



# Rapport de la concertation publique en vue de l'aménagement de la ZAC de Gimel, Grabels (34)

Le 21 novembre 2017

## Sommaire

### I/ Modalités et mise en place de la concertation p. 2

#### A/ Modalités de la concertation

Rappel des contextes, enjeux et objectifs

Communication mise en œuvre

#### B/ Principes de la démarche

### II/ Bilan de la concertation p. 7

#### A/ Balades urbaines les 13 & 20 mai 2017

B/ Rencontres publiques en café du monde les 19 & 20 mai 2017

C/ Ateliers de travail participatifs les 1er, 8 et 15 juin 2017

### III/ Synthèse des résultats p. 9

### IV/ Document cadre de préconisations (en cours)

### V/ Annexes

# 1/ Modalités et mise en œuvre de la concertation

## A/ Modalités de la concertation

---

### Rappel des contextes, enjeux et objectifs

- La sensibilité de la zone de Gimel aux plans environnemental, hydraulique, paysager, urbain, patrimoniaux comme en termes d'équipements publics et au plan du vivre ensemble / implication des habitants dans l'aménagement de la commune implique, dans le cadre de son aménagement en éco-quartier sous forme de ZAC, que soit posé un cadre contraignant par la commune de Grabels.
- Le conseil municipal de Grabels a sollicité (DCM 12/07/2016 n° 046/12-07-2016) un mode de concertation avec le public original et réellement impliquant qui permette de dégager les enjeux réels de cet aménagement.

Il s'agit ici en particulier :

- De compléter le travail des bureaux d'étude en faisant appel à la maîtrise d'ouvrage des habitants,
- D'impliquer les habitants dans le processus de réflexion afin d'augmenter leur adhésion au futur projet d'aménagement qui sera maîtrisé par l'équipe municipale,
- D'identifier les problématiques porteuses de tension afin de les anticiper et de les prendre en compte dans le processus de communication ainsi que dans la construction du projet et les arbitrages portant sur les aménagements futurs.
- L'objectif n'était pas de questionner profondément le processus démocratique, mais uniquement de faciliter le futur projet, tant dans la relation avec les habitants que dans l'efficacité des aménagements.
  - Pour un travail en profondeur, et des chances maximales de sensibilisation et de mobilisation, un calendrier plus large aurait été souhaitable, cependant note a été prise de la volonté de la commune de rester dans un processus de consultation (c'est-à-dire d'émergence de l'expression de la population et des acteurs concernés, l'écoute de leur avis). Dans ce cas, le calendrier qui a été proposé était réaliste, en tenant compte d'une mobilisation « classique » de la population.

### Communication mise en œuvre

- Conception d'une identité visuelle propre à la concertation citoyenne : par les services internes de la mairie, sur cahier des charges rassemblé au sein du comité de pilotage de la démarche.

Conception d'un visuel décliné sur affiche, prospectus, site internet.

- Communication du programme complet de concertation dès fin janvier 2017 par les voies du service communication de la ville
- Communication à chaque étape de rencontre publique via :
  - affichage commerçants et via supports de la commune : panneaux électroniques, panneaux, textos,
  - prospectus diffusés par les membres du Copil et de l'équipe municipale dans leur périmètre d'habitation, et tout autour de la zone de Gimel (incluant avenue Bertrand de Born et limites de la Paillade/ Euromédecine côté Montpellier
  - rubrique dédiée sur site internet [www.ville-grabels.fr](http://www.ville-grabels.fr)
  - lettre du maire
  - revue l'Avy (un article au lancement de la concertation)
  - relai via l'agenda de la presse locale
  - envoi d'un courrier électronique par les services de la mairie aux associations répertoriées sur la commune afin d'annoncer le lancement de la concertation et son calendrier, et inviter à la participation aux rencontres

- sollicitation de la coopération du Centre Gutenberg pour le relai de l'information, et la participation en tant que partie prenante de la commune
- mise en place d'une page *Facebook* administrée en temps réel par le comité de pilotage et ouvert aux commentaires et participations citoyennes : "Grabels imagine Gimel".
- inclusion des participants des différents rendez-vous publics dans une liste de mails pour relai de l'invitation à participer, en parallèle du partage des notes brutes des rendez-vous.

Elaboration des contenus de communication par le cabinet conseil, en lien avec le comité de pilotage et les services internes de la mairie.

Le site internet a été mis à jour au fil de l'avancée des travaux par fourniture par le prestataire des différentes informations.

Une communication en 3 temps :

- au démarrage de la concertation (fin janvier) pour présenter la démarche et proposer dès que possible des dates de rendez-vous à noter
- en cours de démarrage pour faire le point, évoquer les premiers résultats et présenter la suite de la démarche
- en fin de démarche pour présenter les résultats et décrire très précisément les suites données à cette démarche, et la façon dont vont être réutilisés les résultats.

Il s'agira également de décrire la façon dont la communication sera faite sur l'avancée des décisions, puis des aménagements

La démarche s'est essentiellement appuyée sur les **réseaux locaux et des processus qui attisent la curiosité et la participation.**

## B - Principes de la démarche

- Un accompagnement en binôme réunissant des compétences sur la procédure de concertation et l'animation de processus participatifs :

Lise Gallois, présente localement, a assuré l'interface générale et le suivi avec l'équipe municipale ainsi que l'animation des rencontres sur le territoire.

Amélie Vieux (atelier Ubuntu, spécialisée en concertations) a eu un rôle d'intervision et de conseil, et ainsi la charge de veiller à la cohérence de la démarche de concertation et d'appuyer Lise Gallois, dans la conception et l'évaluation des temps d'animation pour une démarche en évolution permanente, toujours plus proche de la commande et des réalités du terrain.

- En nous appuyant sur les grands axes identifiés par le cahier des charges, nous avons construit une démarche qui se donnait les moyens de mobiliser au mieux les habitants autour du projet.

Pour cela nous avons préconisé :

- la diversité des temps et des moyens d'animation afin que chacun puisse trouver le créneau ou la modalité qui lui convient, étant donnée la courte période ouverte pour cette concertation,
- de nous appuyer sur le tissu associatif local comme relai de la mobilisation. De notre expérience, c'est en prenant en compte les connaissances et les capacités des acteurs relais que nous serons le plus en mesure de mobiliser au-delà des personnes habituées aux rencontres publiques,
- de clarifier et de rendre visible les objectifs et les limites de la concertation : des règles du jeu claires sont rassurantes et donc mobilisatrices. Par ailleurs, elles permettent d'éviter des frustrations en donnant à penser que la parole des habitants sera décisionnelle alors que nous sommes dans le cadre d'une consultation.

## Déroulement

- **Réunion d'échange du binôme de prestataires avec le groupe majoritaire du Conseil Municipal, en vue de recueillir les souhaits, les craintes éventuelles, dégager les limites/risques et clarifier les possibilités et points d'attention de la démarche.**

**Le 17/01/17 Durée 2h - salle du Conseil Municipal de Grabels**

Une carte globale reprenant l'ensemble des expressions est annexée aux présentes.

Les personnes référentes pour la démarche et ses aspects logistiques et opérationnels ont été identifiées à cette occasion.

La rencontre s'est déroulée sous la forme (administrative) d'une commission municipale urbanisme.

A cette occasion a été amorcée la constitution du groupe de pilotage, garant et soutien de la démarche.

> un groupe de 9 personnes incluant des membres de la société civile et des acteurs du territoire.

> désignation de 4 personnes par élection sans candidat animée par Lise Gallois :

Alexandra Makhchan

Eric Cotteux

Pierre Julian

Jean Clarac

> tirage au sort de 2 personnes sur les listes électorales (le tirage au sort a été pratiqué le 26/01/17 en séance publique de la commission urbanisme, salle du Conseil Municipal de Grabels) :

Jean-Pierre Parodi

Thomas Scamandro (qui, par contraintes personnelles de disponibilité, ne participeront à tout le processus)

> 3 personnes de l'équipe municipale : 2 élus majorité (Renaud Lachenal, Bruno Flacher), 1 élu opposition : Monique Chantot)

Le comité de pilotage ainsi constitué a eu pour vocation tout au long du processus de consultation :

- d'améliorer efficacement la connaissance du territoire par le prestataire,
- de vérifier la pertinence des modalités d'animation proposées au regard du public ciblé (notamment en ce qui concerne les dates, horaires et lieux de mobilisation ainsi que la forme des invitations et de la communication),
- d'être le garant des conditions de consultation de la population et du processus décisionnel
- d'être le relai auprès des habitants de la démarche de concertation afin de mobiliser ou lever les freins à la participation.
- De retravailler les productions issues des différents temps de travail pour faire des préconisations concrètes et étayées au Conseil Municipal.

- **Organisation et mise en place de deux promenades urbaines**

**Les samedis 13 et 20 mai 2017 – 10h-12h30**

Au départ de la Tuilerie de Massane, suivant un parcours repéré par le comité de pilotage (après recueil des autorisations des habitants concernés de la zone).

Les promenades ont été l'occasion de :

- réaliser avec les 6 sens une lecture de paysage et de sensibiliser les habitants aux enjeux de la zone,
- d'amorcer une dynamique de groupe autour d'une modalité d'expression conviviale, qui désamorce les effets de positions et les jeux d'acteurs, favorisant la prise de responsabilité de chacun-e
- formuler un référentiel commun entre les participants et l'équipe municipale. C'est-à-dire établir la base plus réaliste possible et partagée par tous, vérifier que l'on observe la même chose et déconstruire les éventuelles visions fantasmées.

Les comptes-rendus des promenades ont été transmis par courriel à l'ensemble des participants, et demeure consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune.

### • Organisation des réunions publiques

**Le vendredi 19 mai 2017 14h30-17h30 à l'Espace Communal du Quartier la Valsière à Grabels**

**Le samedi 20 mai 2017 10h30-13h dans la grande salle de la Maison Commune**

Ces rencontres publiques ont pris la forme de deux sessions d'ateliers participatifs en "**café du monde\***".

Un vendredi et un samedi afin de diversifier les participants et favoriser la présence.

*\* **Le café du monde** (world cafe) est une méthode d'animation participative, qui permet de sortir des sentiers battus, qui favorise l'émergence de l'intelligence collective au sein d'un groupe et favorise le passage à l'action, qui facilite l'expression et la créativité.*

*Un café du monde est particulièrement utile pour favoriser l'engagement et la mobilisation d'un groupe dans un esprit de collaboration, autour d'un thème donné.*

*La structure est innovante et simple :*

*Plusieurs rondes d'atelier en groupe. Un cadre précis dans lequel s'exprimer.*

*Un travail dans les conditions d'une grande pause café conviviale, qui favorise la production concrète d'éléments pertinents, utilisé par des groupes, constitués ou non, gouvernements, entreprises, collectifs, depuis près de 30 ans dans le monde anglo-saxon.*

- Les participant-es sont convié-es sous un thème/question cadre inspirante et invitant à la participation :

**"Comment réussir concrètement l'aménagement de Gimel ?"**

- 3 sous-questions / angles de vue ont été définies à l'avance :

**> Quelles limites / quels risques ?**

**> Quels atouts/opportunités ?**

**> Un aménagement réussi, ça ressemble à quoi ?**

- Le lieu d'atelier est disposé en plusieurs tables rondes avec matériel de prise de notes.

Une sous-question est indiquée par table.

- L'ensemble des participants est accueilli en plénière. Ouverture et partage des consignes, perspectives, cadre, invitations.

- Répartition en rondes d'ateliers par petits groupes spontanés.

Rondes de 20-25 mn environ, avec signal horaire de l'animatrice.

Chacun participera à toutes les tables rondes autour de chaque sous-question, les groupes peuvent se défaire et se reconstituer différemment à chaque ronde pour multiplier les croisements de points de vue.

- Un-e rapporteur-teuse, reste à chaque table, qui prendra en note les points saillants pour chaque table/question, et les restituera aux nouveaux arrivants en début de session afin que le groupe d'après complète et enrichisse / optimisation de l'énergie.
- Restitution en plénière des groupes d'ateliers.
- Tri de priorités par apposition de gommettes (a été favorisé ici l'élan spontané, qui montre où va l'énergie, afin d'être au plus précis dans les items qui constitueront la matière à travailler ensuite).

*A l'issue des réunions publiques en cafés du monde :*

- **Constitution de groupes de travail sur les différents enjeux dégagés.**

Choix de 3 dates :

**1er, 8 et 15 juin 2017 - 18h-20h – (Maison Commune – Grande Salle).**

**Principes généraux**

- Invitation de l'ensemble des habitants et acteurs locaux via les moyens cités plus haut
- Invitation et participation d'acteurs-ressources tels que l'association Toits de Choix (conseil en habitat participatif), EGIS (Société d'ingénierie et conseil, présente ici sous la spécialisation dans les risques hydrologiques), CAUE 34 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).
- A chaque rencontre : présentation et affichage de panneaux de synthèse des études parallèles en cours
- Atelier du 8 juin : l'atelier de travail a été précédé d'une visite guidée de 30 mn de l'exposition "Habiter sans s'étaler" par M. Xavier Mestre du CAUE 34 (exposition invitée dans le hall d'accueil de la Maison Commune du 1er au 8 juin 2017).

**Déroulement de chaque atelier de travail :**

Les participants sont invités à travailler sur le thème général "Comment concrètement réussir l'aménagement de Gimel ?"

Après un temps d'accueil par un représentant de l'équipe municipale, et ouverture par Lise Gallois, composition d'un ordre du jour basé sur les sujets émergeant de l'intérêt et l'enthousiasme des participants.

Les participants se répartissent ensuite par petits groupes (un groupe par sujet), et sont invités à changer de sujet par ronde de 25 mn, afin de nourrir jusqu'à 3 sujets (2 changements au total).

Un-e rapporteur-teuse demeure à chaque table/sujet, note les points saillants de la discussion, les restitue à chaque nouveau groupe afin que celui-ci complète.

Un temps de partage des points saillants par sujet en grand groupe clôture la rencontre.

Saisie participative et partage en transparence après chaque rencontre à l'ensemble des participants et sur le site internet de la commune des notes prises par les participants et des priorités qui émergent (à titre indicatif).

## **II/ Bilan de la concertation**

### **A/ Balades urbaines des 13&20 mai 2017**

#### **Analyse quantitative**

70 participants environ (tous n'ayant pas indiqué leurs coordonnées / rejoint le cortège en cours de route et/ou partis avant la fin).

Une centaine d'expressions sur des points différents (voir détail en annexe)

#### **Analyse qualitative**

A ce stade il s'agissait d'écouter l'ensemble des expressions sans les synthétiser / risque d'oblitérer certaines nuances d'expression > voir expressions regroupées par enjeu, et réparties en "peurs/freins/manques/risques", "atouts/opportunités" et "propositions/idées" en annexe p.

## **B/ Réunions publiques : ateliers participatifs en café du monde les 19&20 mai 2017**

### **Analyse quantitative**

55 participants

Durée : 2h pour chaque atelier

### **Analyse qualitative**

**Les priorités à considérer, par ordre décroissant de plébiscite des participants, sont les suivantes :**

#### **• En termes d'atouts & opportunités :**

- Préserver la richesse environnementale, la nature, le patrimoine arboricole, pédagogique, la faune (oiseaux notamment)
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle, le participatif dans l'habitat
- Préserver le patrimoine bâti existant / le patrimoine humain (personnes habitant sur place, l'histoire)

#### **• En termes de risques/peurs/limites à inclure dans un cahier des charges :**

- Pas de déboisement, d'atteinte à la biodiversité actuelle
- Pas de ghetto / élitisme dans l'accessibilité à l'habitat
- Crainte des choix excluant les avis et besoins de la population pour des raisons de budget et de pouvoir (manque d'écoute)
- Risque d'inondations
- Pas de nouveau Malbosq, Gamignan, Paillade, Port Marianne (Promiscuité, vis-à-vis, imbrication habitat/commerces/bureaux ratée)
- Pas de tour, pas d'habitations ni bâtiments au-delà de R+2
- Peur du prix du foncier

#### **• En termes de propositions & idées concrètes**

- Créer un centre de vie bénéficiant à l'ensemble / Services, lieux de vie / locaux associatifs, espaces associatifs / animation sociale / équipements sportifs, piscine, boulodrome, école/collège...
- Bâtiments passifs en énergie / éviter les grands bâtiments / économie circulaire / gestion des déchets exemplaire
- L'aménageur reste en contact avec les habitants / poursuite de la concertation le temps du projet intégral
- Créer du lien entre les différents quartiers
- Prévoir un bassin de rétention
- Favoriser l'esprit de village en associant les citoyens
- Bâtir une structure à accès public sur la hauteur pour profiter du panorama
- Aménager sans voiture / penser village / enfants dans la rue
- Prévoir une salle de spectacle
- Intégrer un pourcentage satisfaisant au niveau artisanal, tous métiers confondus
- Installer un téléphérique pour assurer le lien entre les différents quartiers

- Inclure des commerces de qualité qui attirent une clientèle extérieure au quartier
- Prévoir la présence de professionnels de santé
- Prévoir une zone tampon avec les habitants des Hauts de Massane
- Inclure la balade piétonne, les pistes cyclables
- Ouvrir l'espace aux étudiants
- Préserver/optimiser la proximité des transports en commun

## **C/ Groupes de travail : ateliers participatifs en café du monde les 1er, 8 et 15 juin 2017**

### **Analyse quantitative**

46 participants

Durée : 2h pour chaque atelier

8 thèmes proposés et travaillés par les participants le 1er juin

7 thèmes le 8 juin

8 thèmes le 15 juin

Soit 23 thèmes dégagés et discutés (voir détail en annexe)

### **Analyse qualitative**

**Les priorités à considérer, par ordre décroissant de plébiscite des participants cumulés sur les 3 ateliers, sont les suivantes :**

- Préserver les espaces naturels du site, en incluant une réflexion sur l'architecture, le paysage et le lieu de vie
- Soigner particulièrement la circulation : douce, automobile, transports en commun (ligne de bus), proximité du tramway, veiller à ce que la circulation ne nuise pas à l'habitat existant (quartiers Hauts de Massane et Bertrand de Born)
- Minimiser l'artificialisation des sols
- Prévoir des bassins de rétention à usage multiple (sport, jeu, promenade, ...)
- Respecter les personnes qui vivent à Gimel et préserver les arbres et les zones naturelles
- Penser Gimel comme un lieu "deltheillien", un lieu chargé par l'influence artistique
- Composer avec les contraintes hydrauliques du site de Gimel
  - > Faire de l'eau un "allié"
  - > Récupérer les eaux de pluie
  - > Mettre en place des fontaines, mettre en valeur la source de la tuilerie

## **III/ Synthèse des résultats**

### **> Analyse quantitative**

*Circulation des supports de communication : 2 500 prospectus et 60 affiches ont été diffusés*

*Participation : 110 personnes environ ont participé à un ou plusieurs des temps de concertation.*

### **> Analyse qualitative :**

*La restitution qui suit reprend les termes exacts employés par les personnes qui se sont exprimées, afin de préserver au mieux la nature des propositions, et fournir à l'équipe municipale un matériau de travail au plus près des personnes.*



*Les notes brutes intégrales issues de chaque session de travail (promenades, rencontres publiques, groupes de travail) sont annexées aux présentes.*

*Voir au besoin pour chaque item ci-dessous le détail des expressions dans le sommaire des comptes-rendus.*

## **Enjeux humains**

- Préserver le lien entre et avec les habitants tout au long de la démarche d'aménagement : impliquer les habitants pour la suite de la démarche, la mise en place du cahier des charges, le lien avec l'aménageur.
- Reprendre les peurs, les risques pointés et expliquer, rassurer, sur ce qui sera fait et pourquoi, en lien avec les expressions.
- Prendre en compte les tensions de voisinage > créer des espaces de dialogue, doter d'outils.
- Informer / communiquer très régulièrement. Equipe municipale <-> habitants. Dire ce que l'on fait / Faire ce que l'on dit. Expliquer les raisons de décalages éventuels. Faire de la transparence un atout novateur et un gage de confiance.
- Prévoir une animation sociale, une ou plusieurs personnes référentes pour accompagner et donner vie au lien.
- Pas d'expropriation, respecter et préserver l'existant pour les habitants actuels. Notamment le logement adapté handicap de Mme Revel.
- Eco-habitations, habitat collectif, habitat participatif, intergénérationnel. Activités nourricières partagées (jardins vivriers,...)
- Lieu de travail et d'échange de savoirs, tiers-lieux

## **Enjeux environnementaux, hydrauliques, énergétiques**

- Préserver le patrimoine naturel (arbres cinquantenaires, qui "animent" un quartier à eux seuls, et représentent temps et énergie, faune, flore).
- Préserver le droit à la nature, le lien avec la nature, l'équilibre espaces naturels/espaces bâtis
- Composer avec les contraintes hydrauliques du site de Gimel, faire de l'eau une alliée (récupération des eaux de pluie, fontaines, mettre en valeur la source de la Tuilerie/ Verdanson...).
- Un espace de référence et d'exemplarité en termes de transition énergétique. Photovoltaïque. Géothermie. Autonomie.
- Réussir un quartier durable, tirer les leçons d'exemples nombreux ratés aux alentours à Montpellier (Ovalie, Gamignan, Bas de la Paillade, Port Marianne, Pierres Vives, Pignan, Cournonterral...)
- Prévoir de préserver un équilibre courbes/lignes droites, collines et zones rases.

## **Enjeux paysagers et d'urbanisation**

- "Mettre le bien vivre ensemble avant de penser l'architecture"
- Préserver les espaces naturels du site, incluant une réflexion sur l'architecture, le paysage et le lieu de vie. Un enjeu de densité faible qui permette de respirer.
- > mesurer avant et après ce que l'on entend (oiseaux) : vérifier qu'on l'entendra bien après aménagement.
- Des rues courbes, du cercle, des formes organiques, du bois.
- Minimiser l'artificialisation.
- Utiliser un architecte renommé pour faire quelque chose de fantastique pour mettre Gimel dans le registre des œuvres urbanistiques remarquables. Il faut oser.
- Essayer le logement social et proposer du grand standing, des grands logements.

- Concevoir le lieu comme un village : une assemblée locale avec un référent.
  - Pas de barre d'immeubles, R+2 au maximum.
  - Habitats de qualité, prendre soin.
  - Concevoir l'aménagement dans un espace plus global (lien avec le Grabels existant tout d'abord (centre village, quartier Valsière), et lien au niveau de Montpellier Métropole pour une complémentarité des vues et des équipements : Malbosc, Hauts de Massane, Euromédecine...).
- Quartier complémentaire ou intégré à la ceinture agricole mise en place par la Métropole.
- Veiller au silence (en lien avec les modes de mobilité qui seront soutenus).
  - Risque incendie, risque inondation / débroussaillage, intégration de zones tampon naturelles.

## **Enjeux de patrimoine et d'équipements publics**

- Circulation – ligne de bus + liaisons douces à développer : vélo, axes piétons.
- Penser voiture, mais au second plan : un quartier sans voiture ? > les enfants doivent pouvoir jouer à nouveau dans la rue.
- Voies transverses douces vers La Valsière.
- Bassins de rétention à usage multiples (sport, jeu, promenade, ...)
- Gimel, un lieu deltheillien / un lieu chargé par l'influence artistique (résidence d'artistes ?), un lieu de sobriété.
- Promouvoir les professionnels locaux / départementaux. Coopérative de vente de produits locaux.
- Travailler à partir des besoins : handicap, école, petite enfance, 3ème âge/maison de retraite alternative/vieillir ensemble autrement, lieux de convivialité, bureaux partagés, commerce, et vide, espace, nature, terrain de sport, jeu, boudrome.
- Lieu de travail et d'échange de savoirs, tiers-lieux
- Préserver le patrimoine bâti existant.
- Miser sur ce bâti pour y intégrer des besoins : le Mas de Gimel comme espace associatif et culturel ?
- Prévoir une zone (belvédère, zone panoramique ?) pour admirer le patrimoine alentour.
- Opportunité d'une tranchée sur le rond-point du Salinier pour valoriser le patrimoine gallo-romain ?
- Préserver la transmission du patrimoine agricole (vignes), zone à valeur pédagogique > ferme pédagogique.
- Ruches – Compost commun.
- Une place de village est indispensable.
- Une salle des fêtes ou autre lieu de vue en commun : foyer... / prévoir de l'animer / référent.
- Penser aux randonneurs (marquer le chemin de St Jacques / coquilles).
- Un téléphérique entre les quartiers. Miser sur le transport suspendu.

## IV/ Document cadre de préconisations

Suite à la concertation un ensemble de préconisations en rapport avec les enjeux signifiés dans le cahier des charges de cette concertation peuvent être avancées :

### A. Enjeux environnementaux et hydrauliques

1. La perception par les participants de la haute qualité environnementale du parc de Gimel nous amène à suggérer de préserver les arbres les plus remarquables, de maintenir l'olivieraie et de conserver la zone riche de diversité biologique située au Nord Ouest.
2. Vue la présence de la source du Verdanson et les problématiques hydrauliques il conviendrait :
  - > de conserver cette source et la valoriser comme élément du patrimoine ;
  - > de rechercher à utiliser la présence de l'eau comme une ressource pour divers usages possibles, telle son utilisation dans le refroidissement des habitations en période chaude et l'apport nécessaire à l'arrosage d'espaces verts et de jardins...
3. La préoccupation manifestée de l'aménagement d'un futur écoquartier conduit à préconiser le recours à des énergies renouvelables et à favoriser les circulations douces.

### B. Enjeux paysagers et urbains

La consultation fait apparaître clairement le souci de ménager le cadre naturel, de soigner l'urbanisation et d'intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement. Il en découle les recommandations suivantes :

1. Si les avis sont partagés sur le mode d'urbanisation (plutôt horizontale ou plus verticale) il y a accord sur la nécessité d'une densification raisonnable, avec prise en compte du caractère naturel du lieu, de sa situation qui conduit à penser le futur quartier dans la contiguïté de la zone Euromédecine et en voisinage d'habitants montpelliérains. Une attention particulière doit être portée à ne pas bouleverser le cadre de vie des habitants de la rue Bertrand de Born, de prendre aussi en considération la situation des personnes habitants le site de Gimel.
2. L'idée d'un futur quartier du bien vivre croise diverses exigences.
  - > Dont celles d'une mixité sociale et intergénérationnelle, de lieux de partage ou de rencontre tels des jardins familiaux afin de faciliter la bonne intégration des habitants.
  - > Des projets d'habitat participatif devraient être aussi pris en compte dans un futur aménagement.
  - > Un quartier sans voiture est souhaité, des voies piétonnes et cyclistes avec liaisons entre les quartiers et la ville centre de Montpellier sont attendues.
3. La conception du futur quartier doit permettre sa bonne intégration tant dans au niveau de la commune dont Gimel constituera le troisième pôle d'importance avec le centre village et la Valsière, qu'au niveau de l'ère métropolitaine, singulièrement la partie nord-ouest de Montpellier. D'où les préoccupations manifestées tant sur l'architecture, le soin apporté au bâti sur la D127 et la recherche d'une cohérence avec Euromédecine.

### C. Enjeux patrimoniaux et d'équipements publics.

Des enjeux d'importance soulignés lors de la concertation, tant pour la prise en compte du patrimoine existant que pour ceux d'équipements publics de la commune.

1. Outre l'enjeu environnemental du parc de Gimel déjà évoqué, le patrimoine qui fait historiquement sens est celui de la Tuilerie de Massane où a vécu trois décennies l'écrivain et poète Joseph Delteil. Sur ce site se trouve la source du Verdanson, dite lors de la concertation comme devant être sauvegardée.
2. Il est aussi attendu la conservation du bâti existant de l'habitat de Gimel qui participe de la mémoire collective.
3. Le futur quartier de Gimel doit disposer en propre de certains équipements, telle une place de quartier avec quelques commerces et services, d'une école et des lieux de rencontre, Il est attendu d'autres équipements à vocation plus large.
  - > Un collège sera nécessaire et pourrait se trouver à proximité du site de Gimel, pour répondre aux besoins de la commune, voire des quartiers nouveaux au nord de Montpellier.
  - > Des équipements à visée culturelle, sportive, de loisirs.

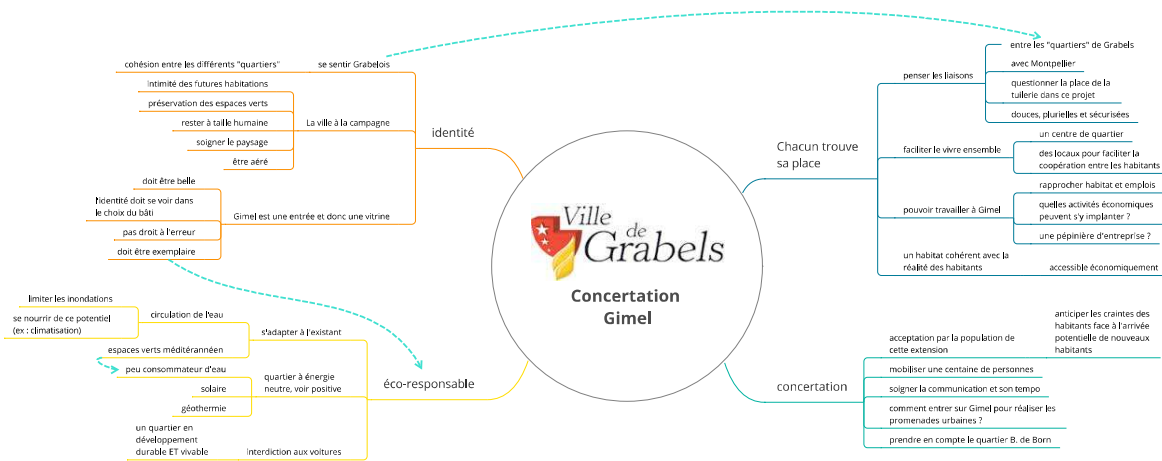
Enfin le souhait de la poursuite de la concertation des citoyens avec la municipalité et les opérateurs d'un futur projet est très généralement exprimé.



## V/ Annexes

- Carte globale réunion du 8/02/2016
- Communication : prospectus-affiche
- Carte synthèse des thèmes soulevés lors des rencontres publiques
- Relevé des expressions :
  - > Promenades urbaines
  - > Rencontres publiques en café du monde
  - > Ateliers de travail
- Relevé des délibérations du Conseil Municipal

### Carte globale réunion du 8/02/2017



## Communication : prospectus-affiche

GIMEL, UN TERRITOIRE À INVENTER

GRABELS  
IMAGINE  
GIMEL

**Concertation :  
Rencontrons-nous et  
exprimons nos idées !**

**Ateliers ouverts à tous**  
pour l'aménagement de Gimel



- JEUDI 1<sup>ER</sup> JUIN / 18H-20H •
  - JEUDI 8 JUIN / 18H-20H •
- Exposition « Habiter sans s'étaler »  
par le CAUE 34 \*
- JEUDI 15 JUIN / 18H-20H •
- Maison Commune - Mairie  
Grande salle du 1<sup>er</sup> étage  
(Entrée à l'arrière du bâtiment)



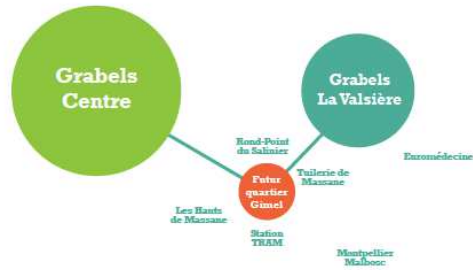
Venez nombreux-ses, même si vous n'avez  
pas participé aux réunions précédentes !

\* proposée par le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement  
de l'Hérault)\*, du 31 mai au 8 juin, hall d'accueil de la Maison Commune aux heures d'ouverture.

Renseignements :  
Sur facebook Grabels imagine Gimel  
et sur [www.ville-grabels.fr](http://www.ville-grabels.fr) [environnement]



GIMEL, UN TERRITOIRE À INVENTER



### En quoi consiste la concertation ?

Il s'agit de solliciter l'avis des habitants de Grabels pour enrichir le cahier des charges du futur aménagement de Gimel de l'expertise citoyenne.

Les réunions publiques se tiendront suivant le procédé ludique et constructif du « café du monde », qui permet de recueillir un maximum d'éléments en peu de temps, dans les conditions conviviales d'une discussion autour d'une table de café.

Ville de Grabels - Service Urbanisme - Mars 2017 - Ne pas jeter sur la voie publique.

Renseignements :  
Sur facebook Grabels imagine Gimel  
et sur [www.ville-grabels.fr](http://www.ville-grabels.fr) [environnement]





# Promenade d'observation-découverte de Gimel (Grabels)

**Le samedi 13 mai 2017 10h-13h**

Complété (en vert) par les observations de la promenade du samedi 20 mai 8h30-10h + éléments partagés par une participante par e-mail.

## Intentions :

**Observer avec les "6" sens (les 5 + les ressentis) la réalité physique.**

**Répertorier ce qui va, ce qui ne va pas.**

## Relevé des observations au fil du chemin.

NB. 1 : Ces observations sont reliées à des photos, que chacun-e a pu retrouver, légender, annoter, lors des cafés du monde-rencontres publiques les 19 et 20 mai\*

NB. 2 : Ces observations sont subjectives et appartiennent au capital de réalité physique que tous et toutes ont mis en commun.

Ils contiennent également des pensées pour le futur projet.

- Pas de liaison entre le pôle "Tuilerie" et le pôle "Gimel".
  - La Tuilerie est presque plutôt un espace "national" alors que Gimel peut être le lieu d'une rencontre plus locale.
  - Réhabiliter la Tuilerie
  - Problème d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (franchissement du talus)
  - Réverbération sonore forte au niveau et du fait des bâtiments "Cap Gamma". Cela dépend du vent.
  - Beaucoup de circulation en particulier le matin : envisager une triple voie ou des bus prioritaires ?
  - Conserver le et préserver le petit chemin longeant la piste cyclable, car il y a beaucoup de balades et de promeneurs qui l'empruntent.
  - Angle tramway Euromédecine : suivant les heures, c'est très bruyant, on ne peut pas parler et s'entendre
  - Le tramway : un moyen de communication important, même si le domaine est immense.
  - Lien avec le tramway à valoriser
  - Marécages, batraciens, roseaux
  - Bandes inondables au niveau de Massane : à prendre en compte
  - Le pôle Euromédecine est un repère important, connu au niveau international
  - Proximité de ICM Val d'Aurelle, de ProPara. En tenir compte. Connexions.
  - Partir des besoins (crèches...)
  - De l'autre côté de la rue de Chambert : existe à Malbosc un grand parc pour ceux qui aiment courir, se promener (enfants, pétanque...). C'est à 10-15 min, et à beaucoup moins à vol d'oiseau : la liaison pour les piétons n'est pas super et méconnue.
- Malgré les apparences de proximité, l'accès est gêné, pas esthétique, cela n'a pas été réorganisé après les travaux du tram en 2000 > c'est apparemment en vase clos.
- Dès que l'on s'éloigne de la périphérie, c'est beaucoup plus calme. La rangée de pins est très efficace pour protéger du bruit : à conserver !
  - Il y avait une activité agricole (blé, et bien avant vignes), jusqu'à 2015. Le terrain observé est en jachère depuis, soit voulu, soit faute de moyens techniques et humains. C'est un support pédagogique et de transmission aux enfants très utile qui est ainsi en perte de vue. A préserver.
  - Il faudra tenter de résoudre un problème grave de débroussaillage obligatoire à 50 m des habitations. Toute habitation implantée crée un périmètre de débroussaillage. Donc urbaniser cette très belle zone vaudra dire altérer sa biodiversité ce qui est dommage.

- En 40 ans, j'ai vu deux fois les vignes être plantées et arrachées
- Il y a un trait d'union avec l'histoire à préserver (bâtiments, activité traditionnelle, végétation) :  
ne pas exproprier, ce serait inhumain.  
Préserver ce qu'il y a de beau (chai, château, murs...), et d'authentique, qui fait partie de l'histoire et qui raconte une histoire.  
Raser tout, ce n'est pas bon comme façon de faire  
Voir les quartiers sans "histoire" : Mascobado par exemple : ce sont des quartiers sans âme  
> Le château pourrait être le cœur du quartier  
> Cf. la création du Viaduc de Millau : il y avait une ancienne bergerie. Elle a été intégrée au projet. Un inventaire à faire du patrimoine, et l'intégrer.
- A côté de ce terrain, le propriétaire est une personne âgée, qui loge ses deux filles. Il a fait un partage. Les deux filles sont propriétaires des deux terrains qui rejoignent l'entrée.  
La surface concernée est d'1/3 du parc.
- M. Ginolhac nous raconte qu'il a été exproprié, qu'on lui a donné en échange une licence de taxi.
- Echange entre deux voisins qui ne s'étaient jamais croisés en 40 ans. > préserver, favoriser ces rencontres !
- Prendre en compte le facteur humain, les tensions de voisinage.
- Des écureuils, des cigales (en été) dans les pins.
- Des effluves aromatiques (menthe sauvage, thym)
- Ca sent le pastis, ça sent le fenouil. Ca sent bon.
- Ce serait dommage d'enlever les beaux bâtiments (chai, château), et les micocouliers et platanes centaines.
- Interrogation : pourquoi l'un des domaines s'appelle-t-il "La Volière" ? Curiosité sur un élément caractéristique du lieu / un patrimoine à préserver ?
- Derrière le château : figuier, joncs, arbre fruitier... > c'est sûr, il y a de l'eau !
- Est-ce une zone inondable ? A priori non.
- Il existe un talweg qui part de la pinède et descend vers la tourelle ouest du domaine de Gimel. Qui dit talweg dit une nappe sub-affleurante. C'est elle qui provoque les écoulements sur la zone humide devant l'arrêt de tramway. Qui dit remontée de nappe dit impossibilité de prévoir des parkings souterrains à cet endroit. Ils seraient inondés (configuration analogue à celle de Malbosc). A Malbosc, 2 immeubles ont dû être démolis à cause de cela et la dalle de la maison pour tous s'est soulevée de 40cm). Nous avons prévenu la mairie 4 ans avant la construction du quartier et nous n'aimerions pas encore jouer les Cassandra...
- Bassin de rétention à prévoir (Cf. 2014 : inondations, témoignage de l'association VIGI)
- Bacs de rétention : attention, à Malbosc, c'est moche, des trous béants.
- Opportunité d'expérience, d'exemplarité sur la transition énergétique.
- On est ici comme dans une bulle, avec des bonnes odeurs, des sons feutrés. Et inversement, quand on ressort, c'est un retour à la réalité (bruits et odeurs de pollution automobile) : ce serait bien de le préserver !
- Opportunité de construire des logements à proximité de l'avenue de Gimel très bruyante. Des bureaux ou une résidence pour personnes âgées serait bienvenus afin que les personnes puissent bénéficier de la proximité du tramway (nous les avons placé au Nord-Est de l'allée du domaine de Gimel (portail). C'est à cause du bruit que nous suggérons des équipements sportifs plutôt que des habitations.
- Ce serait important de préserver une ouverture restreinte, garder la discrétion pour qu'il n'y ait pas 2000 personnes.
- Un trait d'union, une rencontre, mais pas de gêne, de promiscuité entre le territoire et l'extérieur.
- Il est important de garder des points de vue dégagés : vers la Grande Motte, la mer...
- A très peu de distance et de hauteur de différence, le bruit se régule, varie fortement. La végétation joue un rôle énorme. Prévoir de construire loin de la route.
- On est sur le chemin de St Jacques de Compostelle.
- 3 chênes verts majestueux de plus de 70 ans et muret : à garder absolument



- Rien que cela (3 beaux arbres majestueux), ça anime un quartier.
- A certains endroits, restaurer le muret, car il fait une très jolie délimitation entre l'oliveraie et le reste du parc.
- Préserver l'oliveraie, un joli patrimoine esthétique, du temps, de l'histoire, et cela forme un beau terrain sur le parc.
- Préserver l'oliveraie : comme ce sont des arbres qui se replantent très aisément, suggestion de les replanter dans le quartier. On pourrait aussi penser à replanter tout bel arbre déterré, et ce, dans le quartier.
- Le chien nous dit "il y a des sangliers". Ils sont heureux ici. On ne les croise jamais dans les habitations, on peut croiser une famille de temps en temps.
- Les vieux arbres disposent de trous susceptibles de servir de niches aux chiroptères (chauves-souris).
- Les jolis buissons à boules rouges ou fleurs en corymbe blanche en début d'été sont des cotonéasters laiteux. Ils sont particulièrement magnifiques dans les boisements le long du RD.
- Plusieurs personnes : "il y a peut-être des truffes" !
- On entend les oiseaux en permanence.
- Petit sentier tellement joli. A préserver. J'imagine bien les enfants serpenter et y courir, un peu cachés.
- Le paysage est choquant en haut du domaine (vue sur les immeubles) : pas d'âme, de vie. D'un point de vue architectural, du manque de couleur : peur de trop urbaniser, et ne plus reconnaître les lieux, car c'est un bout de campagne dans la ville.
- Idée de construire comme à Rives du Lez, avec des terrasses dans les arbres ?
- Vivre absolument AVEC la nature
- Le droit à la nature est primordial. Il faut garder l'équilibre pour chaque habitant.
- Comment préserver espaces sauvages dégagés et habitations : plusieurs îlots dans la nature ?
- On a cette chance extraordinaire de pouvoir faire avec la nature, avec les gens, en tenant compte des erreurs d'autres projets : à saisir !
- Pas seulement des appartements : des maisons, dans la nature, des îlots.
- Pas de lion (histoires de Jean-Paul Court et de Philémon Pouget)
- Plusieurs cartouches de fusil par terre : attention, il y a peut-être un bon nombre de chasseurs.
- Vue sur les barres de la Paillade
- Attention risque incendies.
- Pins cinquantenaires à préserver
- Orchidée. Laurier et thym abîmés (feuilles mangées par des chenilles)
- Arbres de Judée, fleurs, arbres fruitiers : à préserver le plus possible ! Du temps précieux.
- Ce serait un crime de couper et remettre de tout petits arbres (tellement long à pousser !)
- La végétation a repris ses droits
- Senteurs de fenouil
- Vignes
- Végétation très diverse. Etonnement ! Diversité à préserver.
- Relief un peu chahuté, plutôt sympathique, un bon lieu pour la promenade, le jogging (nous croisons une famille avec poussette)
- Un puits (bouché par des pierres)
- Mur en pierres sèches par endroits, pierres et mortier à d'autres.
- Des tags : On se rapproche de la ville ;-).
- Et en même temps, c'est propre pour un lieu proche de la ville.
- Etonnement face à l'implantation du centre d'exploitation technique municipal, à côté du rond point du Salinier. Curiosité de savoir quelle vision des municipalités successives et actuelle par rapport au "centre" du village.
- Besoin de clarté sur identifier où est le centre technique & qu'est-ce que la rotonde en béton derrière le mur, proche du rond-point du Salinier.
- Prévoir des terrasses panoramiques plus hautes
- Opportunité d'une tranchée sur le rond point du Salinier pour marquer le patrimoine gallo romain et soutenir la perspective entre Gimel et village ?

- Quand on est ici, à Gimel, on a envie de considérer pour un projet un périmètre beaucoup plus large : Malbosc, Valsière, village centre, Gimel...
  - C'est un projet à l'échelle de la Métropole, dans une globalité. Il faut une concertation plus globale entre les décisionnaires des différentes communes. Grabels sera-t-elle capable de porter cela seule ?
  - Liaison douce entre Montpellier et Grabels à préserver : piéton, vélo, et voiture, bonne mixité.
  - Souhait d'un aménagement prévu pour le bien commun, le collectif, la convivialité
  - Pas seulement un dortoir : de la vie !
  - Souhait d'une mixité de population : culturelle, générationnelle, d'activités économiques.
  - On ne veut pas un deuxième Malbosc, ni un 2è Gamignan
  - Pas comme à Malbosc, qui est mal conçu pour se garer, qui ne fait pas la place au piétonnier. Il faut limiter la voiture.
  - Peur que cela ressemble aux nouveaux quartiers de Pignan et Cournonterral ("moche", "serré". Cela ne doit surtout pas être cela (= le supermarché, le McDo, et les logements tout autour).
  - Prévoir des choses partagées (jardins, potagers, autres...), très importants pour la convivialité.
- > voir le parc Charpak, près de la nouvelle mairie (Port Marianne) à Montpellier : gens de tous âges, très convivial.
- Jardins partagés, grande serre ? Préserver la biodiversité
  - Contre-exemple Port Marianne, Pierres Vives, derrière Ovalie également : les bâtiments sont beaux, mais l'habitat est trop dense : trop de vis-à-vis. On a oublié les gens qui y habitent. Que du béton. C'est une manière qui a fait son temps.
  - J'habite les Hauts de Massane, et c'est la première fois depuis 40 ans que je viens ici. Emue. Etonnée face à la surface !

\* 19 mai : 14h30-17h à l'Espace Communal du Quartier La Valsière / 20 mai : 10h30-13h, Maison Commune

# EXPRESSIONS DES PROMENADES (13 & 20 mai 2017) & RENCONTRES PUBLIQUES EN CAFÉ DU MONDE (19 & 20 mai 2017)

## ENVIRONNEMENT, EAU, BOISEMENTS, FAUNE ET FLORE, SOURCE DU VERDANSON, GESTION DES ÉNERGIES...



### Atouts, opportunités

- Marécages, batraciens, roseaux
- Des écureuils, des cigales (en été) dans les pins.
- Des effluves aromatiques (menthe sauvage, thym)
- Ca sent le pastis, ça sent le fenouil. Ca sent bon.
- Ce serait dommage d'enlever les micocouliers et platanes centenaires.
- 3 chênes verts majestueux de plus de 70 ans et muret : à garder absolument
- Rien que cela (3 beaux arbres majestueux), ça anime un quartier.
- Derrière le château : figuier, joncs, arbre fruitier... > c'est sûr, il y a de l'eau !
- Orchidée. Laurier et thym abîmés (feuilles mangées par des chenilles)
- Arbres de Judée, fleurs, arbres fruitiers : à préserver le plus possible ! Du temps précieux.
- Vignes
- Végétation très diverse. Etonnement ! Diversité à préserver.
- Opportunité d'expérience, d'exemplarité sur la transition énergétique :
- Le chien nous dit "il y a des sangliers". Ils sont heureux ici. On ne les croise jamais dans les habitations, on peut croiser une famille de temps en temps.
- Les vieux arbres disposent de trous susceptibles de servir de niches aux chiroptères (chauves-souris).
- Les jolis buissons à boules rouges ou fleurs en corymbe blanche en début d'été sont des cotonéasters laiteux. Ils sont particulièrement magnifiques dans les boisements le long du RD.
- Plusieurs personnes : "il y a peut-être des truffes" !
- On entend les oiseaux en permanence.
- Préserver ce poumon vert / corridor écologique / patrimoine pédagogique

### Peurs, risques, freins, manques

- Bandes inondables au niveau de Massane : à prendre en compte
- Il existe un talweg qui part de la pinède et descend vers la tourelle ouest du domaine de Gimel. Qui dit talweg dit une nappe sub-affleurante. C'est elle qui provoque les écoulements sur la zone humide devant l'arrêt de tramway. Qui dit remontée de nappe dit impossibilité de prévoir des parkings souterrains à cet endroit. Ils seraient inondés (configuration analogue à celle de Malbosc). A Malbosc, 2 immeubles ont dû être démolis à cause de cela et la dalle de la maison pour tous s'est soulevée de 40cm). Nous avons prévenu la mairie 4 ans avant la construction du quartier et nous n'aimerions pas encore jouer les Cassandre...
- Bacs de rétention : attention, à Malbosc, c'est moche, des trous béants.
- Attention risque incendies.
- Ce serait un crime de couper et remettre de tout petits arbres (tellement long à pousser !)

### Propositions, idées

- Bâtiments passifs en énergie / éviter les grands bâtiments / économie circulaire / gestion des déchets

- Inventaire faune et flore
- Bassin de rétention à prévoir (Cf. 2014 : inondations, témoignage de l'association VIGI)
- On pourrait penser à replanter tout bel arbre déterré, et ce, dans le quartier.
- Jardins partagés, grande serre
- Poser un repère clair : oiseaux : entendre à la fin du projet ce que l'on entend aujourd'hui.

## **PAYSAGE, COHÉRENCE URBANISATION PÉRIPHÉRIQUE AVEC LA ZAC EUROMÉDECINE, HAUTS DE MASSANE, MOSSON, MALBOSC**

### **GESTION DE LA DENSITÉ D'HABITAT, GESTION DE L'ENTRÉE DE LA VILLE DE GRABELS**

#### **LOGEMENTS...**



#### **Atouts, opportunités**

- Le tramway : un moyen de communication important, même si le domaine est immense.
- Le pôle Euromédecine est un repère important, connu au niveau international
- Proximité de ICM Val d'Aurelle, de ProPara. En tenir compte. Connexions.
- De l'autre côté de la rue de Chambert : existe à Malbosc un grand parc pour ceux qui aiment courir, se promener (enfants, pétanque...). C'est à 10-15 min, et à beaucoup moins à vol d'oiseau : la liaison pour les piétons n'est pas super et méconnue.
- Dès que l'on s'éloigne de la périphérie, c'est beaucoup plus calme. La rangée de pins est très efficace pour protéger du bruit : à conserver !
- On est ici comme dans une bulle, avec des bonnes odeurs, des sons feutrés. Et inversement, quand on ressort, c'est un retour à la réalité (bruits et odeurs de pollution automobile) : ce serait bien de le préserver !
- A très peu de distance et de hauteur de différence, le bruit se régule, varie fortement. La végétation joue un rôle énorme. Prévoir de construire loin de la route.
- Petit sentier tellement joli. A préserver. J'imagine bien les enfants serpenter et y courir, un peu cachés.
- Vivre absolument AVEC la nature
- Le droit à la nature est primordial. Il faut garder l'équilibre pour chaque habitant.
- Comment préserver espaces sauvages dégagés et habitations : plusieurs îlots dans la nature ?
- On a cette chance extraordinaire de pouvoir faire avec la nature, avec les gens, en tenant compte des erreurs d'autres projets : à saisir !
- Pas seulement des appartements : des maisons, dans la nature, des îlots.
- Et en même temps, c'est propre pour un lieu proche de la ville.
- Quand on est ici, à Gimel, on a envie de considérer pour un projet un périmètre beaucoup plus large : Malbosc, Val-sière, village centre, Gimel...
- J'habite les Hauts de Massane, et c'est la première fois depuis 40 ans que je viens ici. Emue. Etonnée face à la surface !
- Prévoir absolument de la mixité (sociale, culturelle, usage, intergénérationnelle)

#### **Peurs, risques, freins, manques**

- Réverbération sonore forte au niveau et du fait des bâtiments "Cap Gamma". Cela dépend du vent.
- Beaucoup de circulation en particulier le matin : envisager une triple voie ou des bus prioritaires ?
- Angle tramway Euromédecine : suivant les heures, c'est très bruyant, on ne peut pas parler et s'entendre
- Parc à Malbosc : malgré les apparences de proximité, l'accès est gêné, pas esthétique, cela n'a pas été réorganisé après les travaux du tram en 2000 > c'est apparemment en vase clos.
- Il faudra tenter de résoudre un problème grave de débroussaillage obligatoire à 50 m des habitations. Toute habitation implantée crée un périmètre de débroussaillage. Donc urbaniser cette très belle zone vaudra dire altérer sa biodiversité ce qui est dommage.
- Le paysage est choquant en haut du domaine (vue sur les immeubles) : pas d'âme, de vie. D'un point de vue architectural, du manque de couleur : peur de trop urbaniser, et ne plus reconnaître les lieux, car c'est un bout de campagne dans la ville.
- Plusieurs cartouches de fusil par terre : attention, il y a peut-être un bon nombre de chasseurs.
- Vue sur les barres de la Paillade
- Des tags : On se rapproche de la ville.
- C'est un projet à l'échelle de la Métropole, dans une globalité. Il faut une concertation plus globale entre les décideurs des différentes communes. Grabels sera-t-elle capable de porter cela seule ?
- Pas de ghetto, peur d'un quartier isolé
- Prix du foncier

### **Propositions, idées**

- Habitation intergénérationnelle / nouvelles formes d'habitat / participatif
- Créer un nouveau quartier associant les citoyens / esprit de village
- Conserver le et préserver le petit chemin longeant la piste cyclable, car il y a beaucoup de balades et de promeneurs qui l'empruntent.
- Lien avec le tramway à valoriser
- A proximité de l'avenue de Gimel très bruyante : des bureaux ou une résidence pour personnes âgées serait bienvenus afin que les personnes puissent bénéficier de la proximité du tramway (au Nord-Est de l'allée du domaine de Gimel (portail).
- Près du bruit : des équipements sportifs plutôt que des habitations
- Ce serait important de préserver une ouverture restreinte, garder la discrétion pour qu'il n'y ait pas 2000 personnes.
- Un trait d'union, une rencontre, mais pas de gêne, de promiscuité entre le territoire et l'extérieur.
- Il est important de garder des points de vue dégagés : vers la Grande Motte, la mer...
- Prévoir des terrasses panoramiques plus hautes
- Prévoir une structure à accès public sur les hauteurs pour profiter du panorama
- A certains endroits, restaurer le muret, car il fait une très jolie délimitation entre l'oliveraie et le reste du parc.
- Préserver l'oliveraie, un joli patrimoine esthétique, du temps, de l'histoire, et cela forme un beau terrain sur le parc.
- Idée de construire comme à Rives du Lez, avec des terrasses dans les arbres ?
- Opportunité d'une tranchée sur le rond point du Salinier pour marquer le patrimoine gallo romain et soutenir la perspective entre Gimel et village ?
- Liaison douce entre Montpellier et Grabels à préserver : piéton, vélo, et voiture, bonne mixité.
- Zone tampon avec les habitants des Hauts de Massane
- Aménagement sans voiture / penser village / enfants dans la rue
- Espaces boisés pour la balade
- Pistes cyclables
- Une salle de spectacle
- Habitat de qualité
- Pas de tour (2 étages maxi)
- Rues en boucle

## **PATRIMOINE & EQUIPEMENTS PUBLICS : TUILERIE DE MASSANE, MAS DE GIMEL, ÉQUIPEMENTS CULTURELS, ÉDUCATION, LOISIRS, LES LIENS HUMAINS...**



### **Atouts, opportunités**

- La Tuilerie est presque plutôt un espace "national" alors que Gimel peut être le lieu d'une rencontre plus locale.
- Il y avait une activité agricole (blé, et bien avant vignes), jusqu'à 2015. Le terrain observé est en jachère depuis, soit voulu, soit faute de moyens techniques et humains. C'est un support pédagogique et de transmission aux enfants très utile qui est ainsi en perte de vue. A préserver.
- Il y a un trait d'union avec l'histoire à préserver (bâtiments, activité traditionnelle, végétation)
- Préserver ce qu'il y a de beau (chai, château, murs...), et d'authentique, qui fait partie de l'histoire et qui raconte une histoire.
- Cf. la création du Viaduc de Millau : il y avait une ancienne bergerie. Elle a été intégrée au projet.
- Ce serait dommage d'enlever les beaux bâtiments (chai, château)
- Interrogation : pourquoi l'un des domaines s'appelle-t-il "La Volière" ? Curiosité sur un élément caractéristique du lieu / un patrimoine à préserver ?
- Echange entre deux voisins qui ne s'étaient jamais croisés en 40 ans > préserver, favoriser ces rencontres !
- On est sur le chemin de St Jacques de Compostelle.
- Relief un peu chahuté, plutôt sympathique, un bon lieu pour la promenade, le jogging (nous croisons une famille avec poussette)
- Un puits (bouché par des pierres)
- Souhait d'un aménagement prévu pour le bien commun, le collectif, la convivialité
- Souhait d'une mixité de population : culturelle, générationnelle, d'activités économiques.
- Quartier complémentaire ou intégré à la ceinture agricole créée par Montpellier Métropole

### **Peurs, risques, freins, manques**

- Pas de liaison entre le pôle "Tuilerie" et le pôle "Gimel"
- Problème d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (franchissement du talus)
- Ne pas exproprier, ce serait inhumain.
- Raser tout, ce n'est pas bon comme façon de faire
- Voir les quartiers sans "histoire" : Mascobado par exemple : ce sont des quartiers sans âme
- En 40 ans, j'ai vu deux fois les vignes être plantées et arrachées
- Prendre en compte le facteur humain, les tensions de voisinage.
- Etonnement face à l'implantation du centre d'exploitation technique municipal, à côté du rond point du Salinier. Curiosité de savoir quelle vision des municipalités successives et actuelle par rapport au "centre" du village.
- Pas seulement un dortoir : de la vie !
- On ne veut pas un deuxième Malbosc, ni un 2è Gamignan
- Pas comme à Malbosc, qui est mal conçu pour se garer, qui ne fait pas la place au piétonnier. Il faut limiter la voiture.
- Peur que cela ressemble aux nouveaux quartiers de Pignan et Cournonterral ("moche", "serré". Cela ne doit surtout pas être cela (= le supermarché, le McDo, et les logements tout autour).
- Contre-exemple Port Marianne, Pierres Vives, derrière Ovalie également : les bâtiments sont beaux, mais l'habitat est trop dense : trop de vis-à-vis. On a oublié les gens qui y habitent. Que du béton. C'est une manière qui a fait son temps.

### **Propositions, idées**

- Réhabiliter la Tuilerie
  - Partir des besoins (crèches...)
  - Le château pourrait être le cœur du quartier
  - Un inventaire à faire du patrimoine, et l'intégrer au nouveau
  - Prévoir des choses partagées (jardins, potagers, autres...), très importants pour la convivialité.
- > voir le parc Charpak, près de la nouvelle mairie (Port Marianne) à Montpellier : gens de tous âges, très convivial.
- Locaux associatifs, espaces associatifs / animation sociale
  - Equipements sportifs, piscine, boulodrome, école/collège...
  - Un téléphérique
  - Commerces de qualité qui attirent une clientèle extérieure au quartier
  - Espaces consacrés à l'activité = lieux de travail / présence de professionnels de santé
  - Intégrer un pourcentage pour l'artisanat, tous métiers confondus
  - Ouvrir l'espace aux étudiants

## LA CONCERTATION, LE LIEN ENTRE ÉQUIPE MUNICIPALE, AMÉNAGEURS ET USAGERS



### Peurs, risques, freins, manques

- Peur que la mairie construise comme elle veut, n'écoute pas / urbanise pour des raisons budgétaires
- Peur d'un impact sur les impôts locaux
- Projet pas bien ficelé avec l'aménageur

### Propositions, idées

- L'aménageur et la mairie restent en contact avec les habitants : suivi du projet de départ

## A titre indicatif (relativité) - Priorités indiquées par les gommettes – 8 par personne / par session



- Préserver environnement, nature, botanique / Peur de déboiser car beaucoup d'animaux / oiseaux (entendre à la fin du projet ce que l'on entend aujourd'hui / préserver le patrimoine arboricole existant (oliveraie, etc.) / relief, faune, flore / poumon vert / corridor écologique / patrimoine pédagogique (46)
- Créer un centre de vie bénéficiant à l'ensemble / Services, lieux de vie / locaux associatifs, espaces associatifs / animation sociale / équipements sportifs, piscine, boulodrome, école/collège... (39)
- Mixité (sociale, culturelle, usage, intergénérationnelle) / Pas de ghetto / Habitation intergénérationnelle / nouvelles formes d'habitat / participatif (32)
- Bâtiments passifs en énergie / éviter les grands bâtiments / économie circulaire / gestion des déchets (30)
- Aménageur reste en contact avec les habitants => voir si projet de départ maintenu / peur que la mairie construite comme elle veut / urbanise pour des raisons budgétaires (27)
- Créer du lien entre les différents quartiers Grabels –Montpellier / Risque quartier isolé / faciliter les déplacements doux pour tous (27)
- Risque inondations / bassins de rétention (13)
- Créer un nouveau quartier associant les citoyens / esprit de village (7)
- Une structure à accès public sur la hauteur pour profiter du panorama (4)
- Pas de nouveau Malbosc, Gamignan, Paillade, Port Marianne (7)
- Aménagement sans voiture / penser village / enfants dans la rue (6)
- Une salle de spectacle (5)
- Habitat de qualité (5)
- Rues en boucle (5)
- Intégrer un pourcentage réussi au niveau artisanal, tous métiers confondus (5)
- Un téléphérique (4)



- **Préserver le patrimoine bâti existant / le patrimoine humain (5)**
- **Commerces de qualité qui attirent une clientèle extérieure au quartier (3)**
- **Espaces consacrés à l'activité = lieux de travail / présence de professionnels de santé (3)**
- **Manque un plan aérien plus vaste (3)**
- **Zone tampon avec les habitants des Hauts de Massane (2)**
- **Parc balade – piste cyclables (2)**
- **Crainte : projet pas bien ficelé avec l'aménageur (2)**
- **Exemplarité du quartier (2)**
- **Quartier complémentaire ou intégré à la ceinture agricole créée par Montpellier Métropole (2)**
- **Ouvrir l'espace aux étudiants (1)**
- **Proximité des transports en commun (1)**
- **Frein : expliquer c'est quoi une ZAC (avant) (1)**
- **Pas de tour (2 étages maxi) (1)**
- **Pas de nuisance supplémentaire aux habitants qui sont déjà là (1)**
- **Prix du foncier (1)**

## **Concertation autour de l'aménagement de Gimel à Grabels**

### **Relevé des réunions publiques en café du monde**

#### **Vendredi 19 mai 2017 14h30-17h30**

#### **& Samedi 20 mai 2017 10h30-13h**

---

#### **Intentions :**

Recueillir les expressions autour de "Grabels imagine Gimel", suivant 3 angles :

"Quelles opportunités, quels atouts ?" (p. 17)

"Quels freins, quelles peurs, quels risques ?" (p. 19)

"Un aménagement réussi, ça ressemble à quoi ?" (p. 23)

---

Relevé des notes complètes brutes, non retouchées, non synthétisées, rassemblées autour des 3 questions.

En vert : expressions du vendredi 19 mai 2017 (24 participants)

En violet : expressions du samedi 20 mai 2017 (34 participants)

### **"Quelles opportunités, quels atouts ?"**

- Proximité transport en commun
- Créer un nouveau quartier associant les citoyens
- Profiter des retours d'expérience d'autres quartiers
- Poursuivre l'association des habitants tout au long du processus
- Susciter une vie de quartier
- > créer une vie = place de village commerces + services
- > faire profiter de la nature

- Expérimenter de nouvelles formes d'habitat (participatif, intergénérationnel...) et modes de construction
- Intérêt de préserver le patrimoine bâti existant
- > créer un centre de vie bénéficiant à l'ensemble de la population = objectif : créer des liens avec les différents quartiers
- Créer du lien entre les différents quartiers de Grabels et Montpellier -> voies doubles
- Exemplarité du quartier
  - > quartier ouvert
  - > quartier modèle
  - > quartier vitrine
- Futur quartier complémentaire ou intégré à la ceinture agricole créée par Montpellier Métropole
  
- Attention à la densité de population à venir
- Domaine grand > grand potentiel
- Verdure à préserver
  - > SCOT 2006 (site à haute valeur paysagère)
    - > Seul poumon vert par rapport à l'extension de la zone à l'Est de la route de "Montpellier"
- Lieu de vie à exploiter, mais c'est un "no man's land"
  - > Salle des fêtes ou autre lieu de vie pour les Grabellois
- Ne pas oublier les randonneurs (chemin de St Jacques)
  - > Mettre des coquilles
- Lieu éco-citoyen > énergies renouvelables
- Proximité tram + fac odontologie (autres facs)
  - > Mixité de population et d'usage. Atouts pour attirer des commerces
- Lieu humide
  - > Transformer la zone pour associer un parc vert avec bassin de rétention
- Oliveraie à préserver car les centenaires sont très productifs
- Les pins parasols sont dangereux mais mal gérés
- Lieu d'intersection entre les Hauts de Massane + Euromédecine, Gimel, La Valsière et le centre du village
  
- Horizon à préserver et qualité paysagère > patrimoine commun à partager
  - > Plutôt des maisons que des bâtiments
- Préserver les terres agricoles (économie circulaire)
  - > jardins collectifs / partagés
  - > lieu pédagogique à valoriser
- Espace collectif
- Centre de vie
- Petits commerces (production locale)
- Que les voitures ne soient pas centrales dans le projet  
(manque un plan aérien plus vaste)

## "Quels freins, quelles peurs, quels risques ?"

- Zone inondable (Château d'eau) / 12 m le long du chemin pavillonnaire
- Mettre trop de béton (effet "bloc")
- Ruissellement rue de Chambert

- Peur de trop déboiser car beaucoup d'animaux, oiseaux...

- Risque incendie car absence de débroussaillage

- Sangliers (chemin menant à la Mosson)

\_ Tuyau de collecte des eaux pluviales pas raccordé côté Montpellier à environ 3 m du mur mitoyen aux habitations

- Peur de perdre la qualité d'implantation de la grande, des bâtiments et des arbres

- Raser le Mas de Gimel > fait partie de l'histoire de Grabels

- Voir un mur de béton le long du chemin jusqu'au Salinier

- Pas assez de verdure

- Trop de stationnement anarchique autour du quartier

- Que la vue reste dégagée pour tous les habitants

- Barres d'immeubles qui cacheraient les villas derrière

- Peur de ne pas avoir assez de services de proximité

- Dégager les routes en créant d'autres routes, mais pas que ces routes servent de raccourci pour aller aux Hauts de Massane

- Tarir la source des Hauts de Massane avec les constructions

- Sous-dimensionner l'évacuation des eaux pluviales

- Mixité intergénérationnelle : pas de ghetto

- Peur de ne pas être vraiment entendus et que la mairie construise comme elle veut.

- Les terrains sont privés

x Qui seront les maîtres d'ouvrage privé ou public ?

mairie

EPF -> ZAC

Négociation judiciaire ou par recours (prix du foncier le moins cher possible)

=> si on peut éviter les recours, c'est mieux

2007 > 2010 > 2017 on attend toujours aménagement route de Montferrier

x Compétence foncière donnée par la Métropole ou quelqu'un d'autre ?

=> délibération de la Métropole = cela reste à la mairie de Grabels

x Terrains communaux ou les maîtres d'ouvrages ?

Convention qui a été votée en 2016

=> ZAD selon la loi a une durée de 14 ans. Changement de durée 6 ans ou 8 ans

x Promenade urbaine : Tuilerie de Massane

Que va devenir la Tuilerie de Massane ?

=> La SERM a un droit de préemption

- c'est privé

- Le risque : la circulation

transports en commun : bus 24 / voir trajet et horaires

- Le frein : expliquer c'est quoi une ZAC avant

- On ne croit pas à la concertation et au suivi

=> Doute sur la démarche

- Risque = perdre l'espace naturel

= faire de la densité

= risque de nivelé (crainte)

=> cahier des charges jamais respecté

- Pouvoir de l'argent

=> uniformisation. Homogène

Nature = habitation

- NON à un Malbosc, Gamignan, Bas Paillade, Port Marianne

- Est-ce qu'il y a une contrainte du nombre (économique) ?

- Perte de la Tuilerie, risque de perdre ce lieu historique

- Risque = quartier isolé => Gimel (non)

- Créer de l'attractivité

- Parc (balade – piste cyclable)

- Risque = pas de mixité sociale

> habitation intergénérationnelle

- Faire avancer le projet

- Pas de ghetto

- Ruissellement avenue de Chambert

- Peur de sangliers

- Risque : plan de circulation => faire attention

- Crainte : projet pas bien ficelé avec l'aménageur

- Aménageur reste en contact avec les habitants

=> voir si projet maintenu (projet de départ)

- Crainte : tout ce qui est permis n'est pas interdit pour l'aménageur

- Risque : la mairie n'est pas sincère dans sa démarche de concertation.

- Risque inondations liées à l'urbanisation

> Gimel par rapport aux autres quartiers

- Prix du foncier

- Risque de nuisances sonores

- Risques de plus de circulation

- Risque de destruction de cette superbe nature et biodiversité

- Pollution

- Pourquoi faut-il que cela soit un nouveau quartier urbanisé ?

- Risque de dégradation dans le temps de la mixité sociale

- Mais risques d'inflation des impôts

- Risques de non respect des résultats de la concertation – il faut un état des lieux

- Risques de dévalorisation des quartiers autour selon population

> quelle mixité ?

- Attention, cela doit être un lieu de vie d'échange vers l'intérieur et l'extérieur

- Ouvert et non replié sur lui-même

- Pas du "tout logement"

- Risque de ne pas écouter les habitants des autres quartiers de Montpellier > ceux qui y habitent

- Risque de faire un quartier fermé / aux axes routiers

- Pas Malbosc (enfermé entre deux grands axes)

- 6000 habitants ?

- Stationnement et circulation (engorgement route de Montpellier, rues étroites)

- Densités d'habitations

## Lier appartements-maisons et services

- Problème de synchronisation des programmations des urbanismes
- Risque que la municipalité urbanise à mort pour des raisons d'équilibre de son budget

### - Contraintes hydrologiques fortes dans la zone

- > Frein à l'urbanisation
- > Préservation de la zone

- Risque de ne pas voir les études urbaines réalisées pour Gimel en 2009
- Prise en compte de l'interface avec les différentes zones touchées par ce secteur
- Risque de sous-dimensionnement des équipements publics

### Peurs :

- Quartier en déshérence car déconnecté du village de Grabels
- Quartier dortoir = quartier où l'on vit
- Envahissement des rues par les véhicules
- La commune aura-t-elle les moyens financiers d'accueillir +25% de population
- Circulation ouverte sur le côté mitoyen de la Paillade (éviter trop de véhicules traversants)
- Uniformité des types de construction (pas suffisamment de variété – bois – verre – béton). -> question du choix contemporain/traditionnel
- Pas de concertation avec l'aménagement de la zone SERM
- Pas suffisamment de diversité d'usage de l'habitat (propriété-location)
- Que les immeubles sortent plus haut que la végétation
- Perdre un espace naturel
- Perdre le patrimoine bâti

- Gêner les riverains déjà présents par une construction non adaptée
- Urbanisation diffuse
- > Etalement urbain qui [supprimerait] morcellerait trop les espaces naturels
- Le projet ne prendra pas en compte suffisamment les résultats de la concertation
- Pas suffisamment d'infrastructures publiques en rapport avec le nombre de logements construits
- Construire trop loin du tram
- Que la transition énergétique ne soit pas prise en compte
- Risque de ghetto si pas de mixité sociale
  - > la mixité n'est pas suffisamment réfléchie
- Les propriétaires ne veulent pas vendre
- Perdre l'histoire du quartier en expropriant les habitants détruisant les bâtiments existants
- Pas de parcelle réservée pour l'habitat participatif

## - Le prix du terrain est trop cher

## "Un aménagement réussi, ça ressemble à quoi / caractéristiques ?"

- Un aménagement qui permette de circuler sans voiture si on le souhaite
  - Mixité ? Sociale, culturelle, intergénérationnelle
  - Le bâti doit dès le départ être adapté aux besoins de chacun, actuels et à venir
    - > des logements modulables ?
  - Avoir des commerces qui attirent les Grabellois, favorisent une vie de quartier et réunissent
  - Préserver le patrimoine et le transmettre (pédagogie)
    - > parcours botanique et patrimonial
  - Des commerces de qualité qui attirent une clientèle extérieure au quartier et qui.  
Ex. : bar à vin, épicerie-café
  - Des lieux publics, lieux de vie modulables et qui évoluent selon les besoins
  - Un aménagement qui préserve l'environnement naturel (relief, faune, flore, patrimoine)
    - > oliveraie à préserver, parcours botanique
    - > mas, murs en pierres sèches
  - Concevoir ce quartier comme un village : lieux de vie, services publics + une place centrale : marché
  - Prévoir des locaux associatifs, espaces associatifs : sociaux, culturels...
    - > le Mas : lieu associatif et culturel ?
  - Equipements sportifs : piscine ? Terrain de sport, skate park, parc pour enfants, agrès pour skate / trottinette le long de la voie verte.
  - Une population diverse qui vit dans l'harmonie
  - Vivre ensemble dans la sérénité
  - Un projet commun mais pas de co-optation
  - Qualité de vie pour tous les types de logements
    - > Eviter les abords des routes
  - Entretenir la qualité de vie (espaces verts, espaces communs)
    - > Une responsabilité partagée + jardins partagés
  - Présence d'une animation sociale
    - > Accompagnement social
  - Diversité des rythmes de vie
    - = une garantie de présence alternée et de sécurité
  - Des espaces consacrées à l'activité
    - = lieux de travail
  - Présence de professionnels de santé + faciliter l'accès aux soins (sur le plan financier)
  - Ouvrir l'espace aux étudiants (lieux de formation du quartier)
- 
- Faciliter les déplacements entre les 3 pôles : Gimel, la Valsière, Centre (voie verte, parcours santé, piste cyclable...)
    - > en privilégiant les déplacements doux pour tous les utilisateurs (enfants, collégiens -> transport scolaire)
  - Anticiper les contraintes techniques : garantir la desserte transports en commun
  - Une mixité au sein de chaque ensemble
  - Une salle de spectacle + lieu culturel
- Grange du "Château" / Mas
- Penser aux infrastructures pour l'accès et stationnement à proximité des espaces publics

+ transports par navettes aux heures de spectacles.

- Penser aux circulations entre quartiers

- Bâtiments passifs en énergie

et éviter les grands bâtiments

"Un aménagement qui n'empiète pas sur mon terrain privatif"

- Construction bois : passif et modulable – sur un secteur –

- Anticiper les questions de transport public dès le cahier des charges

- Un quartier intégré à la commune

- transports

- équipements pour tous

- Habitat participatif : logements privés et espaces communs

- Voiture – véhicules :

> pas trop dense

- penser "village" :

> les enfants jouent dans la rue

> pas une ville dortoir

> RDC => commerces

> Place – intimité – organique

- Des rues en boucle

Stockage - Voiture

Favoriser la relation entre habitants

- Beaucoup de places de parking

- 2 ou 3 ouvertures du quartier

- Une circulation douce entre les bâtiments

- Aéré : espace vert et bâtiment

- R+2

- Un édifice en hauteur – vue panoramique, habillé design

- Qualité écolo – récupération de l'eau

- Habitat diversifié – Personnes âgées - Jeunes – Handicap – Social...

- Ferme pédagogique

- Aménager un chemin dans la Garrigue en liaison avec Grabels centre et tram

- Aménager chemin de Massane – Damartin

- Habitat "chic" de bonne qualité

-> un aménagement qui vit

- Pas de tour (2 étages max)

- Habitat partagé, solidaire

- Aménagement / infrastructures :

> boulodrome

> city stade



- > école / collège
- > places de parking
- > préserver l'existant

- Vie sociale :

- > Esprit de village
- > Pas de nuisance supplémentaire aux habitants qui sont déjà là
- > Entendre à la fin du projet ce que l'on entend aujourd'hui (les oiseaux)

- Silo à voitures

- Gestion environnementale

- > jardin partagé – terrasses
- > ruches
- > quartier indépendant mais relié avec les autres quartiers
- > moyen de liaison doux et multiple : Vélo – Mouv
- > Place pour se réunir
- > Des zones calmes
- > Une zone aqueuse (temporaire)

- Malbosc fermé à une seule entrée : ne pas faire

- Circulation fluide
- > Places de parking
- Ouverture vers les autres quartiers
- Peu de véhicules
- Quartier aéré
- Tour : bien faite, esthétique, belle vue

- Déplacements

- > Fluide entre les quartiers
- > Un téléphérique

- Un parc

- Trajet sécurisé
- Belle vue quand on arrive par Euromédecine et Grabels
- Garder les grands arbres pour bénéficier de l'ombre

- Lieux de vue intégrés

- > Boules
- > City stade
- > Promenade
- Commerces de proximité
- Déplacements aisés, doux et multiples, avec les 3 entités Grabels, Valsière, Gimel.

- Habitat (synthèse)

- > Organisation : organique

- > Diversifié
- > Solidaire
- > Partage
- > Aéré
- > Une grande tour esthétique
- > Habitat chic
- > Bois

- Des accès adaptés contre l'enclavement
- Lien avec Hauts de Massane / accès direct
- Prévoir l'aménagement avec jardins juxtaposés
- Respect des riverains / prise en compte des habitants
- Unir ce nouveau quartier aux autres > faire du lien social
- Réussir mixité sociale / culturelle / créer du lien
- Donner une identité au quartier
- Attention à l'accessibilité
- HQE
- Envisager un aménagement durable
- Approche environnementale de l'urbanisme
- Conserver le patrimoine naturel et mise en valeur
- Intégré dans une vision plus large, à une échelle plus importante (photo aérienne)
- Conserver un poumon vert / trame verte et bleue / des corridors écologiques
- Préservation de la biodiversité existante
- Tenir compte de l'économie circulaire (énergie, gestion eau/déchets, jardin...)
- S'inspirer d'éco-quartiers qui fonctionnent, à haute valeur écologique (ex. l'Allemagne)
- Favoriser les modes actifs / infrastructures > éco-quartiers
- Mixité d'usage
- Valoriser l'existant / tirer parti de ces atouts
- Tenir compte de la concertation, de nos avis
- Concerter la population
- Intégrer un pourcentage réussi au niveau artisanal, tous métiers confondus

- L'humain au cœur du projet

Moins de voitures

- Profiter de la nature – au cœur de la nature
- Pas de vis-à-vis
- Peu de densité de construction
- Espace végétalisé
- Pas de place de parking en extérieur mais tout en sous-sol
- Plus de transport en commun en liaison avec Grabels et les quartiers
- Ouverture et liaison avec les quartiers alentours
- Des équipements publics
- Mixité sociale – Âge – Etudiant – Culturelle
- Bien gérer l'habitat social

- Des jardins botaniques japonais
  - Des espaces de jeux, de promenade
  - Des bassins de rétention aménagés
  - Zone tampon avec les habitations du Haut de Massane
  - Une maison de retraite
  - Zone de bruit – faire des aménagements adaptés (pas de logement)
  - Une structure à accès public sur la hauteur pour profiter du panorama
  - Prendre en compte la zone du Salinier non occupée avec la liaison entre Gimel et Grabels
- Concertation en phase de conception et de réalisation conformément à la nouvelle réglementation de SEMOP (Société Economie Mixte à Opération Unique)
- Equilibre entre les structures Gimel – Valsière – Grabels Village  
(si école – boulangerie – Epicerie sur Gimel : désert Grabels, ou prévoir circulation)
- Utilisation des énergies renouvelables  
Photovoltaïque – Récupération eaux de pluie – les terrasses à l'intérieur

**A titre indicatif (relativité) - Priorités indiquées par les gommettes – 8 par personne / par session**

**Du vendredi 19 mai :**

**& du samedi 20 mai :**

- Préserver environnement, nature, botanique / Peur de déboiser car beaucoup d'animaux / oiseaux (entendre à la fin du projet ce que l'on entend aujourd'hui / préserver le patrimoine arboricole existant (oliveraie, etc.) / relief, faune, flore / poumon vert / corridor écologique / patrimoine pédagogique (16)(+30) 46
- Créer un centre de vie bénéficiant à l'ensemble / Services, lieux de vie / locaux associatifs, espaces associatifs / animation sociale / équipements sportifs, piscine, boulodrome, école/collège... (22)(+17) 39
- Mixité (sociale, culturelle, usage, intergénérationnelle) / Pas de ghetto / Habitation intergénérationnelle / nouvelles formes d'habitat / participatif (18)(+14) 32
- Bâtiments passifs en énergie / éviter les grands bâtiments / économie circulaire / gestion des déchets (9)(+21) 30
- Aménageur reste en contact avec les habitants => voir si projet de départ maintenu / peur que la mairie construise comme elle veut / urbanise pour des raisons budgétaires (12)(+15) 27
- Créer du lien entre les différents quartiers Grabels –Montpellier / Risque quartier isolé / faciliter les déplacements doux pour tous (21)(+6) 27
- Risque inondations / bassins de rétention (13)
- Créer un nouveau quartier associant les citoyens / esprit de village (7)
- Une structure à accès public sur la hauteur pour profiter du panorama (4)
- Pas de nouveau Malbosc, Gamignan, Paillade, Port Marianne (4)(+3) 7
- Aménagement sans voiture / penser village / enfants dans la rue (3)(+3) 6
- Une salle de spectacle (5)
- Habitat de qualité (5)
- Rues en boucle (5)
- Intégrer un pourcentage réussi au niveau artisanal, tous métiers confondus (5)

- Un téléphérique (4)
- Préserver le patrimoine bâti existant / le patrimoine humain (1)(+4) 5
- Commerces de qualité qui attirent une clientèle extérieure au quartier (3)
- Espaces consacrés à l'activité = lieux de travail / présence de professionnels de santé (3)
- Manque un plan aérien plus vaste (3)
- Zone tampon avec les habitants des Hauts de Massane (2)
- Parc balade – piste cyclables (2)
- Crainte : projet pas bien ficelé avec l'aménageur (2)
- Exemplarité du quartier (2)
- Quartier complémentaire ou intégré à la ceinture agricole créée par Montpellier Métropole (2)
- Ouvrir l'espace aux étudiants (1)
- Proximité des transports en commun (1)
- Frein : expliquer c'est quoi une ZAC (avant) (1)
- Pas de tour (2 étages maxi) (1)
- Pas de nuisance supplémentaire aux habitants qui sont déjà là (1)
- Prix du foncier (1)

## **CONCERTATION GIMEL ATELIER DE TRAVAIL n°1**

**"Comment concrètement réussir l'aménagement de Gimel ?"**

***1er juin 2017***

Relevé des notes brutes des thèmes proposés

Liste des thèmes

- **Comment préserver les espaces naturels du site, incluant une réflexion sur l'architecture, le paysage et le lieu de vie > p. 3**

- **Répartition de la population**

**Logement collectif/individuel écologique et mixité sociale**

**Urbanisation et mixité sociale /intergénérationnel / Penser l'habitation en commun > p. 5**

- **Déplacements, mobilité urbaine, circulation > p. 6**

- **Liens avec Malbosq et les Hauts de la Paillade**

**Triptyque réussi (Grabels Village- La Valsière et Gimel)**

**Un espace intégré et en harmonie dans un très grand quartier**

**Penser les liens entre les trois pôles (Valsière Gimel- Village) > p. 7**

- **Un espace de référence en terme de transition énergétique > p. 8**

- **Quels commerces ?**

**Vitrine artisanale (locale départementale) > p. 9**

- **Comment réussir un quartier durable ? > p. 10**

- **Gimel, un lieu "deltheillien" > p. 11**

## **Thème : « Comment préserver les espaces naturels du site » incluant une réflexion sur l'architecture, le paysage et le lieu de vie (Jocelyne, Claire et Katy)**

### **1 – « inverser le regard »**

Ne pas considérer Gimel comme étant un nouveau quartier à urbaniser mais comme un poumon vert au cœur d'un environnement hyper urbanisé. Ces espaces naturels constitueront la valeur ajoutée du nouveau quartier urbain.

Développer dans ce sens quelques actions significatives :

- En faire un lieu de préservation et d'observation à des fins pédagogiques,
- Favoriser la biodiversité en maintenant le plus possible la faune et la flore locales,
- Aménager « sur place » un espace vert public (parc) à partir de la végétation existante,
- Valoriser la source du Verdanson, les cours d'eau et réservoir existants.
- Récupérer les eaux de pluie pour arroser les espaces verts et jardins collectifs, pour nettoyer les espaces publics,
- Préserver l'olivieraie pour créer, par exemple un cru d' « huile d'olive de Gimel »

### **2 – Organiser le quartier dans le respect des espaces naturels**

- Organiser la circulation et le bâti autour des espaces naturels et de la végétation existante,
- Créer le minimum de voies d'accès goudronnées et organiser les habitations en raquette autour de ces voies,
- Créer des chemins piétonniers et des pistes cyclables en terre battue pour passer d'un îlot à l'autre, accéder aux commerces et activités collectives, pour sortir de Gimel en direction des autres quartiers de Grabels et en direction de Montpellier et du tramway.

### **3 – Choisir un bâti à échelle humaine et respectueux de la nature**

- Concentrer le bâti en îlots dans le respect des espaces naturels existants,
- Eviter l'étalement urbain,
- Utiliser les énergies renouvelables,

- Privilégier les petits immeubles de « haute qualité environnementale » en prévoyant des terrasses et des patios dans chaque logement mais également des jardins collectifs et des placettes pour permettre une dynamique et des initiatives sociales tout en préservant l'intimité familiale,
- Prévoir des équipements accessibles à tous,

#### **4 - Développer des activités économiques à partir des ressources existantes**

- Préserver l'oliveraie et créer un cru d'« huile d'olive de Gimel »
- Maintenir la formation à la Tuilerie de Massane en développant des nouveaux axes de formation utiles aux habitants du quartier (par ex les connaissances relatives au développement durable)
- Développer des activités de loisirs liées à la nature (style écolothèque et sports nature)
- Composter les déchets verts pour une utilisation dans les espaces verts et jardins.
- Récupérer l'eau de pluie pour l'utiliser dans les habitations (préservation de la ressource et diminution du coût)

### **Thèmes (regroupés) : Répartition de la population (Evelyne)**

### **Logement collectif/individuel écologique et mixité sociale (Brigitte)**

### **Urbanisation et mixité sociale /intergénérationnel (Renaud)**

### **Penser l'habitation en commun (Eric)**

- Pas de Maison de retraite type résidence senior
- Penser une autre manière de vivre ensemble
- Habitat intergénérationnel prévu dès la conception
- Qualité des logements p/r au bruit, accès déplacement
- Avoir une prévision de la démographie des personnes âgées<sup>2</sup> dans les années à venir
- Diversifier les propositions
- Maison abritant des personnes âgées (- personnes) au milieu d'un quartier qui apporte son soutien RDC préféré pour les personnes âgées
- Equipement handicapés pas sur tous les logements
- Logements étudiants
- Difficulté d'obliger les promoteurs à vendre à un type de client
- Construction en bois plutôt que béton
- L'organisation intergénérationnelle doit être pris en charge par la population
  - . c'est faire les choses ensemble qui réuni
  - . devenir acteur de sa vie
- Favoriser la rencontre : pensez les espaces partagés au centre (potager, jardin collectif...)
- Projet pilote d'un quartier en autonomie NRGtique et à NRJ positive
- 1 seul promoteur fait des gros blocs qui limitent la diversité architecturale
- demande de plusieurs styles pour un même promoteur
- Pas de logement HLM dans un seul bloc
- Essaimer le logement social
- Arrêt minute pour le TRAM
- Garder le relief du site en imaginant les implantations de l'habitat en fonction des besoins

## **Thème : Déplacements, mobilité urbaine, circulation (Renaud)**

Accès facile entre les trois futurs points de Grabels (Village-Valsière - Gimel)

Ligne de bus intra muros

Réfléchir sérieusement à la seule voie actuelle pour accéder au village centre via Euromedecine=> l'alléger

Déplacement doux vers la Valsière par des rectilignes transverses

## **Thèmes (regroupés) : Liens avec Malbosc et les Hauts de la Paillade (Gaby)**

### **Triptyque réussi (Grabels Village- La Valsière et Gimel) ( Nadia)**

### **Un espace intégré et en harmonie dans un très grand quartier (Magali)**

### **Penser les liens entre les trois pôles (Valsière Gimel- Village) (Alain)**

Liaisons douces

Limiter la circulation auto entre des (??Gepefes??)

Parc, jardins, esplanade en hauteur

Paysage lointain comme patrimoine commun

Différents Pôles

Pas de circulation rue Bertrand de Born et place du Minervoais par Gimel)

Faire travailler les entreprises locales

Penser à la cité radieuse de Le Corbusier

## **Thème : Un espace de référence en terme de transition énergétique (Jean-François)**

Une architecture, des bâtiments à énergie verte

Géothermie

## **Thèmes (regroupés) : Quels Commerces ? (Nancy)**

### **Vitrine artisanale (locale départementale) (Nadia)**

Promouvoir les professionnels locaux, départementaux

Favoriser les échanges

ex : mon boulanger est mon voisin de pallier)

Utiliser nos richesses (cultures, services etc.)

Pas de grande chaine (Carrefour...)

Des commerces accessibles, intelligents (pas de junkfood, téléphonie,...)

Des commerces rentables au service de la population ; pas sous forme de super marché

Inventer des lieux accessibles et ciblés au milieu des habitations.

Coopérative- agriculture locale + vente

## **Thème : Comment réussir un quartier durable ? (Stefan)**

Les finalités de la démarche :

- 1 - Lutter contre le changement climatique
- 2 - Préserver les ressources
- 3 - Favoriser la mixité et la diversité des populations
- 4 - Garantir l'équité sociale et l'accessibilité en termes de logements, travail et services
- 5 - Favoriser le lien social et les solidarités
- 6 - Garantir l'attractivité du quartier par un développement économique durable

## Thème : Gimel, un lieu "deltheillien" (Jean-François & Nancy)

**Faire de ce nouveau lieu un quartier conçu à l'image et dans l'esprit d'un artiste...**

**...Quelque chose de jamais vu.**

### Un lieu chargé par l'influence artistique

Joseph Delteil a laissé son empreinte et restera, toujours, un marqueur fort pour la perception du futur quartier.

Par ailleurs, un grand nombre d'artistes, amis de Delteil ont séjourné à la tuilerie, Henri Miller, ou Pierre Soulages, Frederic J Temple, Max Rouquette...etc

Sa compagne Caroline a, elle aussi, marqué l'Histoire culturelle du XX<sup>e</sup> siècle en faisant découvrir le Jazz par la *Revue Nègre* (*Joséphine Baker, Sidney Bechet*).

Grabels est au centre d'un cercle culturel littéraire d'exception: Leo Malet (grand écrivain relire *Brouillard au pont de Tolbiac!*) à Celleneuve.

Georges Brassens qui vécu ses dernier jours à St Gely du Fesc, enfin Albertine Sarazin au village des Matelles.

### Un village, un quartier, une Delteilierie...

Jusqu'à son dernier souffle J D à dit son aversion et sa lutte contre le nucléaire.

Gimel-Delteil se doit donc d'être une référence en matière d'énergie renouvelable, de «transition énergétique».

*Vivre de peu!* Delteil, poète, anticonformiste, décroissant.

Gimel-Delteil un quartier qui mets en valeur l'influence des artistes Delteilleins

Ou bien une architecture simple, de pierres et de bois, à l'image de la Tuilerie, mais contemporaine cependant.

Ou bien une architecture d'une créativité exubérante, en phase avec les mouvements artistiques de l'art moderne. Surréalisme, Jazz, Photo, peinture etc...

L'urbanisme sera dans l'esprit de la Delteilherie, circulations douces et espaces naturels.

### Un lieu culturel et patrimonial.

Le château et la cave (grange) sont la mémoire du lieu et doivent être préservés :

les faire vivre en tant que résidence d'artistes, plasticiens musiciens théâtre, cirque ?

La cave : une magnifique salle de spectacle, auditorium, galerie d'exposition, non pas salle des fêtes.

Un espace muséographique dédié au triangle artistique : Delteil, Malet, Sarazin, (tous rebelles !)

Et pourquoi pas, installer une statue à l'évocation du Lion de Gimel !



**CONCERTATION GIMEL**  
**ATELIER DE TRAVAIL n°2**  
**"Comment concrètement réussir l'aménagement de Gimel ?"**  
**8 juin 2017**

Relevé des notes brutes des thèmes proposés

## Liste des thèmes

- **Des espaces collectifs**
  - de partage
  - coworking
  - jardins partagés > p. 4
- **Concevoir un habitat autonome > p. 5**
- **Un quartier en harmonie avec le quartier existant > p. 6**
- **Composer avec les contraintes hydrauliques du site de Gimel > p. 7**
- **Circulation > p. 8**
- **Quelle place pour les enfants et les seniors ? Quels lieux de rencontre pour les enfants, les jeunes, les adultes et les plus âgés ? Comment associer les différentes générations pour qu'elles participent à l'aménagement de leur futur quartier ? Peut-on associer des écoles, collèges ou des associations de quartier pour qu'elles participent à cet aménagement ? > p. 9**
- **Respecter les habitants actuels du site / Mas de Gimel > p. 10**
- **A titre indicatif : priorités exprimées par les gommettes > p. 11**

### Thème : Des espaces collectifs (Bruno)

- de partage
  - coworking
  - jardins partagés
  - Création de lieux/espaces de facilitation/partage d'activités/soutien à l'activité (co-working avec espace géré type SCIC ? > coopération  
=> favorise la mixité professionnelle et intergénérationnelle  
=> partage de savoirs et d'expériences (6)
  - Création de tiers-lieux (5)
- Se rencontrent les asso, les habitants, les "utilisateurs" d'espaces de co-working  
=> émulation pour partager / se connaître à travers des thématiques d'intérêt commun

## Thème : Concevoir un habitat autonome (Pierre)

- Zéro déchet et recyclage (1)
- Comment concilier habitat autonome et prix des logements (1)
- Quartier expérimental
- Eau : récupération/économie (2)
- Chauffe-eau solaire
- Electricité : photovoltaïque=> voiture électrique (2)
- Bâtiment
  - o Energie positive
  - o Orientation solaire
  - o Toiture végétalisée
  - o Ossature bois =>gain d'énergie)
  - o Serre de production agricole

## Thème : Un quartier en harmonie avec le quartier existant (Paulette)

- Préserver l'habitat des familles vivant sur Gimel et notamment le bâti historique (7)
- Réfléchir à l'intégration des bâtis et personnes y vivant avec le nouveau quartier
- Valoriser les anciens chaix : salle de spectacle, lieux d'accueil public
- o 1 bâtis propriété de 3 M à prendre en compte (1)
- o Préservation du parc
- o Préserver le logement handi de >Mme Revel « la Volière »(9)
- Eviter que le quartier Haut de Massane devienne un axe routier (9)
- Maintenir une population stable : travail en local, activité,
- Mélange lieu de travail habitation
- Financement de l'habit / coopérative
- Gérer l'emploi local (2)
- Valoriser la source du Verdanson=> coulée verte-promenade
- Aménagement Vélo-liaison entre les quartiers

## Thème : composer avec les contraintes hydrauliques du site de Gimel

1. mettre en place des systèmes de rétention à la parcelle
2. limiter les surfaces artificialisées d'ou la nécessité de densification,
3. trouver des alternatives au "tout bassin de rétention",
4. création de noues
5. toitures végétalisées, récupération des eau de pluie pour les usages domestiques, ...
6. stockage de l'eau
7. préservation des arbres comme participant au drainage des sols
8. limiter une trop grosse entrée d'un maillage routier en profondeur dans Gimel pour ne pas aggraver l'imperméabilisation des sols.
9. préférer des parkings en sol perméable
10. mettre en valeur la composante eau sur le site (notamment source de la Tuilerie).
11. faire de la contrainte hydraulique un atout pour le site

## Thème : Circulation (Alain, Magali, Nathalie)

- Accès à Gimel : situation actuelle d'engorgement des rond-points et carrefour actuels. L'infrastructure actuelle ne permet pas d'envisager les entrées / sorties correctement.
- Il faudra prévoir des parkings supplémentaires pour la station de tram Euromédecine.

- Sur Gimel, il faudra prévoir au moins 2 places de parking par logement (tendance à des prévisions sous-évaluées).
- Il faudra que les accès et circulation sur la zone ne nuisent pas à l'habitat existant (quartier "hauts de Massane", rue Bertrand de Born)
- Il faudra renforcer les transports en communs:
  - o Des voies dédiées aux bus, en particulier sur la route de Montpellier.
  - o Une "ronde" de bus entre les pôles de Grabels (Village, Valsière, Gimel)
- Le carrefour des rues Ernest Hemingway et Av de Gimel est un point noir qui freine l'écoulement de la circulation aux heures de pointes. Dans ces conditions y ajouter les véhicules de Gimel serait irresponsable sans une amélioration du carrefour, à définir.
- Quels que soient les choix d'aménagement urbain sur la zone de Gimel, il faut limiter les recours à l'automobile: voies douces prioritaires, stationnement sur voie publique limité...

**Thème: Quelle place pour les enfants et les seniors ? Quels lieux de rencontre pour les enfants, les jeunes, les adultes et les plus âgés ? Comment associer les différentes générations pour qu'elles participent à l'aménagement de leur futur quartier ? Peut-on associer des écoles, collègues ou des associations de quartier pour qu'ils participent à cet aménagement ? (Gilles – Françoise – Brigitte)**

1 – Il est important que chaque groupe, selon son âge, ait un espace dédié pour se rencontrer mais qu'il puisse aussi rencontrer aussi les autres tranches d'âge. Par exemple l'espace arboré (grands pins et autres chênes) devrait être conservé sous son aspect naturel et pourrait servir de lieu de rencontre pour toutes les générations : un lieu accueillant et apaisant.

Il peut être intéressant de conserver des espaces dédiés à la rencontre sans forcément les aménager dès le départ ; pas de projet architectural trop défini a priori de manière à ce que les habitants s'approprient aussi leurs lieux de rencontre.

2 – Il est important de promouvoir des ateliers participatifs ; par exemple sur Grabels, des enfants ont fabriqué des bacs en bois pour que des seniors puissent jardiner dedans.

3 – Utiliser, en le rénovant, le bâti existant pour créer des salles utilisables par différentes générations.

5 – Les espaces communs doivent être soignés par les habitants eux-mêmes après leur avoir fait signer une charte qui les engage. En effet on observe dans les habitats collectifs, où un service de nettoyage externe est en place, beaucoup d'incivilités car les habitants ne sont pas suffisamment responsables de leur environnement immédiat.

6 – Affecter en bord de route des commerces bureaux ou services pour isoler phoniquement les habitats.

7 – La présence d'étudiants est souhaitable sur le site ; une ou plusieurs associations d'étudiants pourraient être associées au projet ?

8 – Ne pas faire de ce quartier un quartier-dortoir et pas seulement tourné vers Montpellier mais aussi vers Grabels centre.

9 – Une ouverture du quartier semble prévue vers la rue Bertrand de Born, certes mais pas pour les voitures : piétons ou cyclistes seront les bienvenus.

**Thème : Respecter les habitants actuels du site / Mas de Gimel (Isabelle / Caroline)**

**Une famille est aujourd'hui désespérée :** « nous ne comprenons pas que l'on veuille nous exproprier de « la Volière » et du chai attendant que grâce à plusieurs années de travail et un prêt que nous remboursons encore actuellement tous les mois, nous avons pu acheter, puis rénover (notre fils, notre gendre et mon mari y ont beaucoup travaillé), **et adapter aux particularités de son handicap** de notre fille afin qu'elle puisse continuer à vivre heureuse malgré le fait qu'elle se déplace uniquement en fauteuil roulant et toutes les difficultés qu'elle a du surmonter, interventions, problèmes de santé, etc... (entourée d'arbres, d'oiseaux et de nature, ...)

Nous avons choisi ce lieu car il est à proximité immédiate des structures médicales dont elle a besoin et bien sûr du tramway.

**Ces bâtiments ne gênent absolument pas l'aménagement des 19 Ha des terres de Gimel,** pourquoi vouloir nous les prendre de force ? La surface des bâtiments est infime par rapport à l'immensité des terres, ne pouvons-nous pas être respectés ? »

oo

## Sujets les plus importants indiqués par les gommettes des participant-e-s aux ateliers des 1er et 8 juin

*N.B. : tous les sujets qui vous tiennent à cœur demeurent importants, il s'agit de les porter et les nourrir jusqu'au bout.*

*N.B. 2 : Nous referons cet exercice de priorités le 15 juin sur les sujets des 3 ateliers, afin d'avoir une "température" à chaque moment.*

*Le nombre de gommettes est indiqué entre parenthèses*

- Préserver le logement handi de >Mme Revel « la Volière » / l'habitat des familles vivant sur Gimel et notamment le bâti historique (17)
  - Une "ronde" de bus entre les pôles de Grabels (Village, Valsière, Gimel) / Voies dédiées aux bus en particulier sur la route de Montpellier / Déplacements, mobilité urbaine, circulation (7+3+2) (12)
  - Tiers-lieux/coworking / partage de savoirs et d'expériences (11)
  - Il faudra que les accès et circulation sur la zone ne nuisent pas à l'habitat existant (quartier "Hauts de Massane", rue Bertrand de Born) (9)
  - Répartition de la population (9)
- Logement collectif/individuel écologique et mixité sociale
- Urbanisation et mixité sociale /intergénérationnel / Penser l'habitation en commun
- Un espace de référence en terme de transition énergétique / Zéro déchet et recyclage / eau : récupération et économie / photovoltaïque /voiture électrique (7)
  - Liens avec Malbosc et les Hauts de la Paillade / Triptyque réussi (Grabels Village- La Valsière et Gimel) / Un espace intégré et en harmonie dans un très grand quartier / Penser les liens entre les trois pôles (Valsière Gimel- Village) (6)
  - Comment réussir un quartier durable ? (6)
  - Préserver les espaces naturels du site, incluant une réflexion sur l'architecture, le paysage et le lieu de vie (5)
  - Composer avec les contraintes hydrauliques du site de Gimel (4)
  - Déplacements, mobilité urbaine, circulation (2)
  - Gérer l'emploi local (2)
  - Choix des commerces : Vitrine artisanale (locale départementale) (2)
  - Comment concilier habitat autonome et prix des logements (1)

oo

### **CONCERTATION GIMEL**

### **ATELIER DE TRAVAIL n°3**

## **"Comment concrètement réussir l'aménagement de Gimel ?"**

**15 juin 2017**

Relevé des notes brutes des thèmes proposés

## Liste des thèmes

- Concevoir l'urbanisation du projet dans un espace plus étendu > p. 3
- Concevoir le projet comme la constitution d'un village > p. 5
- Suivre la mise en oeuvre du cahier des charge > p. 6
- Non artificialisation des sols et la question de l'eau > p. 7
- Proposer un projet dans le domaine de la petite enfance qui soit éco responsable > p. 8
- Quel groupe scolaire pour Gimel ? > p. 8
- Respect des personnes qui vivent à Gimel, respect des arbres et zones naturelles > p. 9
- Préserver l'immobilier existant – Patrimoine – Mise en valeur – Garder l'authentique > p. 10
- A titre indicatif : priorités exprimées par les gommettes >p.11

oo

### Thème : Concevoir l'urbanisation de Gimel dans un espace plus étendu (Jean-Marie – Isabelle - Georges)

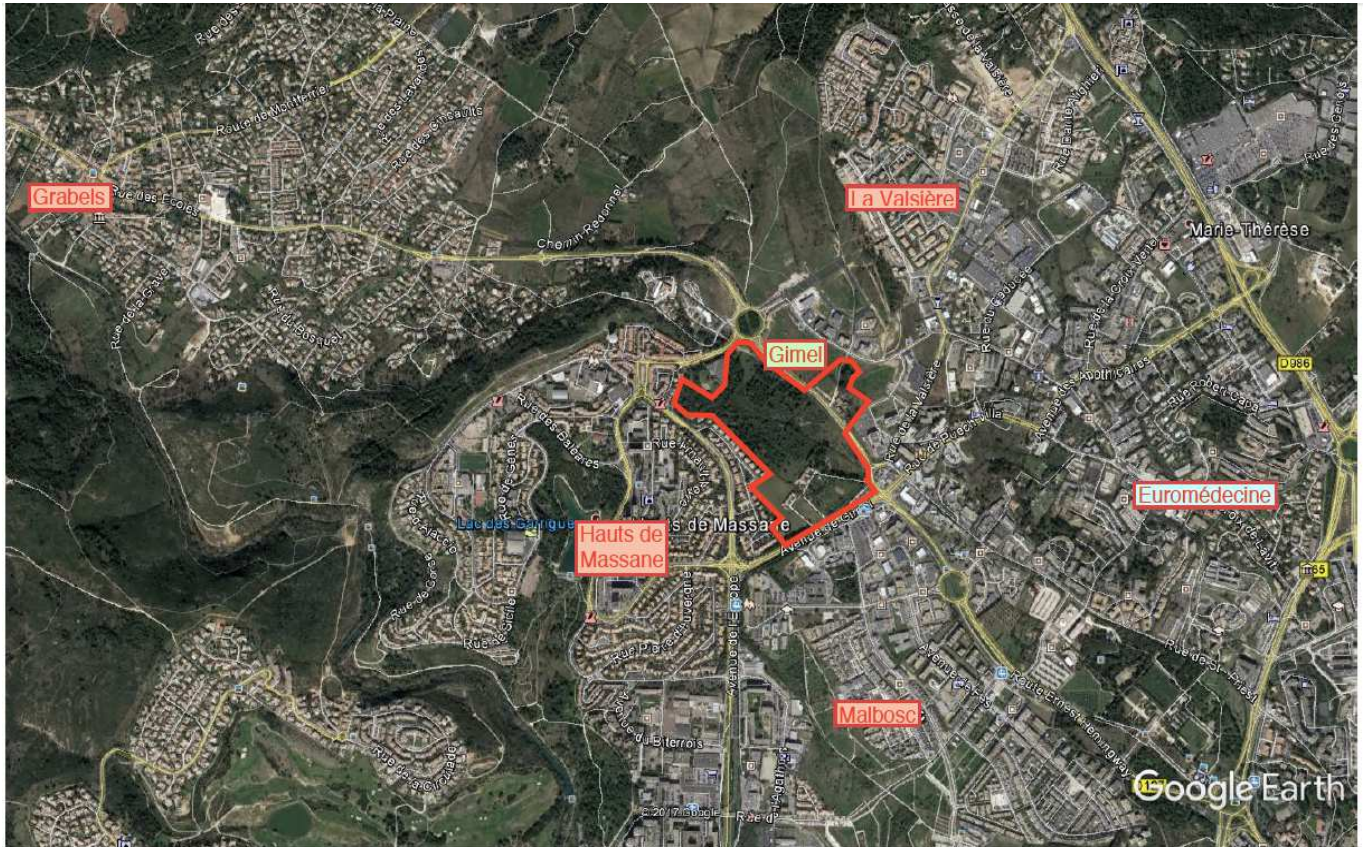
- Gimel au coeur d'un "ensemble urbain" comprenant Grabels village, La Valsière, Euromédecine, Malbosc et les Hauts de Massane
- Concevoir le projet Gimel dans cet ensemble, après avoir mis à plat les caractéristiques de cet ensemble urbain (localiser et quantifier les habitants par type d'habitat / les équipements / les activités / les emplois / ...)
- Penser l'objectif de population et la sociologie des habitants du futur Gimel dans cet ensemble
- Intégrer dans la réflexion le plan de transport de cet ensemble : la route de Grabels ne doit pas constituer une barrière avec Euromédecine et l'av. de Gimel doit être réaménagée pour cesser d'être une barrière vis à vis de Malbosc. On recherchera la diminution des trafics automobile générés par le nouveau quartier par une maîtrise du nombre d'habitants, par la présence d'équipements de proximité (scolaires, commerces, services publics ...) évitant l'usage de l'automobile, par des accès piétons facilités et sécurisés aux transports en commun en particulier la station tramway Euromédecine et la ligne de bus n°6, ... et par une conception des accès automobile au nouveau quartier évitant de créer des bouchons dans le quartier ou sur la route de Grabels : ne surtout pas reproduire les erreurs de Malbosc.
- S'interroger sur l'impact de la diminution du « poumon vert » Gimel (impact biodiversité, nature, paysage) selon l'ampleur du projet de ZAC et le déséquilibre qui en résultera vis-à-vis des autres « poumons verts » de cet ensemble (lac des Garrigues, berges de la Mosson, parc Malbosc, ...)
- Gimel, une opportunité pour créer un nouveau (sous) pôle urbain composé de Grabels Village, La Valsière, Euromédecine, Malbosc et les Hauts de Massane,
- De nombreuses richesses et potentialités souvent ignorées par les habitants des autres composantes de cet ensemble (par exemple, le lac des Garrigues, les équipements sportifs des Hauts de Massane, ...)
- Faire de Gimel un point central et attractif (projets innovants, avoir une grande place conviviale, manège enfant, promenade avec connections pour toutes les composantes de cet ensemble...), pour cet ensemble et au delà, grâce à une relation directe depuis le centre de Montpellier par le tramway
- Pour que Gimel puisse jouer ce rôle central et attractif, tout en gardant sa fonction de "poumon vert", il convient de le connecter au mieux aux quartiers environnants, en définissant par exemple des axes de sorties piétons, vélos, voire véhicules vers les hauts de Massane et vers Malbosc
- Sans remettre en question la gouvernance du projet par la commune de Grabels et en faisant jouer les opportunités de la ville de Montpellier et de la Métropole, viser la complémentarité des ressources collectives (écoles, transports, équipements sportifs, parcs de récréation, services publics, administratifs, ressources culturelles, artisanat, petits commerces....) et non la juxtaposition des composantes de l'ensemble ci-dessus avec duplication des ressources...

Initiateurs de la proposition, animateurs de l'atelier :

- codron@supagro.inra.fr (Jean-Marie Codron, 74 rue Azalais d'Altier, Les Hauts de Massane),
- tg.lescuyer@gmail.com (Georges Lescuyer, Hauts de Massane),
- patrice.blanc34@orange.fr (Isabelle Blanc, Grabels village)

oo

## Thème : Concevoir l'urbanisation de Gimel dans un espace plus étendu (suite)



## Thème : Concevoir le projet comme la constitution d'un village (Eric)

Constituer une assemblée locale avec un élu référent

Formaliser des étapes de réalisation intermédiaire (Katy)

## Thème : Suivre la mise en oeuvre du cahier des charges (Eric)

Pouvoir amender si besoin le cahier des charges

## Thème : Non artificialisation des sols et la question de l'eau (Renaud)

12. minimiser l'artificialisation (6 gommettes)
  - a. pour lutter contre les inondations et le ruissellement
  - b. construire sur piloti et puisque l'on ne peut y mettre les voitures parquer les voitures à proximité
13. récupérer les eaux de pluie (1 gommette)
  - a. cuve collective enterrée
  - b. climatisation des bâtiments
  - c. réutilisation domestique des eaux de pluie dans les immeubles (wc, ...)
14. construire dans le sens des écoulements des eaux
15. des fontaines, mettre en valeur la source de la tuilerie (1 gommette)
16. se faire de l'eau un "allier" (2 gommettes)
17. fossés végétalisés avec végétation adaptée
18. bassins de rétention à usage multiples (sport, jeu, promenade, ...) (6 gommettes)

## Thème : proposer un projet dans le domaine de la petite enfance qui soit eco-responsable (Julie)

Répondre aux besoins de mode de garde des nouvelles familles de Grabels

Construire un bâtiment éco construit pour accueillir les enfants

Privilégier l'éducation à l'environnement quotidien

– Implanter la structure sur un espace naturel permettant aux enfants d'explorer le dehors sans risque

### Thème : Quel groupe scolaire pour Gimel ? (Renaud)

### Thème : respect des personnes qui vivent à Gimel et respect des arbres et zones naturelles (Isabelle, Michel, Pierre, Brigitte, Nathalie, Jean-Paul, Lisa, Roland)

- Garder les biens existants et les laisser à leurs propriétaires
- Construire les structures communales autour
- Respecter les habitations existantes des Hauts de Massane en gardant la nature autour en bordure
- Respecter la nature autour des habitations
- Conserver les beaux arbres
- Penser au bien-être de tous
- Pas d'expropriation, c'est inhumain

### Thème : Préserver l'immobilier existant – Patrimoine – Mise en valeur – Garder l'authentique (Pierre)

Ne pas faire disparaître ce qui fait notre histoire

A la Valsière, il n'y a plus trace du passé

Préserver les mas et leurs dépendances

oo

### Sujets les plus importants indiqués par les gommettes des participant-e-s à l'atelier du 15 juin sur les sujets des 1er & 8 & 15 juin

*N.B. 2 : cette indication est relative à un moment donné, et à un groupe de participants*

*Tous les sujets qui vous tiennent à cœur demeurent importants, il s'agit de les porter et les nourrir jusqu'au bout.*

*Le nombre de gommettes est indiqué entre parenthèses*

Comment préserver les espaces naturels du site, incluant une réflexion sur l'architecture, le paysage et le lieu de vie (8)

Circulation – ligne de bus (8)

Minimiser l'artificialisation (6)

Bassins de rétention à usage multiples (sport, jeu, promenade, ...) (6)

Respect des personnes qui vivent à Gimel et respect des arbres et zones naturelles (5)

Gimel, un lieu deltheillien / un lieu chargé par l'influence artistique (5)

Composer avec les contraintes hydrauliques du site de Gimel (3)

Se faire de l'eau un "allié" (2)

Récupérer les eaux de pluie (1)

Des fontaines, mettre en valeur la source de la tuilerie (1)

Il faudra que les accès et circulation sur la zone ne nuisent pas à l'habitat existant (quartier "hauts de Massane", rue Bertrand de Born) (1)

Il faudra renforcer les transports en communs (1)

Respecter les habitants actuels du site / Mas de Gimel (1)

Un lieu culturel et patrimonial (1)

Pas de logement HLM (1)

Essaimer le logement social (1)

Envoyé en préfecture le 09/10/2018

Reçu en préfecture le 09/10/2018

Affiché le



ID : 034-213401169-20181008-071\_08102018-DE

Un espace de référence en terme de transition énergétique (1)

Promouvoir les professionnels locaux / départementaux (1)

Comment réussir un quartier durable (1)

---