

ZAC de Gimel

Surface totale : 17 ha

Logements : 6 ha

Services, commerces, bureaux : 0,6 ha

400 logements à accession libre

306 logements sociaux

145 logements en primo-accession

MAITRE D'OUVRAGE

1, PLACE JEAN JAURÈS
34790 GRABELS
TÉL : 04.67.10.41.00

mairie@ville-grabels.fr

AMENAGEUR

111, PLACE PIERRE DUHEM - BP 84
34935 MONTPELLIER
T: 04 99 61 45 14

r.rigault@ggi-groupe.com

MAÎTRISE D'OEUVRE

FONTÈS
ARCHITECTURE

FONTES ARCHITECTURE - ARCHITECTE URBANISTE

23 RUE ERNEST MICHEL
34000 MONTPELLIER
T: 04 99 13 33 70

contact@f-fontes.fr

**ARCHITECTURE ENVIRONNEMENT - ARCHITECTES**

1 RUE FONTAINE DU PILA SAINT GÉLY
34000 MONTPELLIER
T: 04 67 34 04 27

archi.environnement@gmail.com

**TEISSIER PORTAL - ARCHITECTES**

1 RUE FONTAINE DU PILA SAINT GÉLY
34000 MONTPELLIER
T: 04 67 72 52 37

contact@teissierportal.com

**EGIS - BET ENVIRONNEMENT**

889, RUE DE LA VIEILLE POSTE - CS 89017
34965 MONTPELLIER CEDEX 2
T: 04 67 13 90 62

damien.parisot@egis.fr

**HORIZON CONSEIL - BET TRAFIC**

23 RUE FAUCHIER
13 002 MARSEILLE
T: 04 91 47 56 63

contact@horizonconseil.com

**CBE - BET FAUNE FLORE**

ZI PORTES DOMITIENNES- 720 RD 613
34740 VENDARGUES
T: 04 99 61 45 14

k.jacquet@barbanson-environnement.fr

**SERI - BET VRD - HYDRAULIQUE**

134 RUE DE FONT CAUDE
34080 MONTPELLIER
T: 04 67 12 85 00

seri34@beseri.fr

**DGEMA - GEOMETRE**

134 RUE DE FONT CAUDE
34080 MONTPELLIER
T: 04 99 13 33 70

a.pelorce@dgema.f

GRABELS

LA VALSIERE

EURYMEDICNE 2

ESPACE CULTUREL
"La Collabette"

HAUTS DE MASSANNE

MONTPELLIER




0m 50m 100m 200m



LEGENDE

-  Périmètre de la ZAC
 Zones hors programme

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

-  EVP à conserver
 Espace vert à préserver et/ou aménagements paysagers à créer
 Espace de rétention paysagère à créer et/ou espace vert à préserver / aménagements paysagers à créer

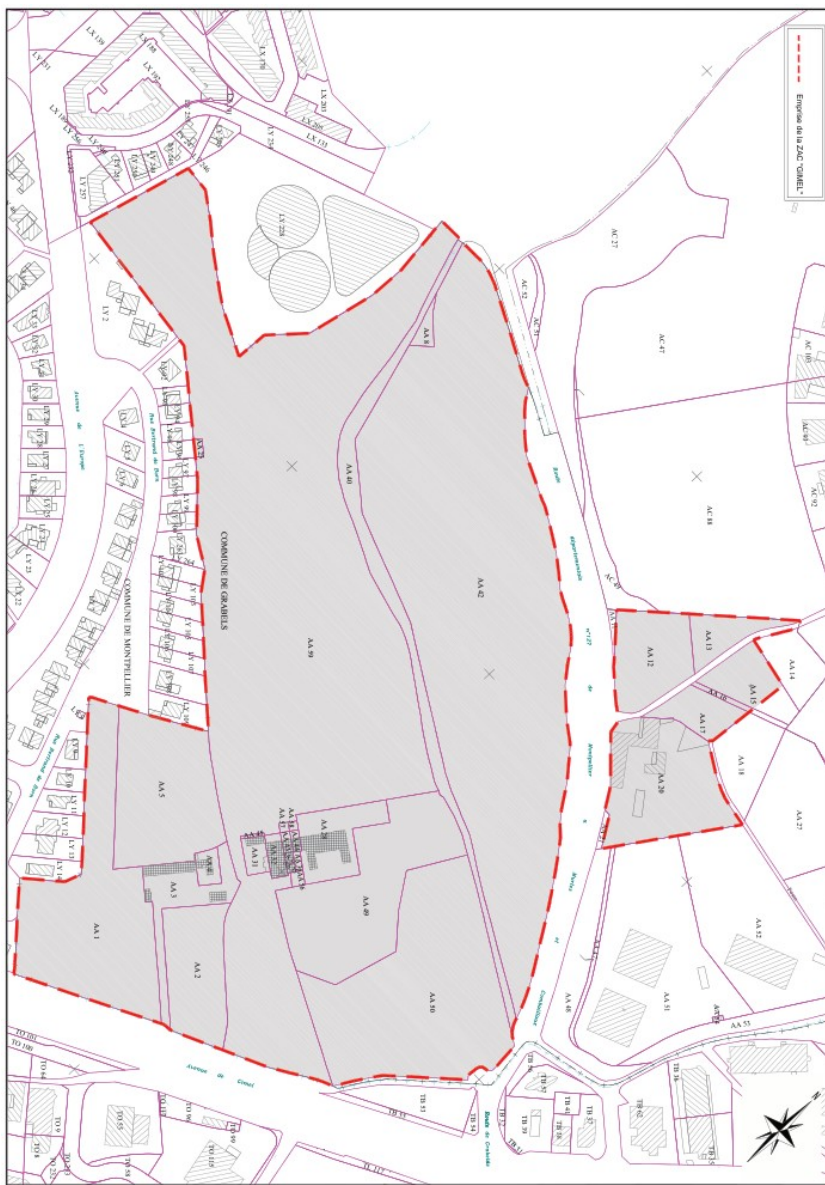
PROGRAMMATION

-  Espace public
 Equipement
 Logement collectif
 Habitat individuel et collectif
 Programmation mixte: implantation possible de commerces, activités-services, logements et parkings

TSLV

-  Mail (détour principal)
 Voies douces
 Voie interne circulaire
 Ligne de Busstan 5
 Ligne du Tram 1



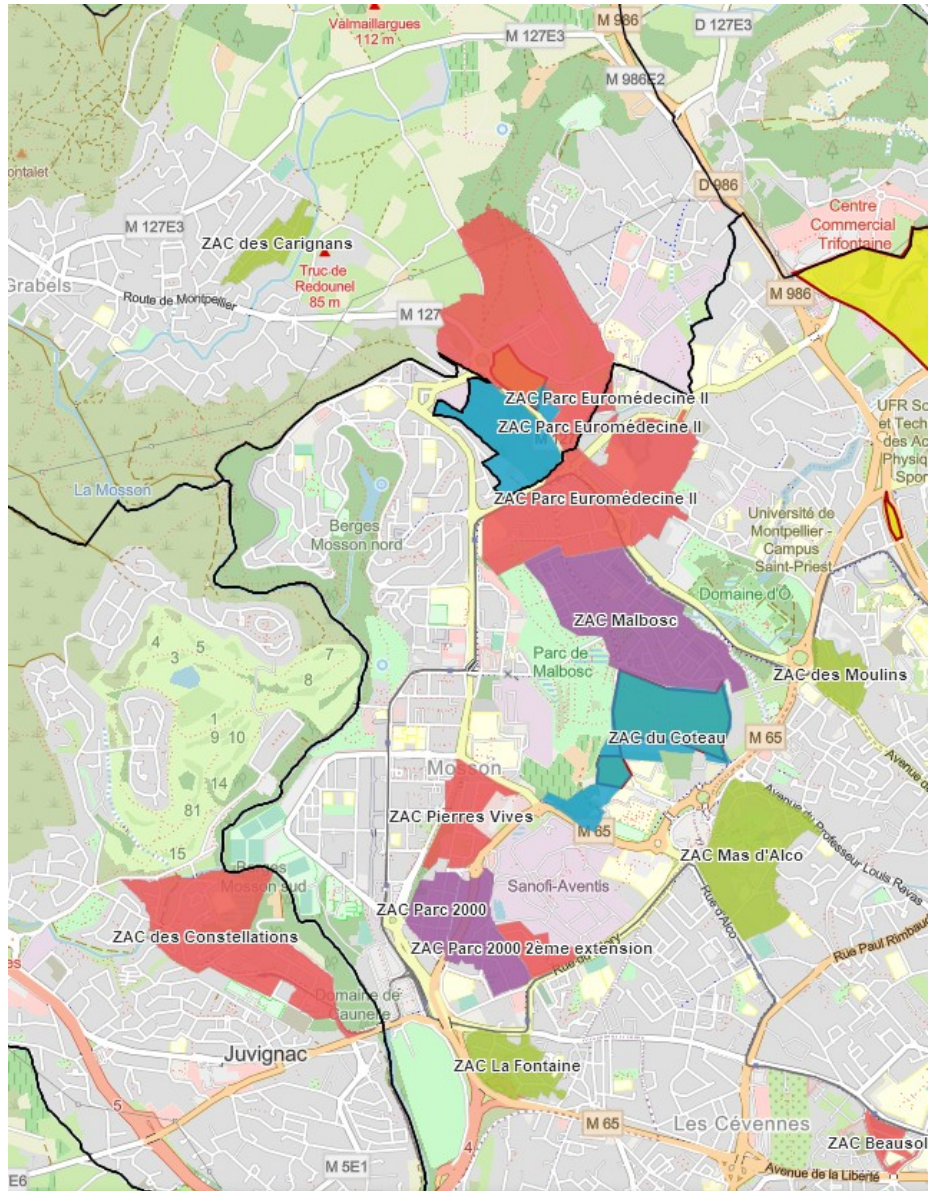


PLU de Grabels (2021)

ZAC de Gimel : 30 parcelles AAx

ZAC de Gimel : AU0a, zone à urbaniser

fermée qui pourra être ouverte à l'urbanisation
après modification ou révision du PLU



Impacts cumulés avec les autres ZAC du nord-ouest de Montpellier

- Disparition progressive de la ceinture verte péri-urbaine (terres naturelles et agricoles, arbres)
- Hydraulique (eaux souterraines, eaux pluviales, inondation)
- Circulation automobile, parkings, qualité de l'air

Projet Cortex (MedVallée)

- Parcelle de 2 ha de la ZAC Euromédecine II
- un centre de recherche de « santé globale », un campus et d'autres équipements
- Maître d'ouvrage 3M
- Aménageur Aznar + Fontes





Arbres en danger, arbres protégés





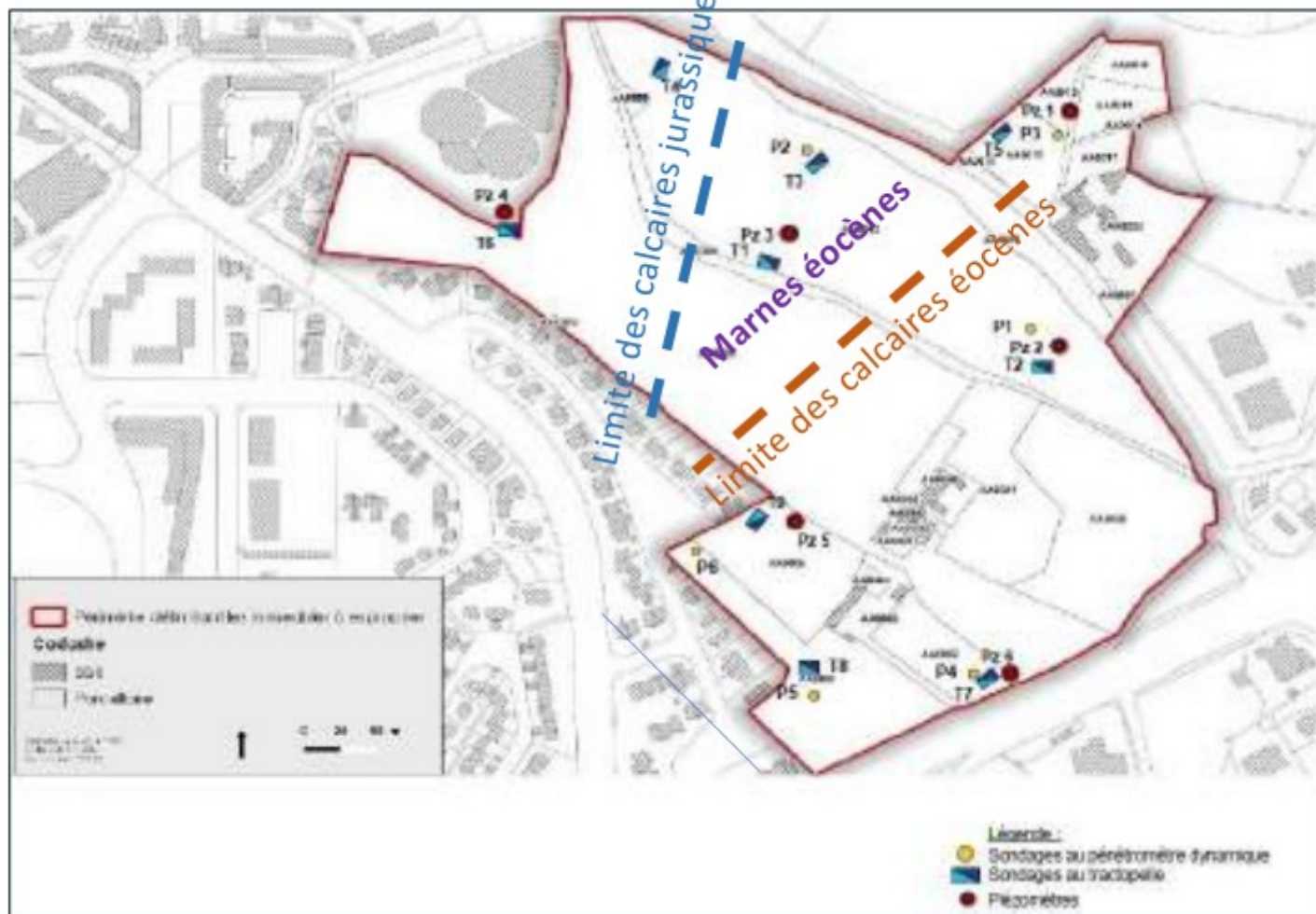
LEGENDE

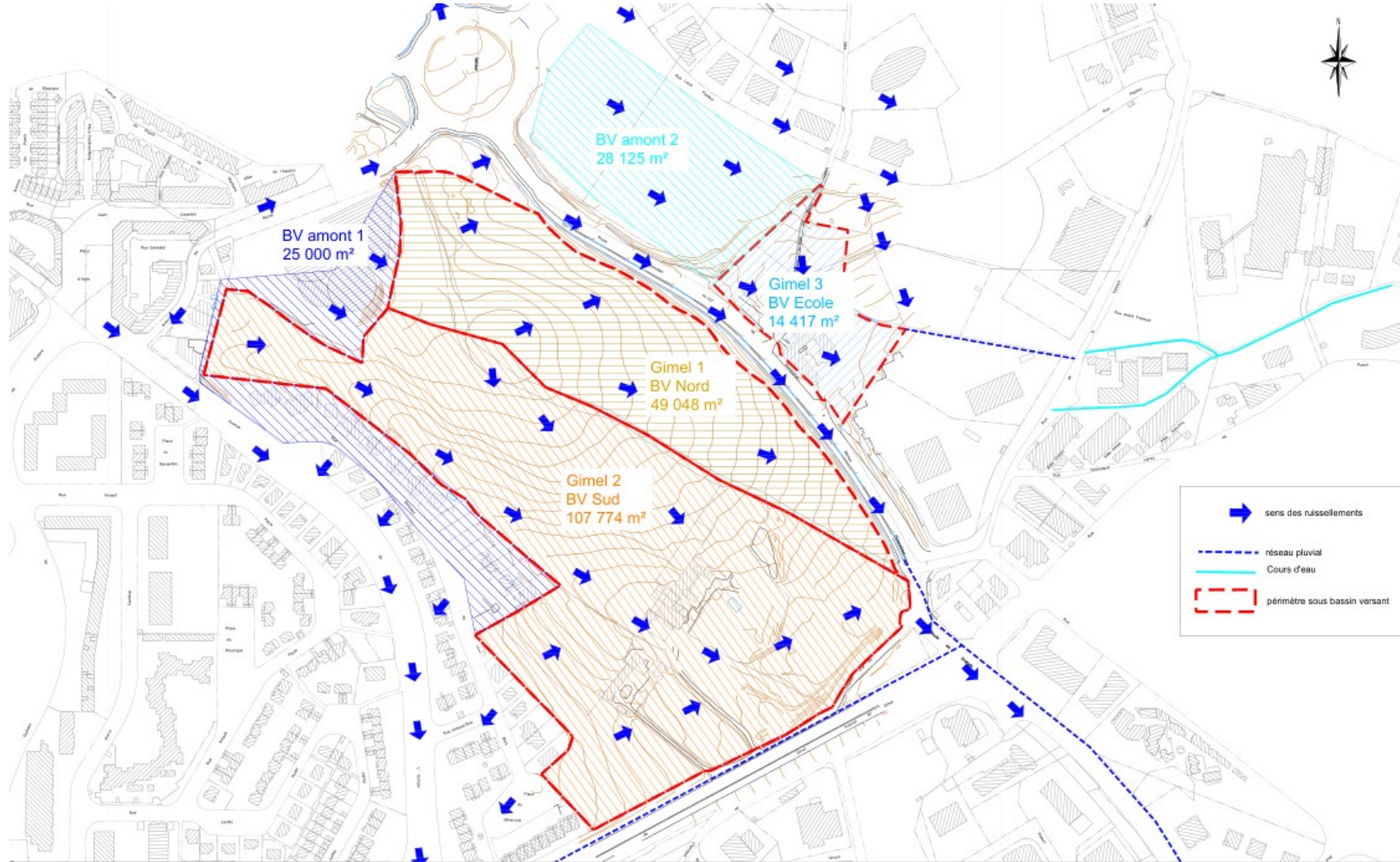
-  Périètre de l'opération
-  Bosquet d'arbres haute tige et EBC (Espace Boisé Classé)
-  Bosquet
-  Arbre haute tige isolé
-  Arbre isolé
-  Oliveraie
-  Prairie
-  Patrimoine bâti conservé
-  Mur pierre conservé

Inventaire patrimonial, végétal & minéral

Nomenclature IOTA Loi sur l'eau

- Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou dans le sous-sol
 - Soumis à déclaration si $1 \text{ ha} < \text{surface} < 20 \text{ ha}$
 - Pas de déclaration car rejet dans le réseau de collecte des eaux pluviales !
- Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais
 - Soumis à déclaration si $0,1 \text{ ha} < \text{surface} < 1 \text{ ha}$
 - Pas de déclaration car source du Verdanson $< 1 \text{ ha}$!



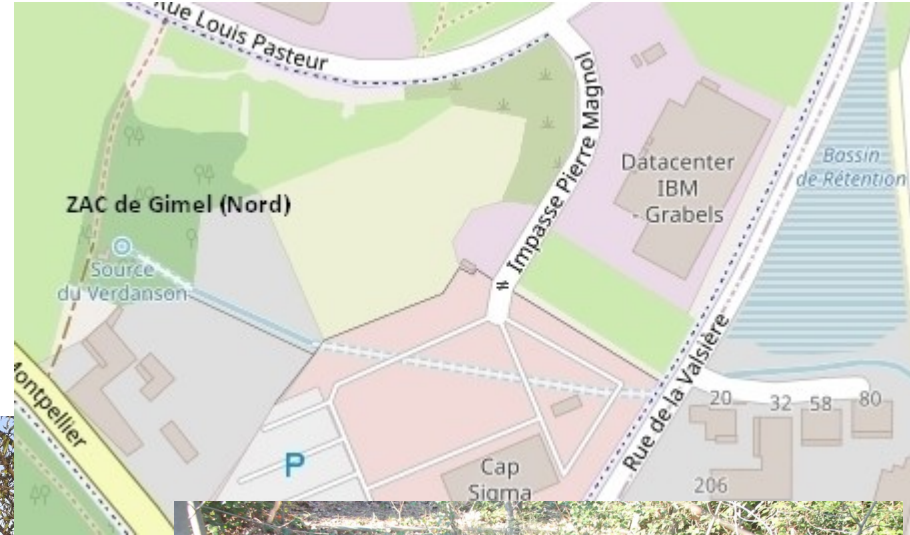




LEGENDE

- █ BASSINS DE RETENTION
- █ BASSIN ENTERRE
- █ NOUE
- CANALISATION EP
- - - BASSINS VERSANT EN ETAT PROJETES

Source du Verdanson







Agenda approximatif

- ...
- Choix de l'aménageur GGL – 2018
- Etude d'impact environnemental – février 2021
- 1^{er} avis de la Mrae – avril 2021
- Etude d'impact environnemental actualisée – mars 2023
- Dossier de réalisation – mars 2023
- 2ème avis de la Mrae – juillet 2023
- Enquête publique terminée le 15 septembre 2023
- ... conformité avec PLUi et ZAN ?
- ... travaux d'aménagement échelonnés sur 10 ans

QUE PEUT-ON FAIRE ?



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis sur le projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Gimel » à Grabels (Hérault)

« Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet »

« Dans l'ensemble l'étude d'impact répond aux observations émises lors du précédent avis. Toutefois, la démarche de justification de la localisation à travers l'analyse de solutions de substitution raisonnables doit être renforcée »

Greenwashing dans les projets de ZAC



Ecoquartier
Agriparc
Architecture vivante
Matériaux biosourcés
...

Zac Consuls de mer extension