

Commune de Lattes

PLAN LOCAL D'URBANISME – Modification n°3

1 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			12/03/2009
1 ^{ère} modification			14/04/2011
2 ^{ème} modification			03/05/2012
1 ^{ère} révision simplifiée			03/05/2012
2 ^{ème} révision simplifiée			19/09/2013
1 ^{ère} modification simplifiée			28/06/2010
2 ^{ème} modification simplifiée	30/06/2015		16/12/2015
3 ^{ème} modification	19/12/2014		24/11/2016

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lattes

CS 11010
34 970 LATTES
Tel : 04 67 99 77 77
Fax : 04 67 99 77 78

Sommaire

1 – Objet de la modification n°3 du PLU de Lattes	6
1.1 – L’opération d’aménagement d’ensemble ODE à la Mer Nature Urbaine et la Zone d’Aménagement Concerté « ODE Acte 2 ».....	8
1.2 – Le projet « Les Hauts de LATTES »	14
2 – Etat initial du site et de son environnement	18
2.1 – Localisation et emprise	18
2.2 – Accès et desserte	18
2.3 – Occupation des sols.....	19
2.4 – Topographie.....	20
2.5 – Contexte géologique et hydrogéologie.....	20
2.6 – Hydrographie.....	22
2.7 – Milieux naturels et biodiversité	28
2.8 – Contexte paysager.....	36
2.9 – Patrimoine.....	38
2.10 – Risques, nuisances et autres contraintes règlementaires	40
3 – Teneur des modifications apportées au PLU approuvé	44
3.1 – Zonage	44
3.2 – Règlement	45
3.3 – Orientation d’aménagement.....	51
3.4 – Liste des emplacements réservés	51
4 - Incidences de la modification n°3 du PLU sur l’environnement	52
4.1 – Incidences sur les écoulements superficiels	52
4.2 – Incidences sur les milieux naturels	54
4.3 – Incidences au titre des Sites Natura 2000.....	56
4.4 – Incidences sur le fonctionnement urbain	56
4.5 – Incidences sur les équipements publics.....	56
5 – Tableau des surfaces	60

1 – Objet de la modification n°3 du PLU de LATTES

Le Plan Local d'Urbanisme de LATTES, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 2009, a depuis fait l'objet :

- de deux modifications, approuvées le 14 avril 2011 et le 3 mai 2012,
- de deux révisions simplifiées, approuvées le 3 mai 2012 et le 19 septembre 2013,
- de deux modifications simplifiées, approuvées le 28 juin 2010 et le 16 décembre 2015.

Par arrêté en date du 19 décembre 2014, M. le Maire de LATTES a engagé la modification n°3 du PLU de la commune en vue d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser AUO délimitée sur les secteurs Pôle Autonomie / Mas de Couran et Soriech. Ce secteur, situé en limite Est du territoire communal, est destiné à accueillir des logements collectifs, des commerces, des bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif, dans un cadre cohérent ; la réalisation du programme de logements qui y est prévu contribuera à la mise en application des objectifs de production identifiés par le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Métropole Méditerranée, en y intégrant en outre la réalisation d'un Pôle d'excellence « Autonomie Santé ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de LATTES identifie clairement ce secteur comme un des secteurs stratégiques de développement de la commune, à proximité de l'axe de tramway.

« Un secteur de développement est ainsi prévu en surplomb du corridor paysager de la Lironde, en continuité de la zone urbanisée des Oliviers et du Soriech, et entre le Mas de Causse et le Mas de Fangouse. Cet espace pourra accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements publics et des services (projet de « pôle autonomie »). Cet ensemble de grande valeur paysagère sera traité avec soin, afin d'insérer les constructions dans le site. Le projet veillera à préserver et à mettre en valeur les éléments forts du paysage (structure des mas, morphologie du coteau, boisements...), au travers d'un projet d'ensemble, cohérent et de haute qualité environnementale ».

PLU de Lattes – PADD – Page 13

Les études d'aménagement et la maîtrise foncière actuelle ont conduit à affiner les éléments de programmation et l'emprise de la zone à ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU. Cette zone de 10,1 ha environ correspond à la première phase d'aménagement du secteur d'une superficie totale de l'ordre de 18.9 hectares. Elle accueillera un programme de construction d'une surface de plancher maximale de 52 000 m² correspondant à la première phase d'aménagement du secteur « Haut de LATTES – Pôle Autonomie », baptisée « Haut de LATTES – Saison 1 ».

La modification n°3 du PLU permettra ainsi la livraison à l'horizon 2018/2019 d'environ 500 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable, conformément au Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole ; elle autorisera également le développement du projet de Pôle « Autonomie Santé », d'équipements publics, de commerces et de bureaux répondant aux besoins immédiats des nouveaux habitants.

L'article R.104-8 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dans le cas présent, l'avis rendu par l'Autorité Environnementale sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « ODE Acte 2 » en date du 9 octobre 2013 conclut à l'absence de toute incidence notable du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des Sites Natura 2000 :

« Au titre Natura 2000, l'étude d'incidences réalisée conclut valablement que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des Sites Natura 2000 proches du projet, la zone humide de l'Estanel et ses abords immédiats étant préservés en phases travaux et exploitation ».

Le secteur des « Hauts de LATTES – saison 1 » étant intégralement inclus dans le périmètre de la ZAC « ODE Acte 2 », il apparaît donc que la modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les Sites Natura 2000 périphériques et n'est donc à ce titre pas soumise à évaluation environnementale.



Illustration du plan masse de la ZAC « ODE Acte 2 »

1.1 – L’opération d’aménagement d’ensemble ODE à la Mer Nature Urbaine et la Zone d’Aménagement Concerté « ODE Acte 2 »

Le secteur « Haut de LATTES – Pôle Autonomie », dont une partie seulement fait l’objet de la modification n°3 du PLU, s’inscrit dans le cadre du vaste projet d’aménagement ODE à la Mer Nature Urbaine dont nous rappelons ci-après l’historique et les principales caractéristiques.

1.1.1 - ODE à la Mer Nature Urbaine

Entre Montpellier et la mer, la Communauté d’Agglomération de Montpellier, désormais Montpellier Méditerranée Métropole, a défini, au travers du Projet d’Aménagement et Développement Durables (P.A.D.D.) de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé par délibération n°6663 du 17 février 2006, des sites stratégiques d’enjeu communautaire parmi lesquels figure celui situé le long de l’axe constitué par la troisième ligne de tramway sur la Route de la Mer (ancienne RD 21 devenue voirie d’intérêt communautaire et dénommée avenue George Frêche).

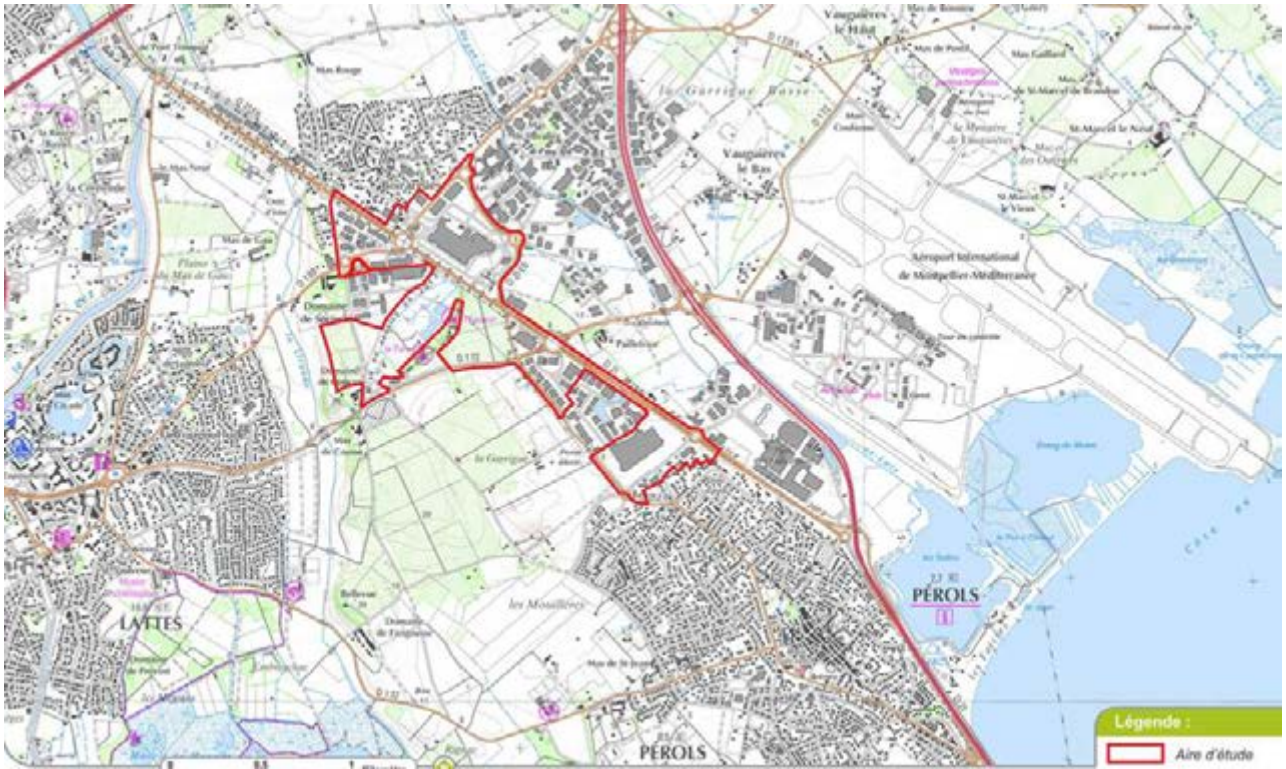
Ce site est l’assise d’un projet urbain majeur dit « Route de la Mer » sur les communes de LATTES et Pérols, ayant pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l’armature et des formes de distributions commerciales, l’introduction de logements autour des stations de transport en commun pour conduire à une véritable mixité fonctionnelle et sociale et la modernisation ou la création selon les cas d’équipements publics.

En outre ce projet, retenu dans le cadre de l’appel à projet « Ecocité » initié par l’Etat pour développer les villes durables, prend en compte, dès sa conception, la gestion et le rattrapage hydraulique, la préservation de la biodiversité, l’organisation des transports autour du réseau de tramway, l’évolution des modes de consommation et de distribution commerciale, l’instauration d’une solidarité urbaine durable et une gestion décloisonnée et intelligente des services urbains.

Il en découle une démarche d’aménagement globale et concertée initiée par Montpellier Méditerranée Métropole en application de l’article L.300-1 du Code de l’urbanisme au titre de sa compétence « aménagement de l’espace », pour enclencher un processus de renouvellement urbain et de sa compétence « développement économique » pour favoriser une adaptation des formes de distribution aux évolutions des modes de vie.

A cette fin, la Communauté d’Agglomération de Montpellier (désormais Montpellier Méditerranée Métropole) a décidé, par délibération du conseil communautaire n°10387 en date du 29 novembre 2011 de créer l’opération d’aménagement d’ensemble « Route de la Mer », dans le cadre des dispositions du Code de l’urbanisme.

Par ailleurs, la Communauté d’Agglomération de Montpellier (désormais Montpellier Méditerranée Métropole) a décidé, par délibération n°10480 du 29 novembre 2011, de confier l’aménagement de cette opération baptisée ODE à la Mer Nature Urbaine à la Société d’Aménagement de l’Agglomération de Montpellier (SAAM) dans le cadre d’une concession d’aménagement d’une durée de 20 ans.



Périmètre de la ZAC « ODE Acte 2 »



Plan guide de la ZAC « ODE Acte 2 »

Sur le plan opérationnel, l'opération d'aménagement se décompose en plusieurs périmètres opérationnels indépendants mais cohérents, dont deux Zones d'Aménagement Concerté :

- la ZAC « Ode Acte 1 » créée le 25 juillet 2013 sur un périmètre d'environ 36 ha ; le périmètre de cette ZAC correspond au périmètre modifié de la ZAC Parc d'Activités de l'Aéroport située sur la commune de Pérols ;
- la ZAC « Ode Acte 2 », créée le 27 novembre 2013 sur quelques 112 ha supplémentaires, sur les communes de LATTES et de Pérols ; cette ZAC englobe la totalité du secteur « Haut de LATTES – Saison 1 » faisant l'objet de la modification n°3 du PLU de LATTES.

1.1.2 - ZAC « ODE Acte 2 »

La ZAC « ODE Acte 2 » s'inscrit à la suite de la ZAC « ODE Acte 1 », correspondant à la première phase du projet global ODE à la Mer Nature Urbaine.

Idéalement positionnée dans une zone stratégique, à proximité immédiate de l'A9 et de la RD 66, cette ZAC couvre un périmètre de 112 hectares environ, répartis de la façon suivante :

- foncier urbanisé (renouvellement urbain) : 78,7 ha environ, soit 70,3% de l'emprise totale de la ZAC ;
- foncier à urbaniser (extension urbaine) : 19,2 ha classés en zone AU0 sur le territoire de la commune de LATTES (soit 17,1% de l'emprise totale de la ZAC) ;
- foncier non urbanisé correspondant à des espaces naturels à préserver et mettre en valeur : 14,1 ha environ soit 12,6% de l'emprise de la ZAC.

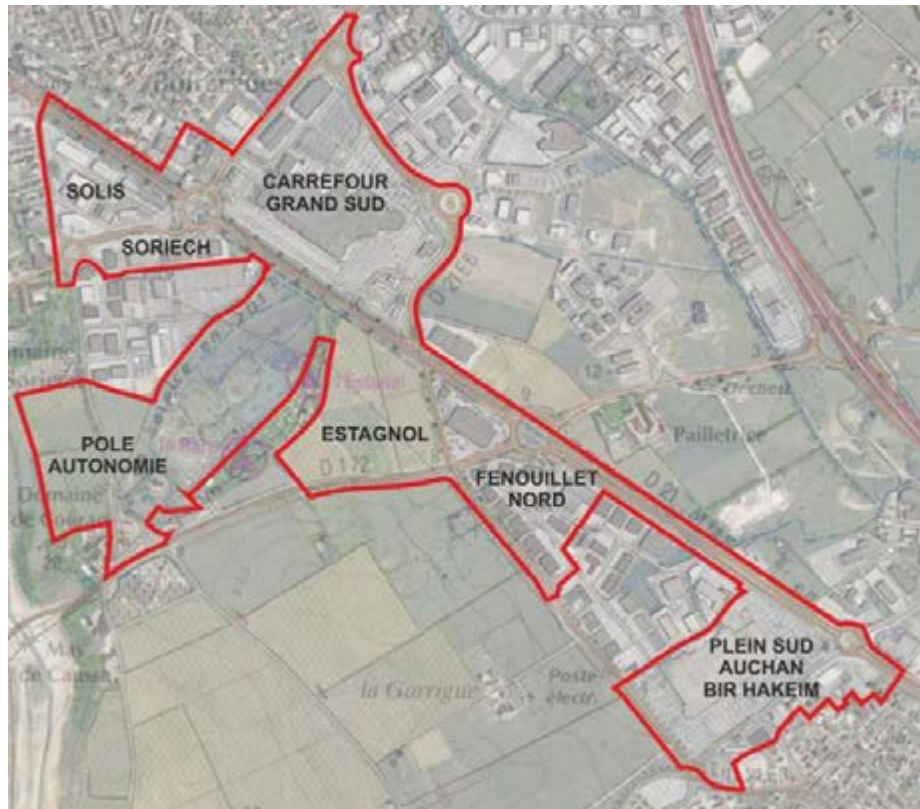
Elle inclut les centres commerciaux existants de Carrefour Grand Sud et d'Auchan Plein Sud – Bir Hakeim, les quartiers commerciaux du Fenouillet, de l'Estagnol et du Solis ainsi que la zone humide de l'Estanel et ses abords et est desservie par la ligne 3 du tramway (arrêts Boirargues, Ecopôle et Parc Expo).

Quatre polarités urbaines seront créées autour des trois stations de tramway existantes (et d'une quatrième à venir sur le secteur des Hauts de LATTES).

Les grands axes du projet sont les suivants :

- La poursuite de la requalification de l'Avenue Georges Frêche, véritable épine dorsale du projet ODE : il s'agit de compléter l'alignement de pins bordant la section Nord de cette avenue jusqu'à Pérols.
- Avenue Bir Hakeim et Centre Commercial Plein Sud (Pérols) : le projet consiste en la transformation d'un centre commercial de périphérie en un véritable centre de vie attractif ; les aménagements prévus sur ce secteur auront pour objets de :
 - recréer des lieux de vie facilement accessibles, avec des services de proximité et des espaces de convivialité (terrasses extérieures, parvis piétons....) ;
 - recomposer les accès routiers pour privilégier la sécurité des piétons : réorganisation des parkings extérieurs ou couverts ; apaisement du trafic et sécurisation de la traversée de l'Avenue Bir Hakeim ; amélioration de l'accès piéton depuis la station de tramway vers centre ville Pérols et vers le centre commercial ;

- créer une vie de quartier sur l’Avenue Bir Hakeim : réalisation d’immeubles résidentiels de logements, de bureaux et d’hôtels à l’emplacement de l’actuel parking de surface du centre commercial (en partie remplacé par des parkings couverts) ; transformation de l’Avenue Bir Hakeim en un large mail circulant (piétons, cycles, voitures), doté d’une esplanade piétonne agrémentée de terrasses, de commerces et de plantations, offrant aux habitants de la partie Nord du village de Pérols un espace public convivial et central de proximité ;
 - transformer les activités commerciales et artisanales situées en bordure du village de Pérols : implanter le long de l’Avenue Bir Hakeim des résidences de logements collectifs et intermédiaires, libérant des espaces de jardins à l’interface du tissu pavillonnaire existant.
- Centre Commercial Grand Sud / Quartier du Solis (LATTES) : sur ce secteur Nord-Ouest, le projet consiste en la création d’un nouveau quartier résidentiel et commercial, lieu de vie et d’échanges ; les aménagements prévus auront pour but :
 - de créer une façade urbaine le long de l’Avenue Georges Frêche, à la place des actuels parking aériens du centre commercial Grand Sud (en partie reconvertis en sous-sol et en structure) ; en prolongement de la galerie commerçante existante, un nouveau mail commercial sera aménagé, accueillant des commerces en rez-de-chaussée et des logements familiaux, des résidences seniors et étudiants et des bureaux aux étages.
 - d’améliorer la liaison piétonne et commerciale avec le projet « ODE Acte 1 ».
 - de redonner sens à la nature en rétablissant la transparence hydraulique entre le marais de l’Estanel et le Nègue Cats ; un espace paysager sera aménagé et un bras du Nègue Cats aujourd’hui enterré, sera remis à ciel ouvert.
 - de transformer en « cours plantés » les routes de Boirargues et Figuières entre les quartiers du Solis et du Soriech et ceux de Boirargues et de Grand Sud ; le long de ces voies, seront implantés des immeubles de logements qui conserveront leur vocation commerciale en rez-de-chaussée.
 - de rénover les autres commerces présents sur le secteur, en concertation avec les commerçants et les propriétaires, dans le cadre d’opérations mixtes associant une programmation résidentielle.
 - d’apaiser la circulation en restructurant les accès routiers menant au centre commercial, tout en aménageant des accès et stationnements adaptés aux autres commerces situés en bordure des voies principales.
 - Quartier du Fenouillet Nord, de l’Estagnol et du Delta (LATTES et Pérols) : l’objectif du projet sur ce secteur Ouest est de créer un quartier résidentiel de qualité en lien avec la zone naturelle de l’Estanel et les vignes, en complémentarité avec le secteur commercial et tertiaire d’ODE Acte 1 ; l’implantation d’équipements structurants ou d’intérêt général est également envisagée sur les terrains encore non construits, du fait de leur centralité au cœur du projet ODE et de leur proximité de la station de tramway.
 - Quartier de l’Estagnol et du Mas de Couran (LATTES) : ce quartier est notamment réservé à l’accueil de programmes de logements et d’un Pôle Autonomie Santé ; il s’agira sur ce secteur :
 - de favoriser une architecture respectueuse de la topographie, du paysage et des continuités écologiques entre l’Estanel et la Lironde ; le projet intégrera notamment la protection des franges paysagères de la zone humide de l’Estanel ;
 - de valoriser la fonction hydraulique et naturelle de la zone humide de l’Estanel ;
 - de créer un pôle d’activités, de services, de recherche et d’emplois dédié à l’autonomie des personnes baptisé Pôle d’excellence « Autonomie Santé » ;
 - d’intégrer en complémentarité avec cet équipement structurant, des résidences de logements familiaux et d’hébergement afin de créer un pôle de vie multifonctionnel et vivant.



Secteurs opérationnels de la ZAC « ODE Acte 2 »

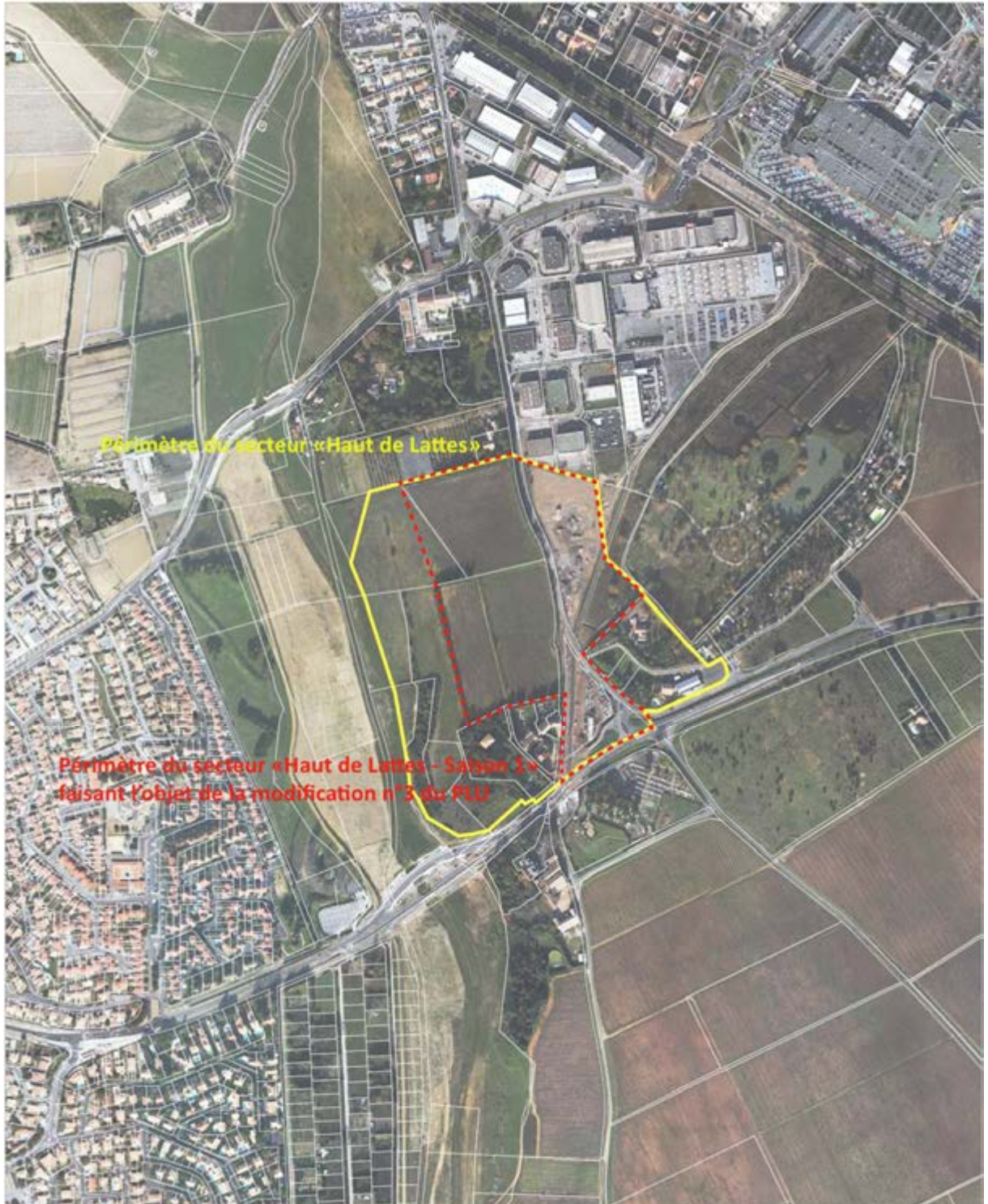
Le programme de la ZAC « Ode Acte 2 » prévoit à terme la réalisation de quelques 640 000 m² de surface de plancher dont environ 560 000 m² seront créés ou modernisés et environ 80 000 m² existants seront maintenus.

Cette surface de plancher de 640 000 m² se répartit comme suit :

- environ 440 000 m² à destination de logements, sur l'ensemble des différents secteurs de renouvellement urbain déjà urbanisés (Carrefour Grand Sud, Solis, Nord Soriech, Fenouillet Nord, Delta et Auchan Plein Sud - Bir Hakeim) d'une part, et sur les secteurs de développement urbain non encore urbanisés (Estagnol et « Haut de LATTES – Pôle Autonomie ») d'autre part ;
- 145 000 m² de surfaces commerciales dont 80 000 m² environ destinées à être maintenues (notamment les hypermarchés) et 65 000 m² environ destinés à être modernisés ou créés, principalement sur les secteurs déjà urbanisés (Carrefour Grand Sud, Solis, Nord du Soriech, Fenouillet Nord et Auchan Plein Sud – Bir Hakeim) ;
- 40 000 m² de surfaces de plancher de bureaux / services essentiellement concentrées autour des stations de tramway, en partie sur les secteurs de renouvellement urbain déjà urbanisés.
- 15 000 m² de surfaces de plancher à destination d'équipements publics (de type école, crèche.....).

Le projet se traduira donc par un accroissement net des surfaces de plancher de l'ordre de 498 000 m². Le programme de construction prévisionnel envisagé sur les secteurs de renouvellement urbain déjà urbanisés se fera de façon progressive au fur et à mesure de la libération des emprises.

Délimitation des secteurs « Hauts de LATTES »
et « Hauts de Lattes – saison1 »



1.2 – Le projet « Les Hauts de LATTES – Saison 1 »

1.2.1 - Localisation et délimitation

Le secteur des « Hauts de LATTES » est situé sur la partie Est du territoire communal de LATTES ; d'une superficie totale de près de 19 hectares, il est délimité :

- A l'Est, par la zone humide de l'Estanel ;
- A l'Ouest, par la dépression inondable de la Lironde ;
- Au Nord par les parcelles cultivées situées au Sud du Domaine de Soriech et par la zone d'activités du Soriech ;
- Au Sud, par la RD 172.

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » correspond à la partie Est du secteur des « Hauts de LATTES » ; d'une superficie de 10,1 ha environ, il exclut le versant dominant la Lironde, ainsi que les secteurs du Mas de Couran et du Mas Saint Jean.

Il est intégralement inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « ODE Acte 2 ».

1.2.2 - Principes d'aménagement

L'aménagement des « Hauts de LATTES – saison 1 » s'inscrit logiquement dans le cadre d'une réflexion plus large étendue à l'ensemble du secteur des « Hauts de LATTES ».

Ce secteur, majoritairement occupé par d'anciennes parcelles viticoles aujourd'hui en friche, est situé sur un promontoire collinaire atteignant 21 mètres NGF et s'abaissant en pente douce vers les marais de l'Estanel et la Lironde.

Cette configuration topographique conditionne fortement l'aménagement du secteur des « Hauts de LATTES », en « belvédère » sur les bassins versants de la Lironde et du Nègue Cats et l'horizon. La topographie jouera donc un rôle majeur dans l'implantation des futurs aménagements et les courbes de niveaux topographiques seront à l'origine des principes d'urbanisation, afin de composer un quartier intégré au paysage.

> Accès et desserte interne

Le secteur de projet est desservi par le Chemin de Soriech ou Route des Mas qui se connecte au Nord sur la RD 189 au niveau du rond-point de Soriech et au Sud sur la RD 172.

Le projet d'aménagement prévoit la conservation de la Route des Mas, en lieu et place actuels ; son emprise sera élargie et doublée de cheminements doux et plantations pour lui conférer un statut de boulevard urbain.

Un second axe Nord-Sud sera aménagé au niveau de la ligne de crête à l'Ouest ; cet axe, connecté au Nord à la Route des Mas, sera raccordé au Sud à la RD 172 par un carrefour indépendant.

La place de l'automobile sera maîtrisée et l'accessibilité automobile limitée à un maillage fonctionnel simple et lisible (voies de desserte secondaires se connectant sur ces deux axes Nord-Sud et intégrées à l'armature paysagère du futur quartier).

> Déplacements doux et collectifs

Favoriser les modes déplacements doux et collectifs est un des enjeux majeurs du projet des « Hauts de LATTES » dans sa globalité.

Il est ainsi prévu la création d'un arrêt supplémentaire de la ligne 3 du tramway au cœur du futur quartier (création actée par Montpellier Méditerranée Métropole). Au droit de cet arrêt, une place sera aménagée en lien avec le Pôle Autonomie Santé ; elle marquera la centralité du nouveau quartier et sera imaginée comme un lieu de convergence et de convivialité.

Le projet d'aménagement prévoit par ailleurs la création de cheminements doux, en lien avec l'environnement et les rabattements vers la future station de tramway. Les parcours proposés à l'échelle des « Hauts de LATTES » valoriseront le rapport au grand paysage :

- un parcours sur la crête baptisé promenade du belvédère ;
- des promenades le long de la Lironde ou de la zone humide de l'Estanel.

> Trame verte

Le projet d'aménagement a pour ambition de révéler le paysage environnant par :

- la valorisation des franges paysagères : zone humide de l'Estanel, dépression de la Lironde, boisements du Mas de Couran ;
- l'intensification du boisement du coteau ;
- la définition de corridors écologiques reliant le marais de l'Estanel à la Lironde : un corridor Nord en limite de la zone du Mas de Soriech et un corridor central en lien avec les boisements du Mas de Couran.

Le renforcement des boisements du site est un des axes majeurs du projet dans lequel "intensités bâties" et "intensités vertes" sont complémentaires.

> Gestion hydraulique

Deux bassins versants distincts sont délimités par la ligne de crête qui traverse le secteur des « Hauts de LATTES » du Nord au Sud : l'un alimente la Lironde à l'Ouest, l'autre la zone humide de l'Estanel à l'Est.

Le secteur « « Hauts de LATTES -Saison 1 » faisant l'objet de la modification n°3 du PLU est pour l'essentiel rattaché au bassin versant du Nègue Cats. Conformément aux orientations d'aménagement établies dans le cadre du schéma directeur du Nègue Cats réalisé en 2014, le principe retenu est d'utiliser la zone naturelle du marais de l'Estanel afin de stocker, après traitement, les eaux de ruissellement issues du secteur.

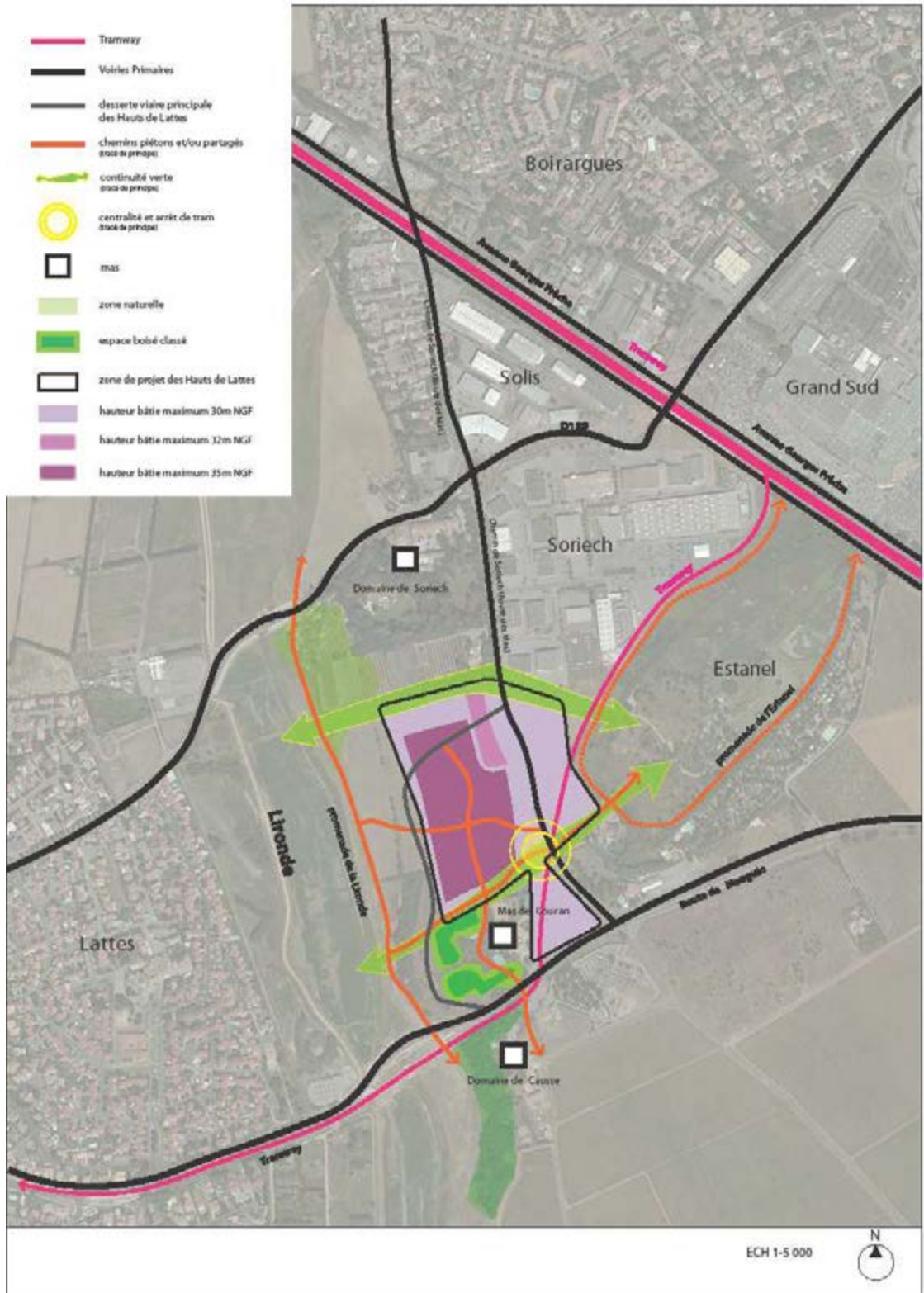
Pour la partie rattachée au bassin versant de la Lironde, les eaux de ruissellement seront rejetées au milieu après traitement.

> Typologies bâties

L'implantation et le gabarit des constructions sont largement déterminés par la topographie du secteur, les vues et les continuités paysagères.

La hauteur maximale retenue est de 35 m NGF, hauteur au dessous de laquelle les futurs bâtiments ne seront pas vus en perception lointaine depuis les étangs.

Principes d'aménagement des « Hauts de LATTES – Saison 1 »



Pour garantir une bonne intégration du projet, les hauteurs des bâtiments feront l'objet d'un épannelage gradué pour atteindre progressivement les hauteurs plafond fixées sur l'OAP graphique. Trois secteurs de hauteur sont ainsi délimités, en fonction de la topographie :

- A l'Est du Chemin de Soriech (Route des Mas) et en limite Nord du secteur AUc, les bâtiments seront travaillés en gradins pour atteindre progressivement une hauteur plafond de 30 m NGF ;
- Sur une petite partie à l'Ouest du Chemin de Soriech (Route des Mas), les bâtiments seront travaillés en gradins pour atteindre progressivement une hauteur plafond de 32 m NGF ;
- Sur une grande partie Ouest, les bâtiments seront travaillés en gradins pour atteindre progressivement une hauteur plafond de 35 m NGF.

1.2.3 - Programme de l'opération « Les Hauts de LATTES – Saison 1 »

Le programme de construction de l'opération « Les Hauts de LATTES – Saison 1 » prévoit la réalisation d'une surface de plancher maximum de 52 000 m², dont :

- 35 000 à 38 500 m² à destination de logements, correspondant à environ 500 logements ;
- le reste à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, bureaux et commerces.

Au sein de ce secteur, le Pôle « Autonomie Santé » a vocation à regrouper en un même lieu un ensemble cohérent d'acteurs intervenant dans le domaine des aides techniques et des nouvelles technologies, et notamment des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), en faveur du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap). Il est ainsi destiné à accueillir des laboratoires de Recherche et Développement, des incubateurs d'entreprises industrielles et de services, un centre de formation dédié à l'autonomie et au « vieillir en bonne santé », mais également un quartier résidentiel d'expérimentation et d'évaluation des solutions innovantes proposées (en termes de construction, services, solidarité intergénérationnelle...). L'objectif est de développer une approche cohérente et transversale de la problématique de l'autonomie et du maintien à domicile depuis la conception des outils techniques et technologiques jusqu'à leur utilisation, en passant par leur développement et leur commercialisation.

Résolument positionné sur la Silver Economie, le Pôle « Autonomie Santé » porté par la commune de LATTES et soutenu par Montpellier Méditerranée Métropole, constitue un champ de développement économique à haute valeur ajoutée ; il s'appuiera sur les atouts de la Métropole montpelliéraine, mondialement reconnue dans le domaine de la santé et de la recherche médicale.

2 – Etat initial du site et de son environnement

2.1 – Localisation et emprise

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 », qui fait l'objet de la modification n°3 du PLU de LATTES, est situé sur la partie Est du territoire communal de LATTES ; d'une superficie totale de 10,1 ha environ, il est délimité :

- à l'Ouest, par le versant dominant la dépression inondable de la Lironde et par le Mas de Couran ;
- au Nord par la zone du Mas de Soriech ;
- à l'Est, par le marais de l'Estanol et la zone du Mas Saint Jean ;
- au Sud, par la RD 172.

2.2 – Accès et desserte

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est desservi par deux axes majeurs, reliés entre eux par le Chemin de Soriech (ou Route des Mas) :

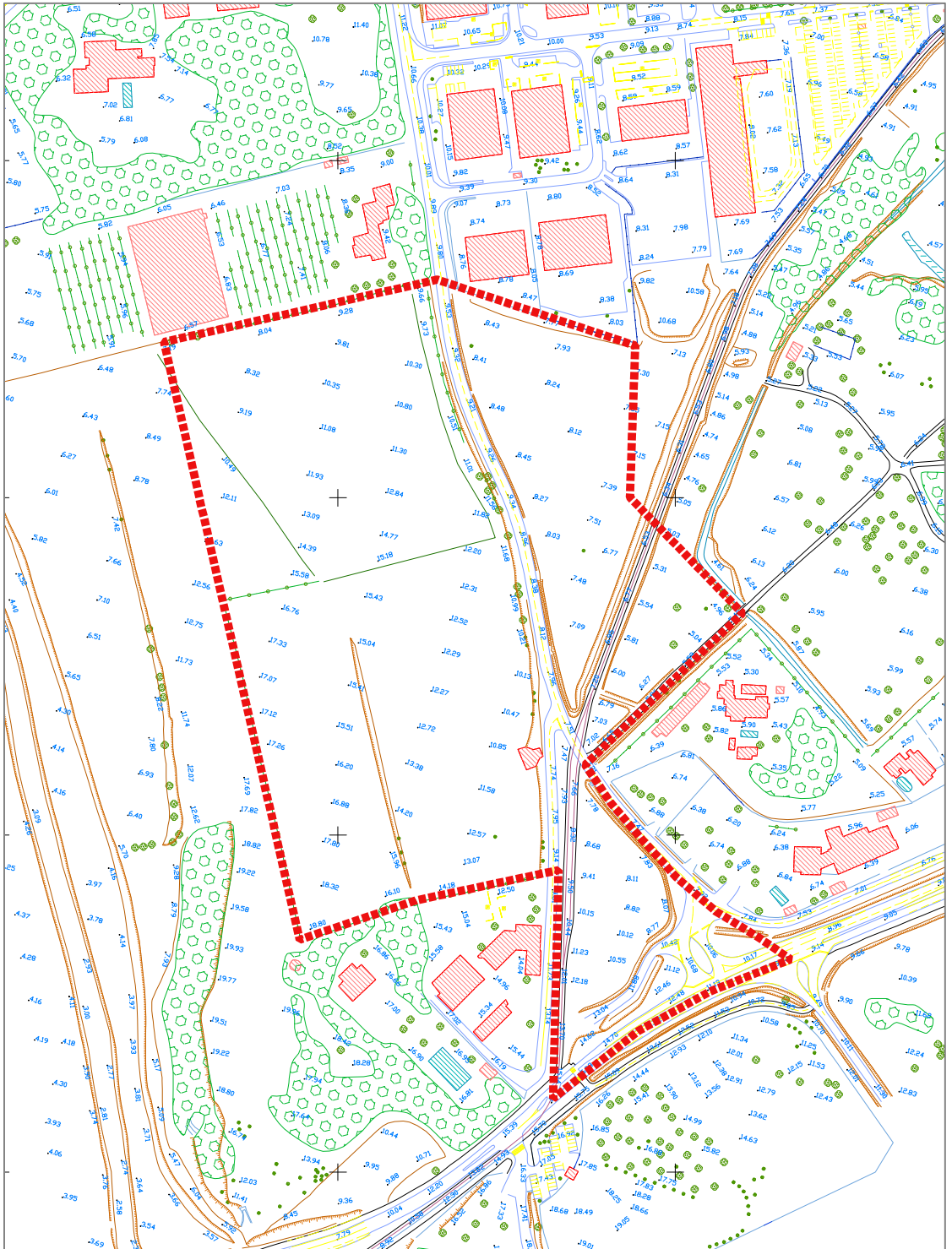
- la RD 172 au Sud qui supporte un Trafic Moyen Annuel journalier de 15 200 véhicules ;
- la RD 189 au Nord qui supporte un Trafic Moyen Annuel journalier de 17 300 véhicules.

Sur ces deux axes, les flux pendulaires (flux domicile-travail) sont élevés en soirée, compris entre 500 et 900 uph (Unité de Véhicule Particulier) par heure, avec pour conséquence des ralentissements parfois importants.

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est par ailleurs traversé par la ligne 3 de tramway Juvignac – LATTES centre / Pérols Etang de l'Or. Au niveau de la station « Boirargues », cette ligne se divise en deux branches, l'une en direction de Pérols, l'autre en direction de LATTES Centre au travers du secteur « Les Hauts de LATTES » ; cette seconde branche longe la limite Sud de la zone d'activités du Soriech et rejoint la Route des Mas, en amont de la RD 172 qu'elle suit ensuite jusqu'à la Place de l'Europe au centre de LATTES.

La ligne 3 de tramway dessert aujourd'hui trois arrêts sur la commune de LATTES : l'arrêt « Boirargues » sur la Route de Carnon, l'arrêt « Cougourlude » au niveau du carrefour de l'Avenue de Fréjorgues et l'arrêt « LATTES centre », Place de l'Europe.

Plan altimétrique des « Hauts de LATTES – Saison 1 »



2.3 – Occupation des sols

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est pour l'essentiel composé de parcelles à vocation agricole pour partie en friches, longées d'alignements de Cyprès en limite Ouest et Sud et de parcelles largement remaniées à l'Est et en bordure de la RD 172.

Les terrains concernés sont pour l'essentiel classés en zone 3-1 de potentialité agronomique, correspondant à des terres ayant une réserve utile peu élevée, interdisant les cultures autres que la vigne ou les prairies. Seuls les terrains situés en limite Nord autour du Domaine de Soriech, sont classés en zone 1-1 de potentialité agronomique ; ils présentent de bonnes aptitudes agricoles, renforcées par les possibilités d'adduction au réseau d'eau brute BRL.

Les formations boisées entourant les bâtiments du Mas de Couran au Sud et du Mas Saint Jean à l'Est, le versant boisé dominant la Lironde à l'Ouest sont exclus du périmètre « Hauts de LATTES – Saison 1 » faisant l'objet de la modification du PLU, tout comme la zone humide de l'Estanel classé en zone naturelle N au PLU.

2.4 – Topographie

Le relief est structuré par une ligne de crête Nord-Sud relativement bien marquée en limite Ouest du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 », dont l'altitude est comprise entre 10 m NGF au Nord et 19 m NGF à l'Ouest du Mas de Couran.

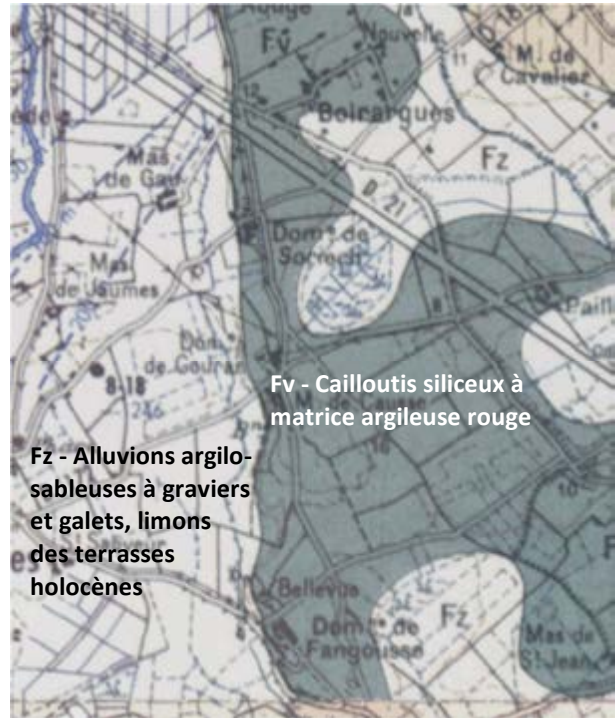
Cette ligne de crête divise le secteur en deux zones, la première au Nord-Est dominant la dépression de la Lironde (4 m NGF), la seconde, la plus vaste, côté Est, descendant en pente douce vers la zone humide de l'Estanel (5 à 6 m NGF).

La prise en compte de cette topographie est un des éléments majeurs du parti d'aménagement retenu.

2.5 – Contexte géologique et hydrogéologie

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est à cheval entre deux formations géologiques :

- les alluvions argilo-sableuses à graviers et galets, limons des terrasses holocènes (Fz) qui occupent les parties basses : rive droite de la Lironde, zone humide de l'Estanel et lit du Nègue-Cats ; cette formation s'observe sur une grande partie du territoire communal de LATTES ;
- les cailloutis siliceux à matrice argileuse rouge, d'âge Pliocène (Fv) sur une large partie Est, anciennement agricole ; cette même formation s'observe sur Pérols au Sud et sur les secteurs du Soriech et de Boirargues au Nord.



Source : Extrait carte géologique BRGM

Le secteur est concerné par deux masses d'eau souterraines :

- les alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète (FRD0102) : cette masse d'eau s'étend du Vidourle à l'Est de Lunel jusqu'à l'étang de Thau à l'Ouest ; elle est délimitée au Nord par les massifs calcaires le long du Pli de Montpellier et au Sud par les étangs côtiers et la mer. La recharge de cet aquifère est assurée par l'infiltration des eaux de pluie et par alimentation ponctuelle via les eaux issues des calcaires de la Gardiole. Cet aquifère, qui contribue en partie à alimenter en eau douce les étangs côtiers compris entre le Vidourle et Thau, est fortement sollicité tant pour l'alimentation en eau potable que pour l'irrigation.
- les calcaires jurassiques du Pli oriental de Montpellier et extension sous couverture : cette masse d'eau est délimitée au Nord par les garrigues nord-montpelliéraines et le bassin de Castries et au Sud par un ennoisement sous les formations mio-pliocènes de la plaine de Montpellier – Mauguio. Cette ressource, perméable à l'affleurement, est largement utilisée pour l'alimentation en eau potable.

Le tableau ci-dessous indique les échéances auxquelles les objectifs de bonne qualité fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021 devront être atteints et les paramètres justifiant le cas échéant un report de ces échéances au-delà de 2021.

Code	Nom masse d'eau	Objectif d'état quantitatif		Objectif d'état chimique	
		Objectif d'état	Echéance	Objectif d'état	Echéance
FRDG102	Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète	Bon état	2015	Bon état	2027 Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : nitrates et pesticides
FRDG206	Calcaires jurassiques pli oriental de Montpellier et extension sous couverture	Bon état	2015	Bon état	2015

Aucun captage public d'eau potable n'est recensé sur la commune de LATTES ; en revanche, plusieurs captages AEP sont situés sur la commune limitrophe de Mauguio, à l'Est de la RD 66 :

- puits F1 et F2 de Vauguières-le-Bas (usine de potabilisation) ;
- forage de Garrigue Basse à environ 800 m au Nord de l'usine de potabilisation ;
- forage des Ecoles au lieu-dit Vauguières-le-Haut.

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » n'interfère pas avec les périmètres de protection règlementaire de ces captages ; le périmètre de protection le plus proche est le périmètre de protection éloignée des puits F1 et F2 de Vauguières-le-Bas, distants de 1,5 km et situés au-delà de la Route de la Mer et de la RD 66.

Il n'existe pas de données relatives à la qualité des eaux souterraines au droit du secteur des « Hauts de LATTES ». Les analyses réalisées sur le forage F2 de Vauguières-le-Bas, qui exploite l'aquifère des alluvions villafranchiennes rattachées à la masse d'eau des « Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète », montrent une bonne qualité chimique des eaux. Du fait de la couche de limons fins et d'argiles qui la recouvre, la nappe est peu vulnérable aux pollutions accidentelles, liées notamment au déversement de produits polluants de type hydrocarbures.

2.6 – Hydrographie

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est en quasi-totalité rattaché au bassin versant du Nègue-Cats, dont le ruisseau de la zone humide de l'Estanel est un des affluents.

Seule sa partie Nord, en limite de la zone cultivée du Domaine de Soriech, est rattachée au bassin versant de la Lironde.

2.6.1 – Le Nègue-Cats et la zone humide de l'Estanel

Le bassin versant du Nègue-Cats draine une surface de près de 1 200 ha sur les quatre communes de Montpellier, LATTES, Pérols et Mauguio.

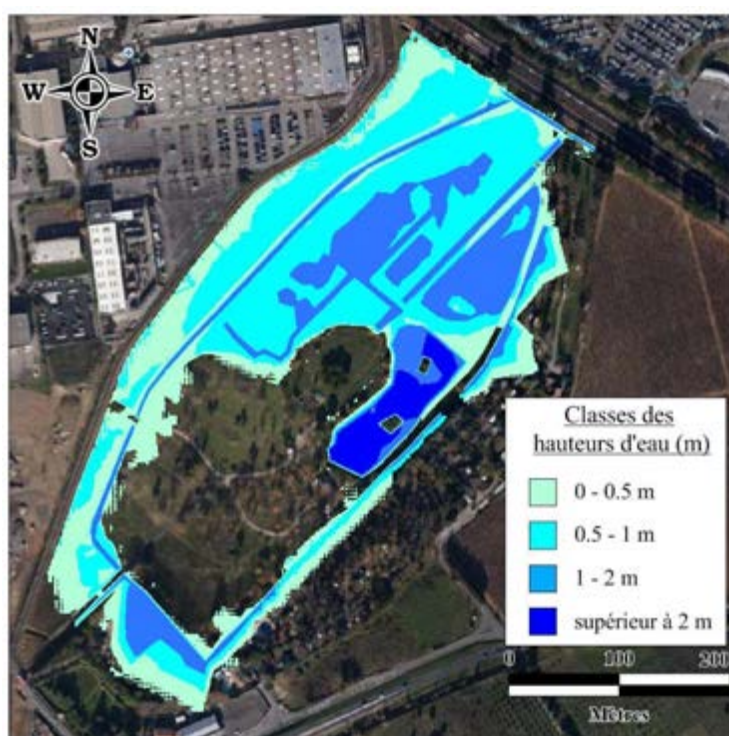
Le ruisseau du Nègue-Cats prend sa source à en amont de l'autoroute A9, sur la commune de Montpellier. Il s'écoule selon un axe Nord-Ouest/ Sud-Est entre la RD 66 et l'Avenue Georges Frêche, traverse le quartier de Boirargues, puis longe le Parc d'Activités des Commandeurs et la zone d'activités Fréjorgues Ouest, avant de franchir la RD 66 en amont du Parc des Expositions. Le ruisseau longe ensuite l'aéroport de Montpellier Méditerranée pour rejoindre son exutoire, l'étang de l'Or via l'étang des Salins.

A l'amont de Boirargues, le lit du Nègue-Cats est naturel et sa capacité de débordement estimée entre 2 et 5 ans. Dans la traversée de Boirargues, le lit du Nègue-Cats a été recalibré, mais sa capacité d'écoulement est limitée par l'ouvrage de franchissement de la RD 189 avec pour conséquence de fréquents débordements (inondation des secteurs habités et de la zone d'activités situés en amont de la RD 189, inondation de la partie basse du Lycée Champollion en aval).

A l'aval, le cours d'eau a été recalibré dans la traversée de la ZAC des Commandeurs et ce, jusqu'au bassin d'expansion des crues réalisé dans le cadre de la ZAC ODE Acte 1.

Le ruisseau de la zone humide de l'Estanel est un affluent du Nègue-Cats. Il prend naissance sur les coteaux du Domaine de Couran, alimenté par les fossés bordant les chemins ruraux et la RD 172. En sortie de la zone humide de l'Estanel, ce ruisseau traverse l'Avenue Georges Frêche par le biais d'un cadre 2 x 1 m, directement connecté à une buse canalisant les eaux sous le parking du Carrefour Grand Sud ; en sortie de buse, un cadre de 4,2 m x 2,1 m rétablit l'écoulement sous la RD21E6. Il traverse ensuite le Parc d'Activités de l'Aéroport pour rejoindre le bassin de rétention de 30 000 m³ aménagé dans le cadre de la ZAC Ode Acte 1.

La zone humide de l'Estanel constitue ainsi une vaste zone d'expansion pour les écoulements pluviaux situés en amont de l'Avenue Georges Frêche (apports des campings, de la zone économique du Soriech....). L'ouvrage de franchissement de l'Avenue Georges Frêche et le collecteur situé sous le parking de Carrefour Grand Sud limitent les débits de ruissellement apportés au Nègue-Cats à une valeur inférieure à 1 m³/s ; son rôle hydraulique est donc majeur à l'échelle du secteur. En l'état actuel, les ruissellements pluviaux pour une crue centennale se déversent dans la zone humide de l'Estanel et inondent quasi intégralement celle-ci.



Zone d'expansion des eaux sur la zone humide de l'Estanel pour une crue centennale en état actuel

Source : Etude d'impact Dossier de création de la ZAC « Ode Acte 2 ».

Le Nègue-Cats a fait l'objet de plusieurs schémas d'aménagement :

- le schéma d'assainissement pluvial du bassin versant sur la commune de Montpellier en avril 1992 ;
- le schéma d'aménagement hydraulique du bassin versant sur les communes de Lattes, Pérols et Mauguio en janvier 1993 ;
- le schéma directeur du Nègue-Cats en janvier 2014.

2.6.2 – La Lironde

Le bassin versant de la Lironde, long de 5 km, draine une superficie de quelques 500 ha sur les communes de LATTES et de Montpellier. Son tracé chemine en zone urbaine jusqu'en limite du territoire de Montpellier, puis en zone agricole sur la quasi-totalité du territoire de LATTES, avant de rejoindre l'étang du Méjean.

Ce cours d'eau typiquement méditerranéen, sec en été et en eau en hiver, peut rapidement gonfler à la suite de fortes précipitations.

Dans le cadre des travaux de sécurisation des digues du Lez, un chenal de délestage dit aussi partiteur de débit, a été créé entre le Lez et la Lironde. Il s'agit d'un déversoir latéral implanté en rive gauche du Lez qui permet de faire transiter la différence entre le débit de la crue centennale et le débit pouvant transiter entre les digues du Lez. Il commence à fonctionner à partir d'un débit de 400 m³/s (période de retour de l'ordre de 10 ans). Le débit dérivé est évacué jusqu'à l'étang du Méjean, par ailleurs exutoire naturel du Lez, par un chenal de 150 mètres de large environ aménagé le long de la Lironde. D'une capacité hydraulique d'environ 200 m³/s, ce chenal permet le passage de la partie excédentaire du débit du Lez (débit délesté) augmenté du débit de la crue centennale de la Lironde sans débordement hors chenal.

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est situé hors des niveaux de crue centennale transitant dans la dépression de la Lironde.

2.6.3 – Qualité des eaux superficielles

Trois masses d'eau superficielles sont concernées par le périmètre faisant l'objet de la présente modification du PLU :

- la première en tant que cours d'eau : Lez-Mosson-Etangs palavasiens, auquel est rattachée la Lironde ;
- les deux autres en tant que masses d'eau de transition : les étangs palavasiens Est et l'étang de l'Or ou de Mauguio.

Le tableau ci-dessous indique les échéances auxquelles les objectifs de bonne qualité fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021 devront être atteints et les paramètres justifiant le cas échéant un report de ces échéances au-delà de 2021.

Code	Nom masse d'eau	Objectif d'état écologique		Objectif d'état chimique	
		Objectif d'état	Echéance	Objectif d'état	Echéance
FRDR11764	Ruisseau La Lironde	Bon état	2027 Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : morphologie	Bon état	2015
FRDT11b	Etangs palavasiens Est	Bon état	2027 Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : pesticides, matières phosphorées, matières azotées	Bon état	2027 Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : Endosulfan, cyclodiènes delta-BHC
FRDT11a	Etang de l'Or	Bon état	2027 Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : pesticides, eutrophisation, morphologie	Bon état	2027 Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : Alpha-BHC, cyclodiènes, endosulfan.

Il n'existe aucune station de mesure de la qualité des eaux de la Lironde, du Nègue-Cats ou du ruisseau de l'Estanel sur ou à proximité immédiate du secteur des « Hauts de LATTES 1 ». La contamination connue des eaux du Nègue-Cats par la Jussie, plante envahissante amphibie, témoigne toutefois de la mauvaise qualité des eaux de ce ruisseau.

L'étang de l'Or, exutoire du ruisseau du Nègue-Cats, présente quant à lui de façon récurrente une mauvaise qualité de l'eau, en lien avec un phénomène d'eutrophisation (développement de phytoplancton entraînant une sursaturation en oxygène de l'eau). Les apports tant domestiques qu'agricoles issus du bassin versant amont, couplés au facteur aggravant que constitue le confinement, expliquent cette situation.

2.6.4 – Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Lez-Mosson-Etangs palavasiens

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est la déclinaison locale et opérationnelle du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur un bassin versant plus restreint. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative des ressources en eaux superficielles, de transition et souterraines. Fondé sur les principes d'une gestion équilibrée et collective de la ressource en eau et des milieux aquatique, le SAGE constitue un outil stratégique de planification de la politique de l'eau.

La révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Lez, Mosson, Etangs palavasiens a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2015.

Dans un contexte marqué par une pression foncière particulièrement prégnante et une mutation des espaces naturels et agricoles, le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de ce SAGE définit 7 enjeux dont 4 enjeux majeurs et 3 enjeux transversaux :

- la restauration et la préservation des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs écosystèmes, en lien avec leur rôle dans le maintien de la biodiversité et des paysages, leur capacité d'épuration et leur fonction de régulation des ressources en eau, tant à l'étiage qu'en crue.
- la gestion des risques d'inondation dans le respect des milieux aquatiques : préservation des lits majeurs des cours d'eau, dont les zones d'expansion de crue, et de leur fonctionnement naturel.
- la préservation de la ressource naturelle et de son partage entre les usages : le développement du territoire impose d'améliorer la connaissance des ressources en eau pour anticiper l'avenir et d'assurer une planification des besoins au regard de leur potentialité. Ce partage de la ressource impose une concertation élargie entre l'ensemble des acteurs institutionnels, des élus et des usagers.
- la restauration et le maintien de la qualité des eaux : poursuite des efforts réalisés depuis 2003 en matière d'assainissement et vigilance accrue en matière de pression anthropique.
- la pérennité d'une gouvernance partagée entre les maîtres d'ouvrage des actions du SAGE, avec à terme l'émergence d'un maître d'ouvrage unique pour la gestion des cours d'eau.
- la sensibilisation et la mobilisation sur la valeur patrimoniale de la ressource de tous les publics présents sur le territoire : formation pédagogique des élus, des aménageurs mais également sensibilisation du grand public et des scolaires.
- le développement des connaissances liées à la gestion de l'eau et le suivi des opérations de gestion.

Les 4 enjeux majeurs du SAGE se décomposent en objectifs généraux, déclinés en dispositions dont plusieurs requièrent une obligation de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Sont reprises dans le tableau ci-après les dispositions à prendre en compte tant par le PLU de LATTES (dispositions dites de mise en compatibilité portées en gras) que dans le cadre de la réalisation du projet faisant l'objet de la modification n°3 du PLU.

Déclinaisons	Dispositions à prendre en compte dans le cadre de la présente modification du PLU
Enjeu majeur 1 – La restauration et la préservation des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs écosystèmes	
Objectif général A - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs écosystèmes pour garantir le maintien de la biodiversité et la qualité de l'eau	
A.1 - Intégrer la préservation des milieux aquatiques (cours d'eau et lagunes), des zones humides et des milieux côtiers et littoraux dans les plans et projets d'aménagement.	A.1.1 - Préserver les milieux aquatiques (cours d'eau et lagunes), l'espace minimum de bon fonctionnement des cours d'eau et les zones humides lors de l'élaboration des plans et projets d'aménagement A.1.2 - Réduire l'impact des projets d'aménagement du territoire en appliquant les principes de prévention et de non dégradation des milieux aquatiques et humides. A.1.3 - Définir des mesures compensatoires efficaces, pérennes et proportionnées aux impacts générés sur les milieux aquatiques et les zones humides (G)
A.2 - Améliorer le niveau de connaissance pour mieux préserver les milieux aquatiques (cours d'eau et lagunes), les zones humides et les milieux côtiers et littoraux	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
A.3 - Restaurer le fonctionnement des cours d'eau et des zones humides	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
A.4 - Maintenir ou restaurer les échanges hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes des lagunes et à l'amélioration de leur qualité	A.4.2 – Limiter l'impact de l'imperméabilisation et du ruissellement urbain et agricole sur le comblement des lagunes
A.5 - Encadrer les usages pour veiller à la non dégradation des milieux aquatiques et des zones humides	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
A.6 - Préserver la biodiversité, notamment les espèces et les habitats d'intérêt patrimonial, et améliorer la connaissance	A.6.1 – Développer la connaissance des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial et organiser la préservation de la biodiversité.
A.7 - Informer, sensibiliser et communiquer sur la préservation des milieux aquatiques et humides	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
Enjeu majeur 2 – La gestion des risques d'inondation dans le respect des milieux aquatiques	
Objectif général B – Concilier la gestion des risques d'inondation avec le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et humides	
B.1 - Renforcer la cohérence des démarches de gestion des risques d'inondation avec les objectifs du SAGE	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
B.2 - Assurer la gestion et la réduction des risques d'inondation par débordement de cours d'eau en intégrant le fonctionnement des milieux aquatiques et humides	B.2.1 – Préserver les zones d'expansion de crue prioritaires du SAGE dans les plans d'aménagement B.2.2 – Préserver les zones d'expansion de crue prioritaires du SAGE dans les projets d'aménagement et améliorer la connaissance de ces espaces. B.2.3 – Préserver les zones inondables en les intégrant dans les plans et projets d'aménagement.
B.3 - Concilier la gestion du ruissellement urbain et agricole avec les objectifs du SAGE	B.3.2 – Améliorer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement.

B.4 - Approfondir les connaissances sur les risques, assurer leur communication et leur diffusion	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
Enjeu majeur 3 – La préservation de la ressource naturelle et de son partage entre les usages	
Objectif général C - Assurer l'équilibre quantitatif et le partage de la ressource naturelle entre les usages pour éviter les déséquilibres quantitatifs et garantir les débits biologiques	
C.1 – Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau à travers les objectifs de bon état et le partage entre tous les usages	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
C.2 – Améliorer l'utilisation de la ressource en tenant compte des besoins des milieux et favoriser les usages durables	C.2.3 - Conduire une réflexion sur l'usage de l'eau brute dans le cadre du projet Aqua Domitia et encadrer les usages pour une bonne gestion de ces ressources C.2.6 – Développer une démarche de valorisation des projets d'aménagement économes en eau.
C.3 – Renforcer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de la ressource en eau	C.3.1 - Préserver les ressources en eau dans les plans et projets d'aménagement
C.4 – Améliorer la connaissance sur le fonctionnement des hydro-systèmes et sur les usages préleveurs et la partager	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
Enjeu majeur 4 - La restauration et le maintien de la qualité des eaux	
Objectif général D - Reconquérir et préserver la qualité des eaux en prévenant la dégradation des milieux aquatiques	
D.1 - Lutter contre les pollutions domestiques et poursuivre les efforts en assainissement pour limiter l'eutrophisation, les pollutions organiques et bactériologiques	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
D.2 - Lutter contre les pollutions diffuses et toxiques et favoriser les usages durables	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
D.3 - Reconquérir la qualité des masses d'eau en mettant en œuvre des plans d'action	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU
D.4 - Renforcer la cohérence entre aménagements et gestion de l'eau en intégrant les objectifs de préservation, de non dégradation et de reconquête de la qualité dans les plans et projets d'aménagement	D.4.1 - Aménager durablement le territoire en préservant la qualité de l'eau dans les plans et projets d'aménagement D.4.2 - Mettre en place un suivi environnemental pour assurer le respect des objectifs du SAGE lors de la réalisation des chantiers.
D.5 - Améliorer la gestion du ruissellement urbain et agricole pour limiter leurs impacts sur la qualité de l'eau	D.5.2 - Lutter contre les pollutions induites par le ruissellement urbain et rural et le lessivage des sols en améliorant la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
D.6 - Maintenir et améliorer la qualité de la ressource en eau à usage d'eau potable	D.6.1 - Sécuriser l'AEP en protégeant les périmètres de protection de captage.
D.7 - Améliorer le suivi qualitatif des eaux superficielles et souterraines, ainsi que des lagunes et de la mer, et développer la connaissance des pollutions	Aucune disposition ayant une incidence directe sur le projet de modification du PLU

2.7 – Milieux naturels et biodiversité

Sont repris ici les principaux éléments de l'étude d'impact du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « ODE Acte 2 » dont le volet « Biodiversité et milieux naturels » se fonde sur les données issues de 3 études :


- L'étude environnementale de la Route de la Mer (Ecotone, 2010) ;
- Le pré-diagnostic écologique automnal (ECO-MED, 2012) ;
- Les inventaires de terrain complémentaires réalisés en 2013 par Ecotone.

Des prospections naturalistes complémentaires ont en outre été réalisées au niveau de la zone humide de l'Estanel en septembre 2013, portant à 4 le nombre de périodes d'inventaires de terrain.

L'ensemble de ces inventaires ont porté sur un périmètre élargi incluant l'ensemble des espaces non urbanisés des périmètres des ZAC ODE Acte 1 et ODE Acte 2 mais également les espaces situés au Sud et à l'Est de la zone humide de l'Estanel.

Le périmètre de diagnostic écologique inclut donc la totalité du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » faisant l'objet de la modification n°3 du PLU.

 Périmètre des ZAC ODE Acte 1 et 2

 Périmètre de diagnostic écologique



Dans son avis en date du 9 octobre 2013, relatif au dossier de création de la ZAC « ODE Acte 2 » comprenant l'étude d'impact, l'Autorité Environnementale souligne en conclusion, « la qualité du projet d'aménagement en termes de prise en compte des différents enjeux communaux :

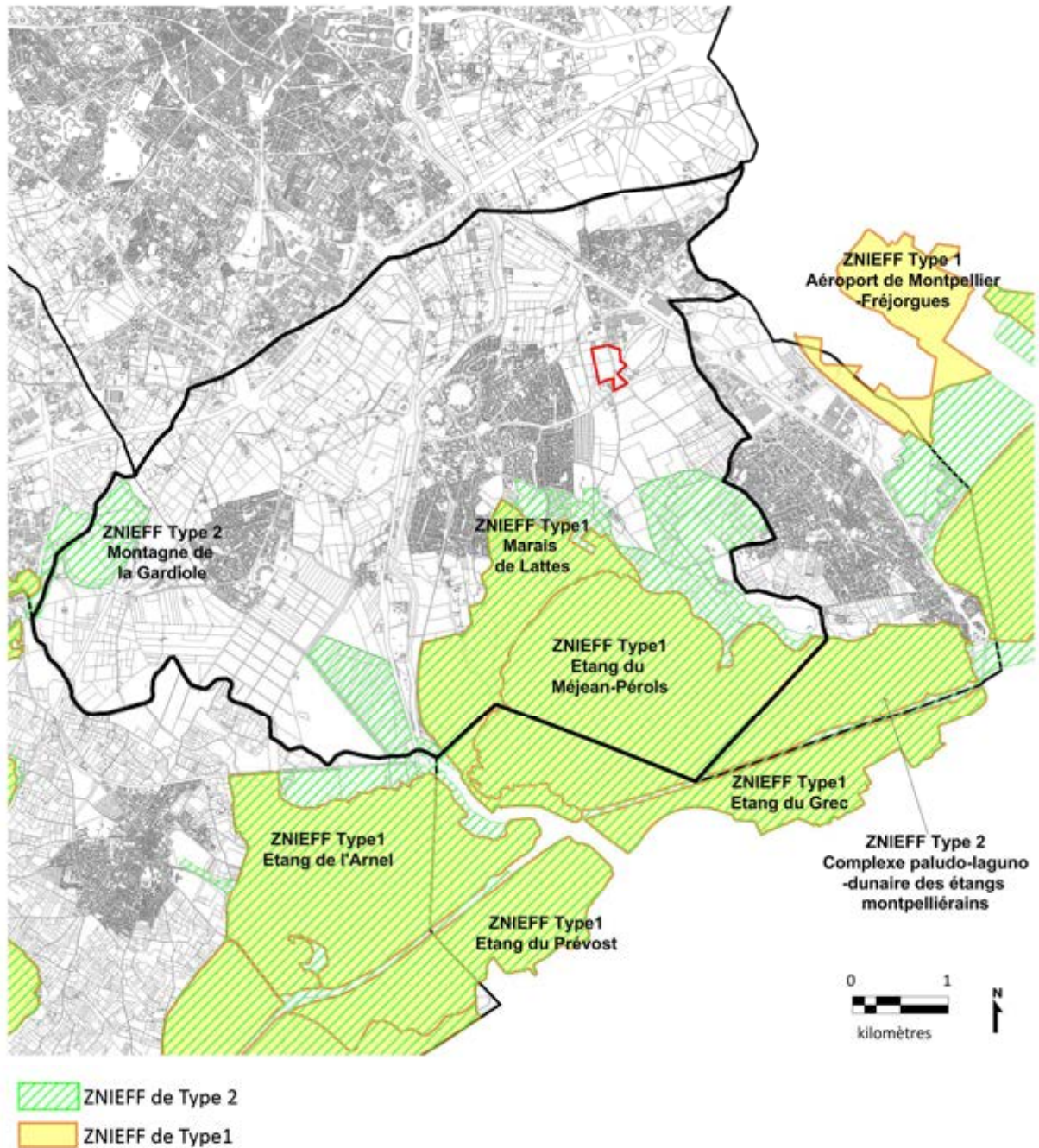
- consommation faible d'espaces naturels agricoles, dans la mesure où seulement 17% de la surface totale du projet (environ 19 ha) vont faire l'objet d'un développement urbain ;
- réparation hydraulique des secteurs qui posent problème à l'heure actuelle ;
- préservation de la zone humide et de ses abords immédiats, secteur à très fort intérêt écologique ;
- mise à disposition de modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture (ligne 3 du tramway traversant le site et création de voies douces prévues) ;
- mise en place d'une cohérence paysagère et architecturale. »

2.7.1 – Zones d'inventaire écologique

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » n'est inclus dans aucune zone inventoriée en raison de son intérêt écologique, faunistique ou floristique.

Les périmètres à enjeux environnementaux les plus proches correspondent aux étangs littoraux et à leur ceinture de milieux naturels, en limite Sud du territoire communal.

Milieux naturels
Mesures d'inventaire - ZNIEFF



Y sont délimitées :

- Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - La ZNIEFF de type II n°3432 – 0000 « Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains » : complexe de zones humides plus ou moins halophiles avec des variations de cortèges en fonction du niveau de salinité du milieu (dunes, marais, prés salés, mares temporaires) ; lien écologique probable avec la zone humide de l'Estanel en raison d'habitats similaires (uniquement espèces non halophiles). Cette ZNIEFF couvre une superficie de 14 365 hectares dont 887 ha (soit 6%) sur le territoire de la commune de LATTES ; elle inclut plusieurs ZNIEFF de type I correspondant notamment aux 9 étangs composant le complexe des étangs palavasiens, dont deux situées sur le territoire de LATTES.
 - La ZNIEFF de type I n°3432-3013 « Etangs du Méjean-Pérois ». D'une superficie de 732 hectares, cette ZNIEFF englobe la zone lagunaire de Pérois à l'Est et du Méjean à l'Ouest. Alimentée par un bassin versant d'environ 300 km², elle présente un état de conservation globalement mauvais (lagune fortement eutrophisée) en lien avec les apports agricoles et urbains.
 - La ZNIEFF de type I n°3432-3014 « Marais de LATTES ». D'une superficie d'environ 240 hectares, cette zone humide occupe les berges Nord-Ouest, Ouest et Sud-Ouest de l'étang du Méjean.
- Une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, la ZICO n°LR09 « Etangs montpelliérains » qui s'étend sur près de 12 700 ha.

D'autres zones d'intérêt environnemental sont délimitées à l'Est du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 », dont la plus proche est la ZNIEFF de type I n° 0000-3012 de l'Aéroport de Montpellier-Fréjorgues ; elles en sont toutefois séparées par la Route de la Mer et par les zones d'activités qui constituent une coupure écologique importante.

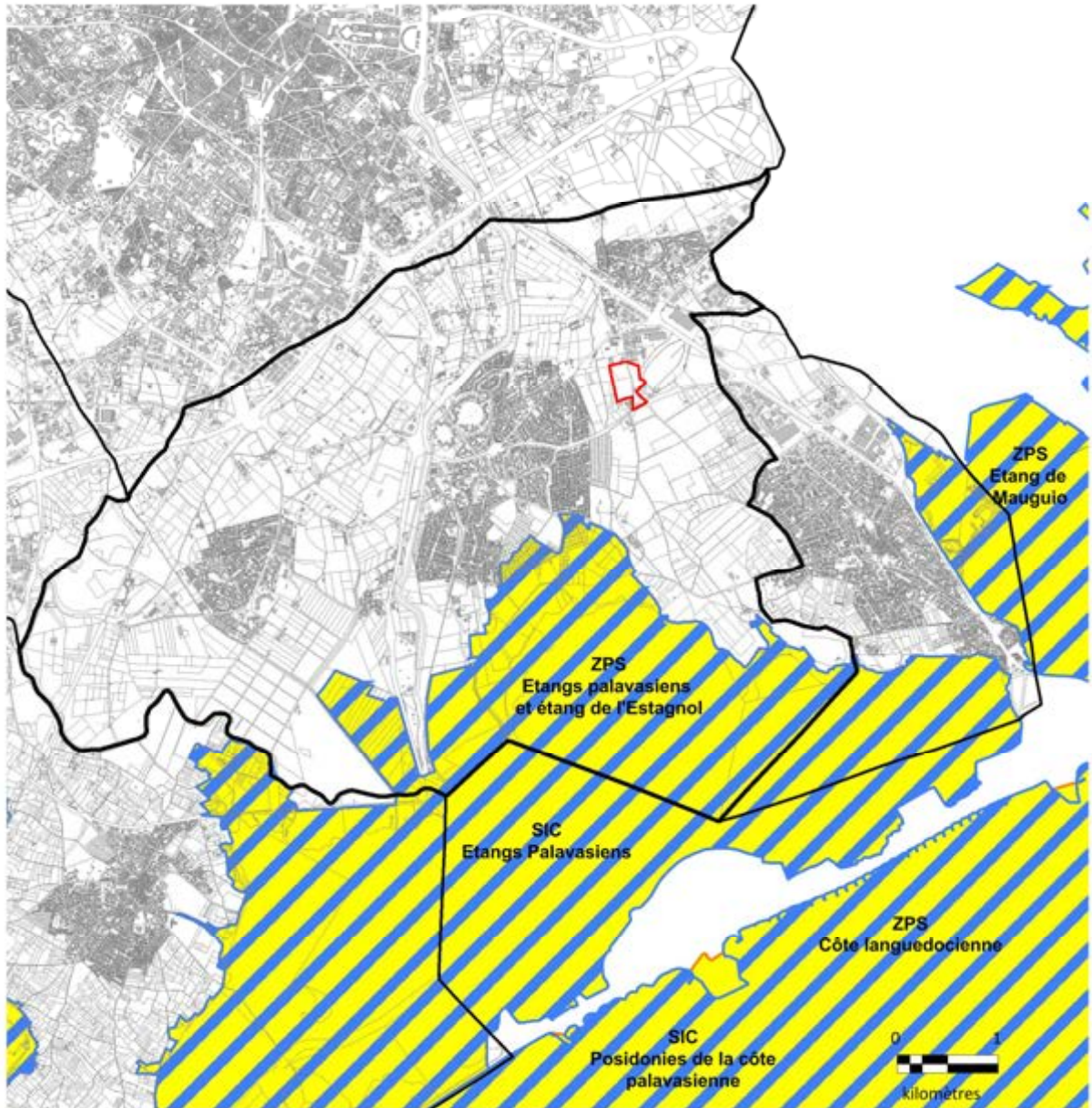
2.7.2 – Sites Natura 2000



Aucun Site Natura 2000 n'est délimité sur le périmètre des « Hauts de LATTES – Saison 1 ».

Deux Sites Natura 2000, situés à 1,5 km plus au Sud, présentent un lien écologique probable non pas avec le périmètre de projet proprement dit, mais avec la zone humide de l'Estanel qui le borde ; il s'agit :

- du Site d'Importance Communautaire (SIC) FR 9101410 « Etangs palavasiens » : les habitats du SIC sont différents de ceux rencontrés sur le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » proprement dit, mais proches de ceux présents sur la zone humide de l'Estanel ; le lien écologique est toutefois peu probable pour la Cistude d'Europe en raison des coupures écologiques créées par l'urbanisation.
- de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 9110042 « Etang palavasiens et étang de l'Estagnol », délimitée sur le même périmètre que le SIC « Etangs palavasiens », en raison des cortèges d'oiseaux des lagunes méditerranéennes et des cortèges de passereaux paludicoles et d'Ardéidés patrimoniaux. Il existe un lien écologique probable entre cette ZPS et la zone humide de l'Estanel, en raison d'habitats similaires pour l'avifaune.

Milieux naturels
Réseau Natura 2000



-  Directive oiseaux ZPS
-  Directive Habitats SIC



Habitats communautaires du SIC « Etangs palasaviens »

Intitulé Natura 2000	Code Natura 2000	Potentialité ou présence sur la zone d'étude *
*Lagunes côtières	*1150	
Végétation annuelle des laissés de mer	1210	
Végétations pionnières à Salicornes annuelles	1310	
Prés salés méditerranéens	1410	
Fourrés halophiles méditerranéens	1420	
*Steppes salées méditerranéennes	*1510	
Dunes mobiles embryonnaires	2110	
Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	2120	
Dépressions intradunales	2190	
Dunes fixées (dunes grises)	2210	
Eaux stagnantes oligomésotrophes	3130	
Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.	3140	
Lacs eutrophes naturels avec végétation des Hydrocharition	3150	
*Mares temporaires méditerranéennes	*3170	
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes	6420	X
Mégaphorbaies hydrophiles d'ourlets	6430	
Prairies maigres de fauche de basse altitude	6510	
*Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i>	*7210	
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	92A0	
Galeries et fourrés riverains méridionaux	92D0	

* La zone d'étude correspond au périmètre élargi de la ZAC « ODE Acte 2 » incluant l'ensemble du périmètre des « Hauts de LATTES – Saison 1 ».

Un habitat d'intérêt communautaire a été identifié au niveau de l'Estanel, hors secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » ; il s'agit des prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du *Molinio-Holoschoenion* (6420).

Sur les vingt-six espèces identifiées sur la Zone de Protection Spéciale « Etangs palasaviens et étang de l'Estagnol », dix-huit peuvent potentiellement utiliser la zone d'étude environnementale (périmètre élargi de la ZAC « ODE Acte 2 ») pour leur nidification, comme étape migratoire ou en hivernage ; ces espèces ne se rencontrent pour l'essentiel que sur les zones humides et aquatiques de l'Estanel, donc hors secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 »

Avifaune de la ZPS « Etangs palasaviens et étang de l'Estagnol »

Intitulé Natura 2000		Potentialité ou présence sur la zone d'étude	Utilisation (HMI, A, N) *
Nom vernaculaire	Nom scientifique		
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	X	N
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	X	N
Avocette élégante	<i>Recurvirostra avosetta</i>		
Balbuzard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	X	A
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	X	N MIG
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>	X	N MIG
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	X	
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>	X	N HMI
Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>		
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>		
Crabier chevelu	<i>Ardeola ralloides</i>	X	N MIG
Echasse blanche	<i>Himantopus himantopus</i>	X	N

Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus		
Flamant rose	Phoenicopterus ruber		
Goéland rائلeur	Larus genei		
Grande Aigrette	Egretta alba	X	A HMI
Gravelot à collier interrompu	Charadrius alexandrinus		
Guifette moustac	Chlidonias hybridus	X	A MIG
Guifette noire	Chlidonias niger	X	A MIG
Héron pourpré	Ardea purpurea	X	N MIG
Lusciniole à moustaches	Acrocephalus melanopogon		
Martin-pêcheur d'Europe	Alcedo atthis	X	N
Milan noir	Milvus migrans	X	N
Mouette mélanocéphale	Larus melanocephalus	X	A
Pipit rousseline	Anthus campestris		
Sterne caspienne	Sterna caspia	X	A MIG
Sterne caugek	Sterna sandvicensis	X	A MIG
Sterne hansel	Gelochelidon nilotica	X	A MIG
Sterne naine	Sterna albifrons	X	A MIG
Sterne pierregarin	Sterna hirundo	X	A MIG
Talève sultane	Porphyrio porphyrio	X	N

* A : Alimentation, HMI : Halte migratoire, N : Nidification

2.7.3 – Habitats naturels et flore

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est essentiellement occupé par des friches agricoles et des zones rudérales de moindre intérêt écologique. Aucun habitat patrimonial n'y a été recensé.

Les milieux ayant la plus forte valeur écologique sont essentiellement localisés au niveau de la zone humide de l'Estanel et de ses abords immédiats, à l'Est du secteur de projet et hors de l'emprise de celui-ci. Deux de ces habitats sont d'intérêt communautaire :

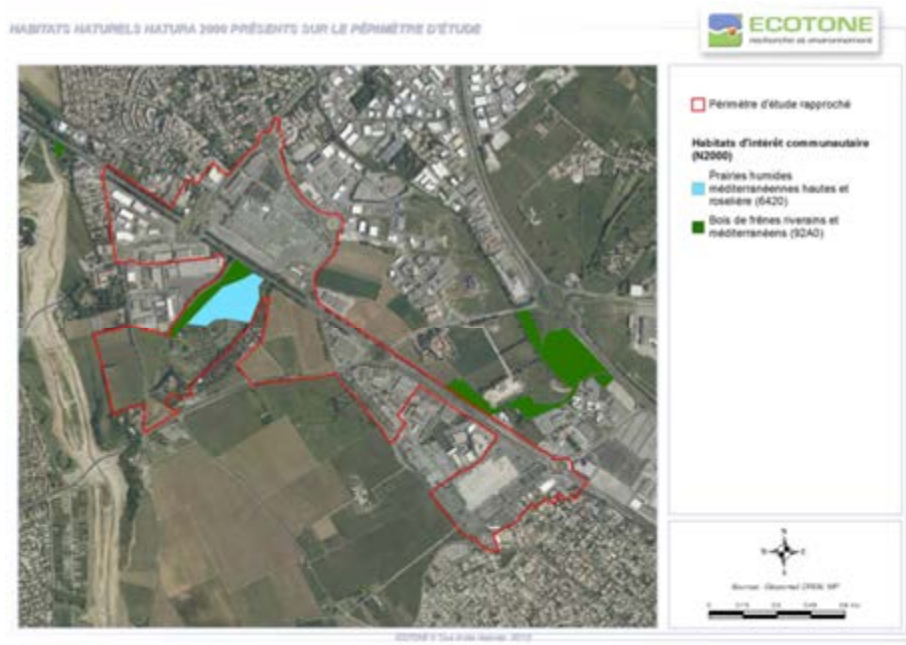
- Bois de frênes et prairies humides méditerranéennes (Code Corine Biotope 44.63x37.4 ; Code Eur28 : 92A0) ;
- Prairies méditerranéennes hautes et roselière (Code Corine Biotope 37.4 ; Code Eur28 : 6420).



Roselière de la zone humide de l'Estanel à l'Est du secteur des « Hauts DE LATTES – Saison 1 ».



Prairies humides méditerranéennes hautes de la zone humide de l'Estanel à l'Est du secteur des « Hauts DE LATTES – Saison 1 ».



Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été recensée sur le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 ».

Pour information, une seule espèce patrimoniale a été recensée sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « ODE Acte 2 » ; il s'agit de la Gratiolle officinale qui a été observée sur l'habitat Natura 2000 (prairie humide / frênaie) près de la ligne de tramway.

2.7.4 – Avifaune

55 espèces d'oiseaux ont été répertoriées lors des prospections réalisées entre 2010 et 2013 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC « ODE Acte 2 » par le bureau d'études ECOTONE.

Sur ces 55 espèces, 42 nichent ou pourraient nicher sur le périmètre de ZAC ; la grande majorité de ces espèces peuvent nicher sur l'ensemble de la zone, à l'exception du Butor étoilé, du Harle couronné et du Martin Pêcheur d'Europe qui ne peuvent être rencontrés qu'au niveau de la zone humide de l'Estanel.

Parmi les espèces nicheuses, 3 présentent de forts enjeux de conservation, mais aucune n'est recensée sur le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » :

- Le Butor étoilé, nicheur possible à proximité de l'eau dans la grande roselière de l'Estanel ; cette espèce présente un enjeu de conservation jugé fort en raison de sa vulnérabilité à l'échelle nationale et de sa rareté à l'échelle locale.
- La Cisticole des Joncs, nicheur certain dans les friches agricoles situées au Sud de la zone de l'Estanel ; cette espèce présente un enjeu de conservation jugé fort.
- Le Martin pêcheur d'Europe, nicheur possible dans les berges du bassin ornamental de l'Estanel ; cette espèce présente également un enjeu de conservation jugé fort.

2.7.5 – Mammifère (hors Chiroptères)

Six espèces de mammifères ont été inventoriées lors des prospections réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC ODE Acte 2, dont une seule, le Campagnol amphibie, présente un enjeu de conservation jugé fort.

Ce rongeur semi-aquatique été observé à proximité de la zone de ZAC « ODE Acte 2 », mais les habitats humides de l'Estanel, toujours hors périmètre du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 », pourraient tout à fait lui convenir.

2.7.6 – Chiroptères

11 espèces de chauve-souris utilisent les terrains d'emprise de la ZAC « ODE Acte 2 » et ses abords pour chasser, se déplacer ou se reproduire.

Parmi ces espèces, deux présentent un enjeu très fort de conservation : le Minioptère de Schreibers et le Murin de Capaccini ; deux autres espèces à enjeu de conservation important peuvent potentiellement utiliser la zone pour leurs déplacements, leur alimentation ou leur abreuvement : le Grand Rhinolophe et le Petit Murin.

La zone humide de l'Estanel, les boisements et leurs lisières constituent des territoires de chasse attractifs pour les Chiroptères ; ils génèrent en effet une ressource en insectes diversifiée et abondante. Les bosquets, situés à l'Ouest du Mas de Couran sont ainsi susceptibles d'accueillir des colonies de chiroptères.

Les lisières de ces boisements ainsi que les alignements d'arbres constituent par ailleurs des corridors de transit utilisés par les chauves-souris.



2.7.7 – Amphibiens et reptiles

Parmi les 6 espèces de reptiles observés sur le périmètre de la ZAC « Ode Acte 2 » et ses abords, une seule présente un enjeu fort ; il s'agit du Psammodrome d'Edwards, observé en limite Sud-Ouest de la ZAC sur des parcelles en friches.

La Cistude d'Europe, mentionnée dans les Sites Natura 2000 périphériques à la ZAC, pourrait trouver des habitats de reproduction sur la zone humide de l'Estanel ; il s'agit d'une espèce à enjeu de conservation fort.

Sur l'emprise même du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » ou à sa périphérie immédiate (talus boisé côté Lironde) seules 3 espèces ont été inventoriées : Le Lézard vert, le Lézard des murailles et la Tarente de Mauritanie, toutes à faible enjeu local de conservation ; il s'agit là en effet d'espèces communes et non menacées.

Seules deux espèces d'amphibiens communes et sans enjeu de conservation ont été inventoriées sur le périmètre de la ZAC Ode Acte 2, la Grenouille commune et la Rainette méridionale.

Deux espèces à enjeu de conservation élevé pourraient potentiellement être présentes au niveau des milieux humides de l'Estanel, là encore hors du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » : la Grenouille de Pérez et le Pélobate cultripède.

2.7.8 – Insectes et Mollusques

Sur les trente espèces d'insectes observées sur le périmètre de la ZAC « ODE Acte 2 » et ses abords, une seule présente un enjeu de conservation fort, la Diane. Cette espèce a été observée en reproduction au niveau de l'habitat Natura 2000 à l'Ouest de l'Estanel (prairie humide / frênaie), hors du périmètre du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 ».

Enfin, une espèce de Mollusque à enjeu patrimonial modéré a été observée au niveau des zones humides de l'Estanel ; il s'agit du Cornet méditerranéen, espèce peu commune mais ne bénéficiant pas d'un statut de protection particulier.

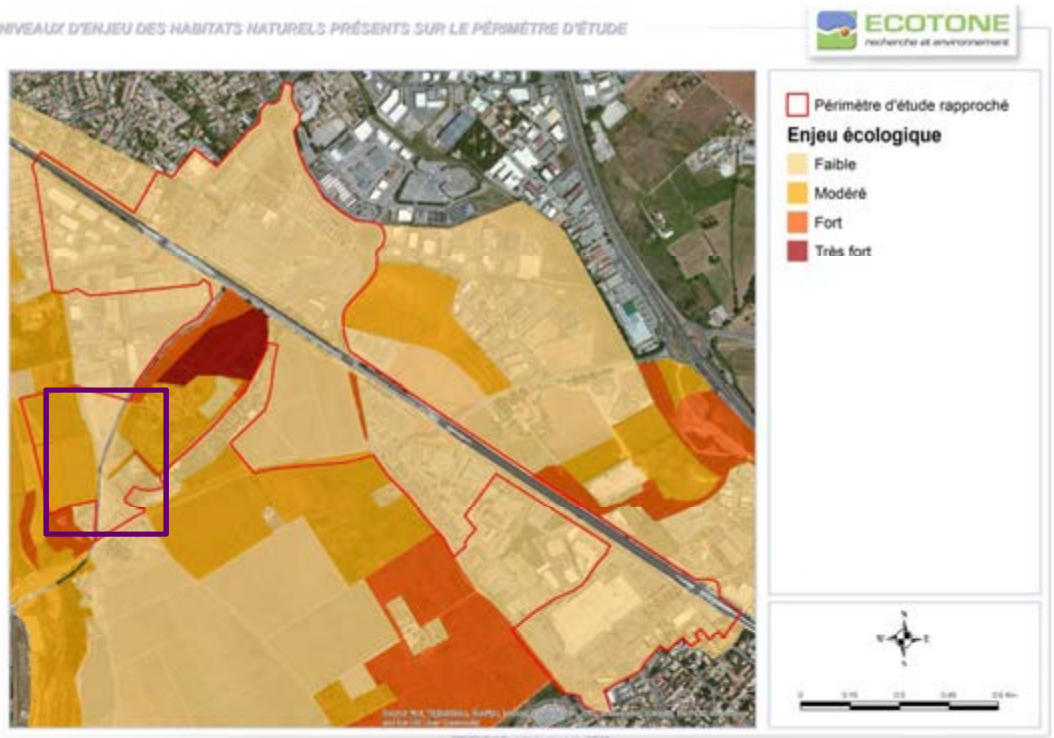
2.7.9 – Synthèse écologique

En conclusion, les enjeux écologiques du périmètre des « Hauts de LATTES – Saison 1 » sont considérés comme modérés sur une large partie Ouest et faibles sur tout le reste de son emprise.

Les milieux périphériques sont plus riches d'enjeux :

- Très forts au niveau de la partie Nord de l'Estanel (zones humides et faune associée).
- Forts en bordure Nord-Ouest de l'Estanel (présence d'un habitat d'intérêt communautaire, d'une fleur protégée et de la Diane, papillon à forte valeur patrimoniale) ainsi qu'au niveau des éléments arborés situés à l'Ouest du Mas de Couran (boisement du domaine et talus boisé en limite Ouest du secteur de projet) ;

NIVEAUX D'ENJEU DES HABITATS NATURELS PRÉSENTS SUR LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



2.8 – Contexte paysager

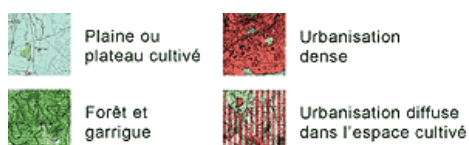
2.8.1 – Grand paysage

Le territoire de la commune de LATTES est rattaché à deux unités paysagères distinctes par l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon (DREAL LR) :

- l'unité paysagère des plaines de Fabrègues et de Mauguio-Lunel pour la partie Nord, sur laquelle est situé le secteur « Hauts de LATTES – Saison 1 » ;
- l'unité paysagère du littoral et des étangs du Grau-du-Roi à Frontignan pour la partie Sud.

La vaste plaine de Lunel-Mauguio sépare les lagunes littorales (étangs de Mauguio, du Méjean et de l'Arnel) des reliefs des garrigues sur 35 km depuis le Vistre dans le département du Gard à l'Est jusqu'à la Mosson dans la périphérie de Montpellier à l'Ouest. Recouverte par les dernières mers de l'ère Tertiaire au Pliocène, elle est très aplanie, l'altitude atteignant à peine 10 mètres à Lunel. Cette plaine est drainée par de nombreux cours d'eau, parallèles les uns aux autres : le Vidourle qui marque la limite Gard-Hérault, le Dardaillon, la Viredonne, le Bérange, le ruisseau d'Aigues-Vives, la Cadoule, la Balaurie, la Jasse, le Lez.

La RN 113 longe la plaine au Nord, cristallisant un développement de l'urbanisation de plus en plus linéaire. A l'Ouest, la plaine est directement sous la pression urbaine de l'agglomération de Montpellier, sillonnée par les voies d'accès à Palavas-les-Flots, à Carnon et à l'aéroport.



Source : Atlas des paysages du Languedoc Roussillon

2.8.2 – Ambiances paysagères et perceptions du secteur de projet

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » s’inscrit dans un paysage typique des plaines agricoles du Sud de Montpellier : friches agricoles, vignes cultivées, haies de cyprès, domaines et leurs parcs boisés (Mas de Couran et Mas Saint Jean).

Sa topographie, en balcon sur la dépression de la Lironde côté Ouest et sur la zone humide de l’Estanel côté Est fait qu’il est perceptible :

- depuis la frange Est de la zone urbaine de LATTES ;
- par intermittences, depuis la RD 172 en limite Sud.

La masse végétale entourant le Mas de Couran, le boisement du talus et les haies de cyprès constituent des éléments forts du paysage perçu.

Depuis le secteur, les points hauts offrent des vues remarquables vers l’Ouest, sur le chenal de la Lironde et le parc aménagé qui le borde, et bien au-delà vers le grand paysage.

Vers le Nord, le Sud et l’Est, les vues sont plus fractionnées par les masses boisées entourant les bâtiments du Mas de Soriech, le Mas de Couran et la zone humide de l’Estanel.

La dépression de la Lironde, topographiquement nettement marquée, sépare la zone urbaine de LATTES du futur quartier des « Hauts de LATTES » ; son caractère inondable en assure une protection durable.

2.8.3 – Mesures de protection des paysages

Aucun site protégé au titre de la Loi du 2 mai 1930 modifiée (codifiée aux articles L. 341-1 à L. 342-1 du Code de l’Environnement) n’est recensé sur le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » ou en périphérie immédiate.

Les sites les plus proches sont :

- le site classé du Domaine du Château de la Mogère et son parc, sur le territoire de Montpellier, à plus de 2 km au Nord ;
- le site classé de l’Etang de Mauguio à 3 km au Sud-Est ;
- le site classé des Etangs de l’Arnel et du Prévost à 4,5 km au Sud.

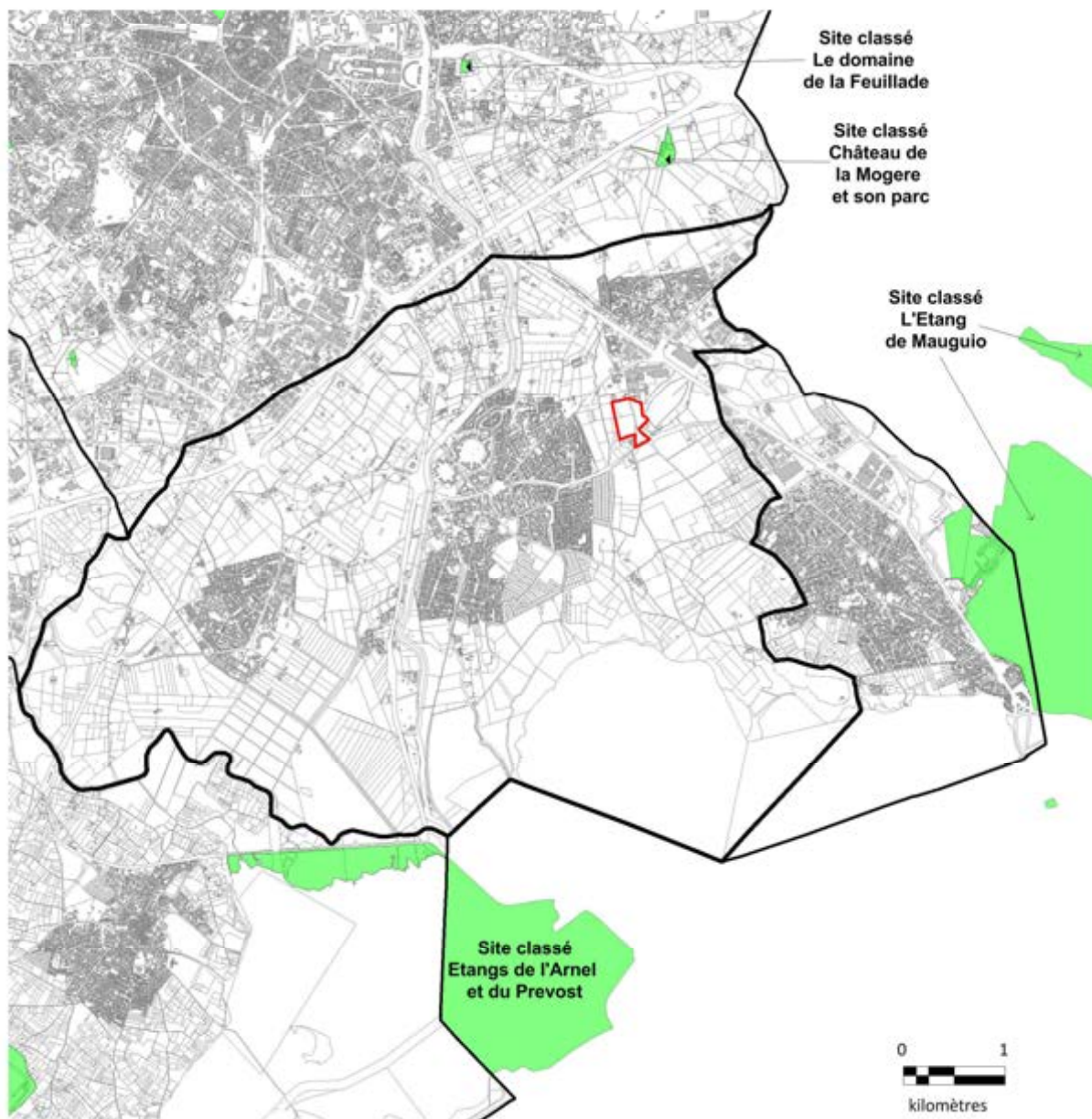
2.9 – Patrimoine

Une campagne de diagnostic archéologique a été réalisée par le Service Régional de l’Archéologie sur l’emprise du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » ; la rédaction des conclusions est en cours.

Des fouilles archéologiques pourront le cas échéant être imposées notamment à l’occasion des Permis de construire à venir.

Aucun monument historique protégé n’est recensé sur le secteur ou à proximité immédiate. Il se situe notamment hors des périmètres de protection du Château de la Mogère qui bénéficie d’une double protection au titre des Sites (voir 2.8.3 ci-avant) et des monuments historiques, de l’Eglise Saint Laurent située au centre de LATTES et classée par arrêté du 22 juillet 1913 et du site archéologique de Lattara inscrit par arrêté du 28 février 2003.

Sites protégés



2.10 – Risques, nuisances et autres contraintes règlementaires

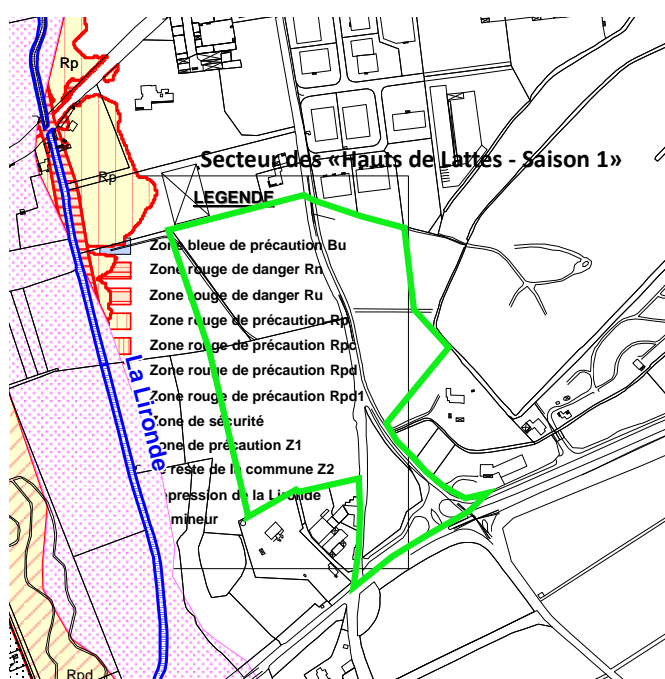
2.10.1 – Risques naturels

Risque inondation

La commune de LATTES est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n°2013-01-1065 en date du 6 juin 2013.

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est situé hors des zones inondables délimitées par le PPRI de LATTES ; conformément au règlement du PPRI qui pose pour principe de préserver les zones d'expansion des crues non urbanisées :

- la dépression de la Lironde est classée en zone naturelle Ns au PLU approuvé ;
- la délimitation des zones d'extension AU0 est strictement calée sur la limite des zones d'aléa inondation.



Risque feu de forêt

Le risque feu de forêt est faible sur l'ensemble du territoire de la commune de LATTES.

Les seuls risques potentiels sur le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » sont liés aux boisements situés en périphérie, sur le versant dominant la Lironde et autour du Mas de Couran.

Risque sismique

La commune de LATTES est classée en zone de sismicité très faible (zone 1) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ; aucune exigence n'est à ce titre imposée aux constructions.

Risque gonflement / retrait des argiles

La commune de LATTES est classée en zone d'aléa faible gonflement/retrait des argiles.

2.10.2 – Nuisances

Les nuisances potentielles sont essentiellement liées aux infrastructures routières proches (Avenue Georges Frêche, RD 189 et RD 172) et à l'aéroport Montpellier Méditerranée.

Nuisances sonores liées au trafic routier

L'arrêté DDDTM34-2014-05-04012 portant classement des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier classe :

- l'Avenue Georges Frêche / RD 66 en catégorie 2 – Largeur du secteur de bruit : 250 mètres
- la RD 189 – Catégorie bruit : 3 – Largeur du secteur de bruit : 100 mètres
- la RD 172 – Catégorie bruit : 3 – Largeur secteur de bruit : 100 mètres

Seul le classement de la RD 172 aura une incidence sur l'urbanisation des « Hauts de LATTES – Saison 1 », la partie Sud du futur quartier étant incluse dans le secteur de bruit d'une largeur de 100 mètres délimité de part et d'autre de cette infrastructure.



Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée en 2011 dans le cadre des études environnementales sur l'aménagement de l'Avenue Georges Frêche, au niveau des zones d'aménagement située à proximité des axes de circulations principaux (RD 172 et RD 189). Un point de mesure a été positionné le long de la RD 172 au droit du secteur de projet. Les niveaux sonores recalés par rapport au trafic moyen annuel actuel sont de 57,0 dB(A) en période diurne et de 51,0 dB(A) en période nocturne.

L'arrêté DDDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway dans l'agglomération de Montpellier classe par ailleurs la ligne 3 de tramway entre LATTES et Boirargues en catégorie 5, à laquelle correspond un secteur de bruit d'une largeur de 10 mètres.



Nuisances sonores liées au trafic aérien

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Montpellier Méditerranée, approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 février 2007, classe le secteur de projet en zone D. Les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du Code de l'Urbanisme.

Pollution atmosphérique

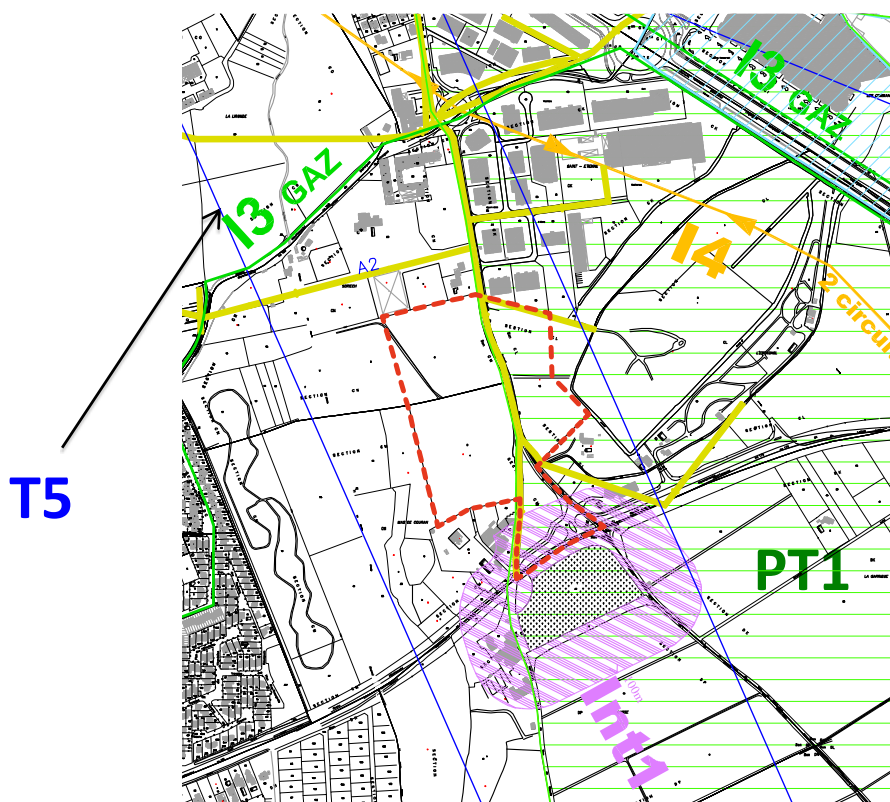
L'étude d'impact de la ZAC « ODe Acte 2 » souligne :

- des concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) conformes aux valeurs réglementaires en vigueur le long des grands axes routiers desservant la ZAC ; le milieu bâti très ouvert favorise en effet la dispersion des polluants émis par le trafic automobile. Il n'est cependant pas exclu qu'à certaines heures de congestion de la circulation automobile, les concentrations en NO₂ puissent ponctuellement augmenter aux abords de l'Avenue Georges Frêche, avec un risque de dépassement de certaines valeurs réglementaires horaires.
- des concentrations en ozone (O₃) conformes aux seuils réglementaires annuels au niveau des zones actuellement habitées.

2.10.3 – Servitudes et contraintes réglementaires

Outre le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Montpellier déjà évoqués, le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est soumis à quatre Servitudes d'Utilité Publiques portées en annexe au PLU :

- **Servitude INT1** : servitude de voisinage frappant les terrains non bâtis sur une distance de 100,00 m des nouveaux cimetières transférés. En réalité, il ne s'agit pas d'une servitude non aedificandi, mais d'un régime d'autorisation préalable concernant toute construction d'habitation ou de puits située dans une bande de 100 m de l'enceinte du cimetière. Cette autorisation est donnée par le Maire, sa décision étant prise dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité publique. Cette servitude s'applique au nouveau cimetière situé au Sud de la RD 172.
- **Servitude T5** : servitude aéronautique dite de dégagement pour la protection de la circulation aérienne instaurée par décret du 18/06/1980. Cette servitude impose une cote de dégagement comprise entre 55 et 65 m NGF au droit du secteur de projet, que prend en compte le règlement de la zone AUC (hauteur maximale des constructions fixée à 50 m NGF).
- **Servitude PT1** : servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ; cette servitude s'applique sur la partie Est du secteur de projet.
- **Servitude A2** : servitude pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement ; cette servitude est reportée le long du Chemin de Soriech et de deux chemins partant vers l'Est en direction de la zone humide de l'Estanel ; le projet pourra impliquer le déplacement et/ou rétablissement des dites canalisations.



3 – Teneur des modifications apportées au PLU approuvé

3.1 – Zonage

Le PLU de LATTES approuvé classe le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » en zone AU0, définie par le règlement du PLU comme correspondant à des secteurs qui pourront être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et d'une étude hydraulique sur le secteur du Mas Saint Jean.

Même si les articles 1 et 2 du règlement approuvé ne précisent pas formellement l'inconstructibilité de la zone AU0, cette définition donnée en introduction du règlement et le COS nul qui lui est affecté par l'article AU-14 (depuis supprimé par la Loi du 24 Mars pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR) traduit bien le fait que toute nouvelle construction y est interdite.

La modification n°3 du PLU a pour effet de délimiter sur une partie de l'emprise de la zone AU0 soit sur environ 10,1 ha, un secteur AUc doté d'un règlement adapté au projet d'aménagement envisagé ; ce secteur est notamment destiné à accueillir de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif, mais également des commerces, bureaux et services. Sa superficie est cohérente avec le PLU de LATTES qui affecte à ce secteur une capacité d'accueil de l'ordre de 500 logements (page 235 du rapport de présentation du PLU).

Ce secteur AUc est intégralement inclus dans le périmètre de la ZAC « ODE Acte 2 ».

L'emplacement réservé A6 d'une emprise de 7 700 m² délimité par le PLU approuvé, au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la création de la station de tramway **est supprimé, la maîtrise foncière en étant assurée.** Le projet d'aménagement du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » prévoit la réalisation d'une station de tramway (voir Orientation d'Aménagement et de Programmation), dont l'emprise exacte sera ultérieurement définie par les études de faisabilité.

Est maintenu en limite Sud du secteur AUc ainsi créé, le corridor écologique délimité au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (ancien article L. 123-1-7) entre la zone humide de l'Estanel et la Lironde.

Le rapport de présentation (Partie 5 – Chapitre 1) précise les motivations ayant conduit au classement en Espaces Boisés Classés ou en éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23, (ancien article L. 123-1-7) des massifs boisés de la commune et des corridors végétaux (ripisylves) existants :

« L'intégration de cette protection ou de celle liée aux paysage via l'article L123.1.7 aux boisements et ripisylves va permettre le maintien de l'identité paysagère de la commune et favorisera les échanges entre les populations animales par (re)constitution de véritables « corridors biologiques ». En effet, ces linéaires de végétaux constituent un biotope de substitution à de nombreuses espèces. Elles forment un réseau écologique qui permet le déplacement de la faune et les échanges entre différents biotopes, essentiels à la reproduction des espèces.

La préservation des linéaires de végétaux constitue également une mesure en faveur de la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau par leur rôle dans la gestion des écoulements des eaux pluviales et par leur fonction d'épuration naturelle »

Extrait Rapport de présentation PLU Lattes

3.2 – Règlement

Le chapitre du règlement relatif à la zone AU est complété de dispositions spécifiques au secteur AUc créé par la modification n°3 du PLU.

La modification du PLU permet également de mettre la rédaction du règlement en conformité avec les évolutions règlementaires récentes et notamment :

- remplacement de la notion de SHON par celle de surface de plancher (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011) dans la rédaction des articles 1 et 2 du règlement ;
- suppression des articles 5 et 13 du règlement relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles et au Coefficient d'Occupation des Sols, en application de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 ;
- mise à jour des normes de stationnement des vélos dans les bâtiments, en application du décret du 25 juillet 2011 et de l'arrêté du 20 février 2012 (article 12 du règlement) ;
- actualisation des articles du Code de l'Urbanisme (suite à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre Ier du Code de l'Urbanisme).

Sont indiquées dans le tableau suivant les principales modifications apportées au règlement du PLU en lien avec le secteur AUc créé.

Dispositions principales / Evolutions	Justification
Chapeau introductif	
<p>On distingue divers secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AUC correspondant au secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 », destiné à accueillir des constructions à destination de logement comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux et au moins 20% de logements en accession abordable, des commerces, des bureaux, des équipements publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Le chapeau introductif est complété par la présentation du secteur AUC.</p>
Article AU-1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'industrie. - Les constructions destinées au commerce dont les surfaces de vente sont supérieures à 300 m² de SHON surface de plancher par cellule commerciale sauf en secteur AUC. - Les terrains de camping et de caravaning. - Les habitations légères de loisirs. - Les carrières. - Les parcs ou champs photovoltaïques. - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone, à la protection contre les risques d'inondation et à la gestion des eaux de ruissellement. - Les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UA-2 suivant. 	<p>Le programme d'activités commerciales du secteur AUC des « Hauts de LATTES – Saison 1 » n'étant pas à ce jour défini, il est pertinent de ne pas définir de surface de plancher maximum.</p> <p>Par précaution, la rédaction de l'alinéa relatif aux affouillements et exhaussements de sol est complété pour autoriser de façon explicite les travaux nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement (noues, bassins....)</p>
Article AU-2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>Hors secteur AUC :</p> <p>En secteur AUC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement portée au PLU. - La Surface de Plancher totale autorisée sur le secteur AUC est limitée à 52 000 m². - Les constructions destinées au commerce sont autorisées sans plafond de surface de plancher. - Dans tout programme de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 30% de logements locatifs sociaux et au moins 20% de logements en accession abordable. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissement), l'obligation de 30% au moins de logements locatifs sociaux et de 20% au moins de logements en accession abordable s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération. - Les constructions et installations nécessaires aux projets d'infrastructures routières ou ferroviaires ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Cet article vient préciser les conditions de constructibilité du secteur AUC créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligation de compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation ; - surface de plancher maximale ; - application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme) rédigée conformément à l'article L. 302-9-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux les dispositions du Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole (30% au moins de logements locatifs sociaux et 20% au moins de logements en accession abordable). - Les surfaces de plancher de commerce ne sont plus limitées. <p>Sont par ailleurs autorisés de façon explicite, les constructions et installations nécessaires aux projets d'infrastructures routières ou ferroviaires ainsi que les installations techniques nécessaires aux services publics (postes de transformation, poste de relevage par exemple).</p>
Article AU-3 – Les conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public	
<p>Accès</p>	

<p>Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.</p> <p><u>Voirie</u> En secteur AUc : Les voies en impasse pourront être admises sous réserve de comporter un point de retournement conforme aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (jointes en annexe).</p>	<p>Disposition supprimée car non fondée (l'accord de la Commission des Sites n'étant pas réglementairement requis en cas d'abattage d'arbres en bord de routes)</p> <p>Au regard de l'importance du secteur AUc, il ne peut être exclu le recours à des voies en impasse de plus de 30,00 mètres de long ou desservant plus de 5 constructions (règles applicables en AU). Il est donc précisé qu'en secteur AUc, les voies en impasse pourront être admises sous réserve toutefois de répondre aux prescriptions du SDIS concernant notamment le gabarit des voies et les possibilités de retournement des véhicules de secours et d'intervention.</p>
Article AU-4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	
<p><u>Ordures ménagères</u> Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur AUc.</p>	<p>Les modalités de collecte des déchets ménagers ne sont pas à ce jour définies à l'échelle du secteur AUc ; en tout état de cause, et conformément au règlement de collecte des déchets sur Montpellier Méditerranée Métropole, les autorisations de construire devront préciser les dispositions retenues pour la collecte des déchets ménagers (locaux pour conteneurs....)</p>
Article AU-5 – La superficie minimale des terrains constructibles	
<p>Non réglementé-Supprimé</p>	<p>Article supprimé en application de la Loi ALUR</p>
Article AU-6 – L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>En secteur AUc : Les constructions doivent être édifiées en recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement actuel des voies publiques existantes ou à créer et des voies ouvertes à la circulation publique existantes.</p>	<p>En secteur AUc, seule l'implantation des constructions par rapport aux voies existantes, en l'occurrence la Route des Mas / Chemin de Soriech est réglementée ; il s'agit en effet d'affirmer cette voie comme l'axe majeur de desserte du quartier.</p>

Article AU-7 – L’implantation par rapport aux limites séparatives

<p>En secteur AUc : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives correspondant aux limites du secteur AUc d’une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre tout point du bâtiment et le point de cette limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p>	<p>En secteur AUc, seules les implantations par rapport aux limites du secteur sont règlementées pour limiter les conflits potentiels avec les riverains (Mas de Soriech au Nord, Mas de Couran et Mas Saint Jean au Sud notamment).</p> <p>Les implantations par rapport aux limites séparatives internes au secteur sont par contre laissées libres pour ne pas contraindre exagérément le projet à ce stade de la réflexion.</p>
---	---

Article AU-8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

<p>En secteur AUc : Non règlementé</p>	<p>Au regard du projet d’ensemble et pour ne pas contraindre exagérément la constructibilité des parcelles à ce stade de la réflexion, l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres n’est pas règlementée.</p>
---	--

Article AU-9 – L’emprise au sol des constructions

<p>En secteur AUc : L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l’unité foncière de la construction.</p>	<p>La structuration de l’urbanisation sur le secteur AUc ne peut répondre aux mêmes règles que celles imposées sur les autres secteurs AU, régis par un principe de dégressivité des densités bâties le long des voies (emprise au sol de 90% dans une bande de constructibilité principale de 16 m et de 50% au-delà).</p> <p>Le principe retenu a été de limiter l’emprise au sol à 50% de la superficie de l’unité foncière de la construction.</p>
--	--

Article AU-10 – La hauteur maximale des constructions

<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu’à l’égout des couvertures ou l’acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Sont inclus dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l’exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes).</p> <p>En secteur AUc La hauteur maximale des constructions est fixée à 35 m NGF. Les constructions devront par ailleurs respecter les règles d’épannelage gradué définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.</p>	<p>Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées, concernant notamment les ouvrages techniques et les dispositifs pris en compte ; il s’agit notamment des panneaux solaires ou photovoltaïques, des éoliennes et des dispositifs de récupération des eaux pluviales.</p> <p>La hauteur maximale est définie à l’échelle de l’ensemble du secteur AUc à 35 m NGF, hauteur en dessous de laquelle le projet n’est plus visible en perception lointaine depuis les étangs ; le principe d’épannelage est précisé par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation avec laquelle l’aménagement du secteur devra obligatoirement être compatible.</p>
--	---

Article AU-11 – L’aspect extérieur des constructions

<p>Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d’occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l’urbanisme).</p>	<p>L’aspect extérieur des constructions n’est pas règlementé à ce stade du PLU, le cahier des charges architectural et paysager et la désignation d’un architecte coordinateur devant permettre d’assurer une cohérence et une qualité urbaine et architecturale au quartier.</p>
--	---

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. **Ce ratio ne s’applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement latéral, perpendiculaire ou en épi notamment) pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d’un véhicule est définie en fonction des dimensions minimum suivantes : largeur minimum de 2,50 m (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.**

.....

En secteur AUc, Il est exigé au minimum :

- **Pour l’habitat :** 1 place de stationnement par logement de types T1 et T2, 1,5 place de stationnement par logement de type T3, 2 places de stationnement par logement de types T4 ou plus.
- **Pour les commerces et les bureaux, y compris les équipements publics ou d’intérêt collectif :** une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher
- **Pour les hôtels et restaurants :** 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de restaurant.
- **Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l’immeuble à construire.**

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments neufs à usage principal d’habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d’accès réservé aux seuls occupants de l’immeubles ou aux salariés doivent être équipés d’au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l’Habitation.

L’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d’entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

L’article 12 est complété pour préciser les conditions d’application du ratio de 25 m² par place de stationnement classiquement imposé. Ce ratio, qui inclut les accès, ne s’applique logiquement pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les obligations en matière de places de stationnement imposées aux constructions à destination d’habitation sont modulées en fonction de la taille des logements, de façon à assurer une meilleure cohérence avec les besoins, mais également à promouvoir les modes de déplacements doux ou collectifs. Les obligations applicables aux commerces, bureaux, hôtels, restaurants sont maintenues à l’identique.

Les obligations fixées en matière de stationnement des vélos sont plus exigeantes que celles prévues l’arrêté au 20 février 2012 : 1 m² par logement jusqu’au T2 au lieu de 0,75 m² prévus par l’arrêté ; elles traduisent la volonté de de favoriser les déplacements doux.

<p>Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>Dans les logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON de la construction</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de 2 logements au moins, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 5 m². - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher de bureau. 	
Article AU-13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations	
<p>....</p> <p>Les espaces boisés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les plantations existantes, remarquables par leur taille ou leur âge, doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité et qualité équivalentes.</p> <p>Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-23. sont à préserver.</p> <p>Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison de 1 arbre de haute tige pour 75 m² (par tranche de 3 places de stationnement) ou de plantations arbustives d'emprise équivalente.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositif d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager hors impossibilité technique dûment justifiée</p>	<p>Actualisation des références aux articles du Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés (article L. 113-1 et non plus L. 130-1) et les éléments paysagers à protéger (article L. 151-23 et non plus L. 123-1-7).</p> <p>Adaptations à la marge concernant les plantations existantes à maintenir en priorité (plantations remarquables par leur taille ou leur âge), les plantations des aires de stationnement (arbres ou plantations arbustives d'emprises équivalente) et la possibilité de déroger au principe de traitement paysager .</p>
Article AU-14 – Coefficient d'Occupation des Sols	
<p>Le Coefficient d'occupation du Sol est limité à 0,60 En AU0, le COS est nul.</p>	<p>Article supprimé en application de la Loi ALUR</p>

3.3 – Orientation d'aménagement

Une orientation d'aménagement spécifique au secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » est intégrée au PLU.

Elle reprend les grands principes relatifs aux accès et dessertes, aux déplacements doux et collectifs, à l'armature paysagère du secteur (corridors écologiques, franges bâties...) et à l'intégration du bâti au paysage (épannelage des hauteurs bâties)....

3.4 – Liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé A6 au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la création de la station de tramway est supprimé de la liste des emplacements réservés.

4 - Incidences de la modification n°3 du PLU sur l'environnement

La modification n°3 du PLU a pour effet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur AUc, d'une superficie de 10,1 ha environ.

Elle va donc avoir des incidences sur :

- les écoulements superficiels et la gestion des écoulements ;
- l'occupation des sols et les milieux naturels ;
- le fonctionnement urbain et les circulations ;
- les équipements publics et notamment les infrastructures d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

4.1 – Incidences sur les écoulements superficiels

L'urbanisation du secteur « Les Hauts de LATTES – Saison 1 » va avoir pour conséquence une imperméabilisation des sols et une augmentation des volumes d'eau ruisselés.

Le règlement du PLU s'attache à maîtriser l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de 20% d'espace libres dont la moitié au moins plantés (soit, à l'échelle de l'ensemble du secteur Uc, quelques 2,0 ha libres dont 1,0 plantés).

Il impose également :

- la réalisation de dispositifs de collecte, de rétention puis d'infiltration des eaux de ruissellement vers le milieu naturel ;
- le traitement des eaux de ruissellement des aires de stationnement dès 100 m², afin de limiter le rejet de polluants au milieu naturel.

A l'échelle de la ZAC Ode Acte 2, et conformément aux orientations d'aménagement établies dans le cadre du schéma directeur du Nègue-Cats réalisé en 2014, le principe retenu est d'utiliser la zone naturelle de l'Estanel afin de stocker après traitement, les eaux de ruissellement issues des secteurs périphériques concernés par le projet de la ZAC ODE Acte 2 (Soriech, Solis, Estagnol, Delta partiellement et versant Est du futur quartier des « Hauts de LATTES » dans sa globalité).

Le dossier de demande d'autorisation préfectorale au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement de la ZAC ODE Acte 2 (SAAM, Montpellier Méditerranée Métropole, Février 2016) précise les aménagements prévus sur le marais de l'Estanel :

- Compensation de l'imperméabilisation : le volume nécessaire à la compensation de l'urbanisation des deux secteurs de l'Estagnol et des « Hauts de LATTES » pour une pluie centennale est estimé à 18 800 m³ (volume défini et validé dans le schéma directeur du Nègue-Cats). Le stockage de ce volume entrainera une rehausse de 17 cm du niveau d'eau. Aucun terrassement dans le marais n'est nécessaire pour permettre le stockage de ce volume supplémentaire. Le débit de pointe calculé à l'aval du marais est quasiment identique au débit de pointe calculé en l'état actuel ; la sur-inondation du marais permettra donc de compenser l'incidence du développement de l'urbanisation du secteur de l'Estagnol, de Delta et du bassin versant Est des « Hauts de LATTES ».
En bordure Sud-Est du site, des terrassements localisés seront nécessaires pour rehausser le merlon existant en bordure du camping.
- Traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel : l'étang de l'Or, exutoire du Nègue-Cats, est un milieu très sensible, couvert par plusieurs zonages d'inventaires et de protection (ZNIEFF, Natura 2000, Site classé...) ; les eaux pluviales ne sauraient donc être rejetées directement au milieu récepteur.
Afin de traiter les eaux pluviales avant rejet vers le marais de l'Estanel, des fossés périphériques seront aménagés de façon à drainer les pluies les plus courantes, les plus chargées en pollution, vers les ouvrages de traitement ; l'objectif de traitement est une pluie de période de retour 2 mois (dite bimestrielle). Ces ouvrages de traitement seront constitués de :
 - Une zone d'expansion des écoulements au Nord, plantée de roselières, permettant de stocker la pluie de projet avec de faibles hauteurs sur une surface importante ; ce dispositif permet un abattement de la pollution par décantation et phyto-épuration.
 - Un bassin de traitement au Sud, planté de roselières, permettant le stockage de la pluie de projet avec une hauteur de l'ordre de 40 cm environ.



**Principes
d'aménagement
de la zone de
l'Estanel**

Source : ZAC ODE Acte 2 – Dossier de demande d'autorisation préfectorale au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement

Au-delà d'une pluie bimestrielle, les écoulements seront dirigés par deux ouvrages de surverse vers le marais.

- Mise en place d'une gestion dynamique du marais de l'Estanel : la gestion dynamique des bassins de rétention permet d'optimiser leur capacité de stockage en période de crue en fonction des conditions hydrométéorologiques et d'écoulement des cours d'eau ; elle permet également d'optimiser le traitement des pollutions diffuses et accidentelle en période normale. L'exutoire du marais de l'Estanel sera ainsi équipé d'un ouvrage de régulation dynamique qui, associé à l'optimisation du volume de rétention du marais, permettra de réduire le risque d'inondation en aval.
- Compensation des remblais en zone inondable : une partie de la parcelle CL 62 située à la pointe Sud du marais de l'Estanel est concernée par les débordements en crue centennale et sera donc remblayée de façon à protéger les nouvelles constructions pour une occurrence centennale. Ce remblaiement sera compensé par un sur-stockage dans le marais de l'Estanel, représentant moins de 2 cm ; des mesures seront mises en œuvre visant à protéger et à mettre hors d'eau la parcelle mitoyenne au Sud Est (parcelle de M. Barré).

4.2 – Incidences sur les milieux naturels

Le secteur de projet « Les Hauts de LATTES – Saison 1 » ne fait l'objet d'aucune mesure de protection ou d'inventaire au titre des milieux naturels, de la faune et de la flore ; les seuls secteurs présentant un enjeu écologique notable correspondent à la zone humide de l'Estanel et aux boisements situés à l'Ouest du Mas de Couran et protégés au PLU par un classement au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés)

Le projet d'aménagement « Les Hauts de LATTES – Saison 1 » intègre néanmoins un certain nombre de mesures permettant de limiter les incidences sur les milieux naturels.

- **Préservation de la zone humide de l'Estanel et de ses abords**

La zone humide de l'Estanel et ses abords immédiats, qui concentrent les enjeux les plus forts (2 habitats d'intérêt communautaire, une fleur protégée, un Papillon patrimonial ainsi que des gîtes et des corridors de déplacement des Chiroptères), n'est pas concernée par le projet d'aménagement « Les Hauts de LATTES » dans sa globalité et par le projet « Les Hauts de LATTES-saison 1 » en particulier

L'étude d'impact de la ZAC ODE Acte 2 prévoit d'ailleurs une mise en défense des zones humides et aquatiques localisées sur la partie Nord de la propriété de l'Estanel ; toute la zone sera interdite au chantier et toutes les précautions seront prises pour éviter toute perturbation.

Le stockage des eaux issues du ruissellement pluvial dans le marais de l'Estanel aura pour principal impact d'augmenter les hauteurs de submersion des habitats patrimoniaux (prairies humides méditerranéennes) et des habitats d'espèces protégées et à forts enjeux de conservation. Toutefois, le site est d'ores et déjà inondé en crue centennale ; l'impact est donc limité à l'inondation éventuelle de quelques espaces hors d'eau au Sud du marais (espaces à enjeu modéré).

Enfin, les ouvrages de traitement créés hors des zones à enjeux, auront pour effet de limiter les apports polluants et d'améliorer la qualité des eaux de ruissellement arrivant à l'Estanel.

- **Préservation des éléments arborés les plus remarquables**

Le périmètre du secteur Uc exclut les éléments arborés les plus remarquables autour du Mas de Couran, servant d'habitat pour les Oiseaux et certains Chiroptères ; ces boisements sont classés en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Création de corridors écologiques**

Le projet prévoit également :

- la préservation du corridor écologique existant au Nord du secteur de projet (en limite Sud de la zone AU0 du Mas de Soriech) ;
- la création d'un corridor écologique complémentaire entre la zone humide de l'Estanel et la dépression de la Lironde, sur la partie centrale de l'opération d'aménagement, en lien avec les boisements du Mas de Couran.

Ces deux corridors écologiques sont portés à l'orientation d'aménagement et de programmation intégrée au PLU.

Pour rappel, la dépression de la Lironde n'est pas concernée par le projet d'aménagement ; son classement en zone Ns au PLU assure de fait la préservation de l'espace dit de bon fonctionnement du cours d'eau, conformément à la disposition A.1.1 du SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens.

NB : La définition de l'espace minimum de bon fonctionnement des cours d'eau est issue de la définition de l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques du SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015. Pour pérenniser le bon fonctionnement des cours d'eau et de leur espace environnant, le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens introduit la notion d'espace minimum de bon fonctionnement des cours d'eau afin de préserver et restaurer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques et humides, les corridors de communication pour les espèces aquatiques et terrestres, l'équilibre sédimentaire, les zones d'expansion des crues prioritaires du SAGE.....

Les corridors transversaux Estanel-Lironde et le corridor Nord Sud de la dépression de la Lironde d'une part, la zone humide de l'Estanel d'autre part correspondent aux corridors écologiques et au réservoir de biodiversité identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc Roussillon adopté le 20 Novembre 2015 par arrêté du Préfet de région.



SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Trame bleue

- Réservoirs de biodiversité : cours d'eau
- Corridors écologiques : cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité : ZH, plans d'eau et lagunes

L'échelle de prise en compte du SRCE est la 1:100 000e (format d'impression : A3)

4.3 – Incidences au titre des Sites Natura 2000

Le secteur de projet n'abrite aucun habitat et aucune espèce animale ou végétale d'intérêt communautaire et en particulier aucun habitat et aucune espèce au titre desquels ont été délimités les Sites Natura 2000 les plus proches, à savoir le Site d'Importance Communautaire FR 9101410 « Etangs palavasiens » et la Zone de Protection Spéciale FR 9110042 « Etang palavasiens et étang de l'Estagnol ».

La préservation du marais de l'Estanel, situé hors périmètre des « Hauts de LATTES », est la garantie de l'absence d'incidences du projet au titre Natura 2000. C'est d'ailleurs la conclusion de l'avis rendu par l'autorité environnementale sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Ode Acte 2 » en date du 9 octobre 2013.

« Au titre Natura 2000, l'étude d'incidences réalisée conclut valablement que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des Sites Natura 2000 proches du projet, la zone humide de l'Estanel et ses abords immédiats étant préservés en phases travaux et exploitation »

4.4 – Incidences sur le fonctionnement urbain

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc et la création de quelques 500 logements, de commerces et services (dont le pôle Autonomie Santé) vont se traduire par une augmentation sensible des flux de circulation sur les axes en assurant la desserte à savoir :

- la RD 172 et la RD 189 d'une part dont les taux de saturation deviennent d'ores et déjà critiques en particulier à l'heure de pointe du soir et le samedi en raison de l'accès aux zones commerciales ;
- l'Avenue Georges Frêche qui dispose encore de réserve de capacité.

Plusieurs mesures sont proposées dans le cadre plus global de la ZAC Ode Acte 2 afin de pallier à ces dysfonctionnements :

- élargissement à 2x2 voies d'une partie de la RD 189 ;
- aménagement d'un point d'accès supplémentaire à la RD 66 en direction de Montpellier ;
- ajustement des plans de feux des carrefours ;
- développement des transports en commun et des modes doux : le quartier « Les Hauts de LATTES » sera desservi par la ligne 3 du tramway, une nouvelle station devant être créée au cœur même du quartier.

4.5 – Incidences sur les équipements publics

Le programme de logements et d'équipements publics de l'opération « Les Hauts de LATTES- SAISON 1 » va se traduire par une augmentation des consommations d'eau potable et une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.

4.5.1 – Alimentation en eau potable

> **Organisation de l'alimentation en eau potable de la commune de LATTES**

La commune de LATTES est majoritairement alimentée en eau potable par la station de production d'eau potable de Vauguières, située sur la commune de Mauguio et gérée par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

L'exploitation du forage Lou Garigou, qui permettait une alimentation d'appoint du quartier de Maurin, a été arrêtée, conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Eau Potable 2013 (SDAEP) de Montpellier Méditerranée Métropole. Depuis le 23 août 2014, le quartier est alimenté à 96% par Lattes avec de l'eau en provenance de la station de Vauguières et à 4% par l'eau en provenance du système Lez.

Le système Lez, via les réseaux d'alimentation en eau potable de la commune de Montpellier, alimente également les lieux dits Puech Radier et Pont de Guerre, seuls secteurs de la commune de LATTES situés au Nord de l'A9.

> Adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins futurs

Sur la base des projections de l'INSEE, la population supplémentaire de la commune de LATTES entre 2007 et 2030 est estimée à 5 224 habitants, soit un total d'environ 21 860 habitants en 2030 sur la commune.

L'unité de Vauguières a une capacité de production de 680 litres par seconde, soit environ 51 000 m³ par jour.

Le bilan hydraulique besoin/ressource réalisé dans le cadre du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 23 mai 2013 montre que la quantité d'eau fournie par l'usine de Vauguières sera suffisante pour les besoins des différents projets de la commune jusqu'en 2024.

La ressource actuelle est donc suffisante pour l'alimentation des projets d'aménagement des « Hauts de LATTES », avec une production prévue de 500 logements et un équipement (pôle autonomie santé) de 3 000 m² à horizon 2019-2020.

Au-delà de 2024, plusieurs scénarios, détaillés dans le SDAEP 2013, sont envisagés : les communes de LATTES et Pérols resteront alimentées par l'usine de Vauguières gérée par Pays de l'Or Agglomération (ressource BRL) avec laquelle Montpellier Méditerranée Métropole doit conclure une nouvelle convention d'alimentation ou seront alimentées par le système Lez, avec une sécurisation sur la ressource du Pays de l'Or.

Deux cas sont alors possibles :

- Si la Déclaration d'Utilité Publique sur les prélèvements dans le karst du Lez est révisée, les besoins de LATTES et Pérols pourront être satisfaits par cette ressource et ces communes seront raccordées au réseau du service de la ville de Montpellier.
- Si la Déclaration d'Utilité Publique sur les prélèvements dans le karst du Lez ne peut être modifiée, l'alimentation en AEP de LATTES et Pérols s'effectuera par l'usine de traitement d'eau potable Valedeau (ressource BRL).

La mise en service de cette usine est prévue pour 2020 - année à partir de laquelle pourront être entrepris en toute sécurité les essais de pompage dans le karst de la source du Lez permettant de valider les modélisations hydrogéologiques déjà réalisées.

Si les essais de pompage confirment les potentialités de prélèvements supérieurs, une révision de la déclaration d'utilité publique pourra être enclenchée avec une probabilité très élevée d'aboutir.

Le scénario à privilégier sera donc choisi à l'issue de ces essais de pompage.

> Organisation de la desserte actuelle et future du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » par le réseau d'eau potable

Le secteur des « Hauts de LATTES - Saison 1 » est desservi par les réseaux publics d'alimentation en eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole, dont deux canalisations de diamètre 250 mm.

Des travaux de renforcement et de maillage avec le réseau existant alimentant Pérols sont prévus en 2018 dans le cadre des aménagements de la ZAC Ode Acte 2, en concertation avec Montpellier Méditerranée Métropole, afin d'assurer les besoins futurs en eau potable.

4.5.2 – Assainissement

Les eaux usées de la Commune de LATTES sont envoyées et traitées à la station d'épuration intercommunale Maera, d'une capacité de traitement actuelle de 470 000 EH.

Des travaux d'extension sont programmés par Montpellier Méditerranée Métropole pour permettre de passer à une capacité de 600 000 EH, correspondant à l'horizon 2030, et d'anticiper une seconde extension, pour une capacité à terme de 720 000 EH (horizon Programme Local de l'Habitat).

Une prestation d'Assistant à Maîtrise d'ouvrage portant sur la réalisation des dossiers réglementaires, l'élaboration du programme fonctionnel détaillé, la consultation des entreprises travaux, jusqu'au suivi des travaux, a été notifiée début 2016, pour une durée de 7 ans.

La livraison de la station d'épuration est prévue pour 2020.

> Organisation de la desserte actuelle et future du secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » par le réseau d'assainissement

Le secteur des « Hauts de LATTES - Saison 1 » est actuellement desservi par un réseau d'assainissement public de diamètre 300 mm.

Des travaux d'extension du réseau et de création d'un poste de refoulement sont prévus dans le cadre des aménagements de la ZAC Ode Acte 2, en concertation avec Montpellier Méditerranée Métropole, afin d'assurer les besoins des projets d'aménagement futurs et de permettre leur raccordement à la station Maera et son extension.

5 – Tableau des surfaces

Zones	PLU approuvé (en ha)	Modification n°3 du PLU (en ha)
UA	12,00	12,00
UB	56,44	56,44
UD	337,60	337,60
UI	126,00	126,00
Total zone U	532,04	532,04
AUa	12,00	12,00
AUv	1,50	1,50
AUc	-	10,10
AU0	28,50	18,40
AUi	122,34	122,34
Total zone AU	164,34	164,34
A	1 797,73	1 797,73
An	33,65	33,65
Ap	135,59	135,59
Total zone A	1 966,97	1 966,97
N	98,68	98,68
Na	8,50	8,50
Nc	1,55	1,55
NCn	12,49	12,49
Ne	5,40	5,40
Njs	40,00	40,00
NL	10,65	10,65
NLn	16,95	16,95
NLp	6,65	6,65
Nn	355,15	355,15
Ns	20,43	20,43
Ng	1,66	1,66
NTn	29,25	29,25
NTp	29,28	29,28
Total zone N	636,65	636,65
Surface totale	3 300	3 300