

DOSSIER DE CONCERTATION

**Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU
de Lattes pour la réalisation du projet Ode à la Mer
sur les Secteurs Solis / Soriech / Avenue des Platanes**



SOMMAIRE

Volet 1 Eléments de cadrage sur la procédure	5
1 La procédure de concertation.....	6
2 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?.....	6
3 Procédure d'évolution du PLU : la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	8
4 Qui sont les acteurs du projet ?.....	10
Volet 2 Ode à la Mer, un projet de reconquête urbaine d'une périphérie commerciale	11
1 Ode à la Mer : contexte et objectifs.....	12
2 La stratégie opérationnelle : une mise en œuvre dans le temps long	15
Volet 3 Zoom sur le périmètre de la déclaration de projet.....	17
1 Le périmètre de la Déclaration de Projet	18
2 Objectifs et programme de l'opération sur ce périmètre	20
3 Un projet d'Intérêt Général.....	21
4 Les enjeux environnementaux du projet	22
Volet 4 La mise en compatibilité du PLU.....	24
1 Le PLU en vigueur.....	25
2 Les ajustements qui seraient apportés au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité	25
3 Les incidences potentielles de la modification du plan sur l'environnement	33
Volet 5 Annexes	35

INTRODUCTION

Le présent dossier de concertation porte sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lattes afin de permettre la mise en œuvre d'une partie du projet ODE à la Mer sur les secteurs du Solis, Soriech et de l'avenue des Platanes.

Le présent dossier de concertation se compose :

- _ D'un premier volet permettant au public de comprendre le cadre de la concertation, les différents intervenants et leurs rôles, l'objet de la concertation
- _ D'un deuxième volet relatif à la présentation globale du projet d'ODE à la Mer
- _ D'un troisième volet relatif à la présentation des secteurs concernés par la présente déclaration de projet
- _ D'un quatrième volet relatif au PLU : sa mise en compatibilité visant à permettre la mise en œuvre d'une partie du projet ODE à la Mer
- _ De plannings et annexes

Il est accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public. Les documents sont mis à disposition du public en Mairie de Lattes et à l'Hôtel de Métropole. Ils peuvent être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux.

Ce dossier est également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Lattes (www.ville-lattes.fr). Le public peut envoyer ses contributions à l'adresse suivante : lattedpode@montpellier3m.fr

Des observations peuvent également être adressées par voie postale à l'adresse suivante :

Projet de DP Ode à la Mer - Lattes
Montpellier Méditerranée Métropole
50, place Zeus
CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

A l'issue de la concertation, un bilan sera établi et joint au dossier soumis à enquête publique.



Volet 1 | Éléments de cadrage sur la procédure

1| La procédure de concertation

Dès lorsqu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du PLU entre dans le champ d'application de la concertation au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. La concertation est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

2| Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le PLU est un outil de planification qui, dans le respect des objectifs du développement durable, vise notamment à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications

électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PLU est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Le PLU est composé de plusieurs documents :

- Le **rapport de présentation**, composé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, évalue les besoins du territoire et justifie les choix effectués notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit la stratégie et les orientations du projet d'aménagement du territoire.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent les dispositions spécifiques des secteurs de projet.
- Le **règlement graphique** définit notamment les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser et le règlement écrit fixe les règles de constructibilité.
- Les **annexes** regroupent les informations et contraintes à prendre en compte (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, liste des lotissements, etc...).

3| Procédure d'évolution du PLU : la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme.

Celles-ci sont utilisées en fonction de la nature des évolutions du PLU concernées.

Lorsque l'évolution du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet (public ou privé) d'intérêt général, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU peut être engagée.

Procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet portée par une Métropole

Délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour engager la procédure et la concertation (28/07/2021)

Concertation sur les objectifs du projet et la mise en compatibilité du PLU de Lattes envisagée

Délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole tirant le bilan de la concertation

Au titre de la charte de gouvernance du PLU, avis simple de la commune de Lattes sur le dossier

Notifications du dossier aux PPA et saisine de la MRae pour avis sur évaluation environnementale du plan

Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

Enquête publique conjointe portant d'une part sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU et d'autre part sur le dossier d'Autorisation Environnementale, y compris évaluation environnementale relative au projet et au plan

Modifications éventuelles du dossier de mise en compatibilité du PLU relevant des avis joints au dossier d'enquête publique et/ou des observations du public et des résultats de l'enquête publique

Approbation de la déclaration de projet par délibération du Conseil de Métropole qui emporte mise en compatibilité du PLU

4| Qui sont les acteurs du projet ?

Montpellier Méditerranée Métropole

Montpellier Méditerranée Métropole est l'initiateur du projet Ode à la Mer. Compétente en matière de Plans Locaux d'Urbanisme, elle est également l'autorité administrative qui mène la procédure de mise en compatibilité du PLU. Elle organise, dans ce cadre, la concertation, en collaboration avec la commune de Lattes. Elle doit se prononcer sur l'intérêt général du projet de déclaration de projet Ode à la Mer qui conditionne la mise en compatibilité du PLU.

La commune de Lattes

La commune de Lattes où se situe en partie, avec la commune de Pérols, le projet Ode à la Mer, est partie prenante de la procédure de mise en compatibilité du PLU menée par Montpellier Méditerranée Métropole. Elle délivrera ensuite les autorisations de construire.

La SA3M

Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole est l'aménageur du projet et ainsi le bénéficiaire de la concession d'aménagement (le concessionnaire) dont il est fait mention à plusieurs reprises dans ce dossier. A ce titre, elle procède :

- aux acquisitions et libérations foncières ;
- aux travaux de création et de requalification des espaces publics et de mobilité ;
- aux cessions des charges foncières aux différents contractants dont elle est propriétaire ou encadre ces cessions dans le cadre de conventions de participation (en ZAC).



Volet 2| Ode à la Mer, un projet de reconquête urbaine d'une périphérie commerciale

1| Ode à la Mer : contexte et objectifs

Entre Montpellier et la mer, l'urbanisation existante autour de la Route de la Mer constitue historiquement l'une des principales zones commerciales de destination et d'intérêt métropolitain dans un cadre dispersé, vieillissant et fortement imperméabilisé pour une densité faible.

Ce site est l'assise d'un projet de renouvellement urbain et commercial majeur sur les communes de Lattes et Pérols.

Le projet Ode à la Mer est l'un des projets phare de Montpellier Méditerranée Métropole, emblématique de la volonté :

- de reconstruire d'abord la ville sur la ville ;
- de recycler le territoire ;
- et de contribuer activement à la transition écologique et énergétique à l'heure de l'urgence climatique qui nous impose de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Il vise un objectif de reconquête urbaine de la périphérie commerciale située le long de l'entrée sud de la métropole depuis les plages, sur l'avenue Georges-Frêche, dite « avenue de la mer », sur les Communes de Lattes et Pérols.



Vue aérienne de l'avenue Georges Frêche

Le projet Ode à la Mer s'étend sur 288 hectares et porte un vrai défi urbain, celui d'engager la mutation de la plus vaste périphérie commerciale de la métropole, site mono-fonctionnel, conçu pour et autour de la voiture individuelle selon le modèle péri-urbain prévalant dans les années 1960 à 1980.

Il s'agit de la faire évoluer vers un urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense autour des stations de la ligne 3 de tramway, intégrant la réalisation d'environ 900 000 m² Surface de Plancher diversifiés composés de logements, immobiliers d'entreprises, services publics et privés, ainsi que des formes commerciales renouvelées, mieux adaptées aux nouveaux modes de consommation et à l'évolution des modes de distribution qui en résultent.

La réalisation de l'opération s'effectue dans le cadre d'une concession d'aménagement métropolitaine confiée à la SA3M sur un temps long (2011-2040), eu égard à sa taille (288 hectares) et à sa complexité.

Ce projet de réinvestissement urbain et commercial réunit trois valeurs fondamentales :

› **Une ville dans la nature.** Sur la séquence du projet Ode à la Mer, l'Avenue Georges Frêche traverse un espace fragmenté et composite. Ce secteur est composé d'espaces naturels, de terres agricoles parfois en friche, de zones commerciales et d'importantes zones inondables. L'opération pose comme objectif de donner une nouvelle valeur aux espaces naturels et agricoles par la mutation des zones commerciales monofonctionnelles en quartiers mixtes. Les espaces inondables seront réintégrés dans la trame verte afin qu'ils assurent leur rôle de corridor écologique.

› **Une ville partagée.** Le secteur Ode à la Mer est occupé par une vaste zone commerciale monofonctionnelle, déconnectée de la ville mixte et de l'urbain. Cette zone accueille des activités économiques de type « entrepôts » où les déplacements se font principalement par automobile. Le projet organise des modes de déplacements plus variés et adaptés à un quartier mixte (logements diversifiés, activités, services, commerces renouvelés) dans la logique de la ville nature où il est possible d'habiter, travailler, se divertir, se soigner dans un système urbain si possible accessible en 15 minutes de son domicile par les modes actifs ou les transports publics. Complémentairement à la mixité fonctionnelle, le projet répond aux objectifs de mixité sociale, portés par la Métropole et la commune de Lattes.

› **Une ville économe.** Le projet comprend une part importante de renouvellement urbain visant à optimiser le foncier pour générer une intensité ambitieuse en liaison avec les carrefours majeurs et les stations du tramway existantes ou futures.

Le projet Ode à la Mer se développe au sein d'un périmètre d'environ 288 hectares sur les communes de Lattes et de Pérols. Son programme global prévisionnel de constructions comprend 900 000 m² de Surface Plancher nouvelles, réparties de façon prévisionnelle comme suit :

6 à 8000 logements,

155 000 m² de bureaux et d'activités,

138 000 m² de commerces, en renouvellement des surfaces existantes (+/- 5%),

45 000 m² d'équipements publics.

2| La stratégie opérationnelle : une mise en œuvre dans le temps long

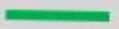
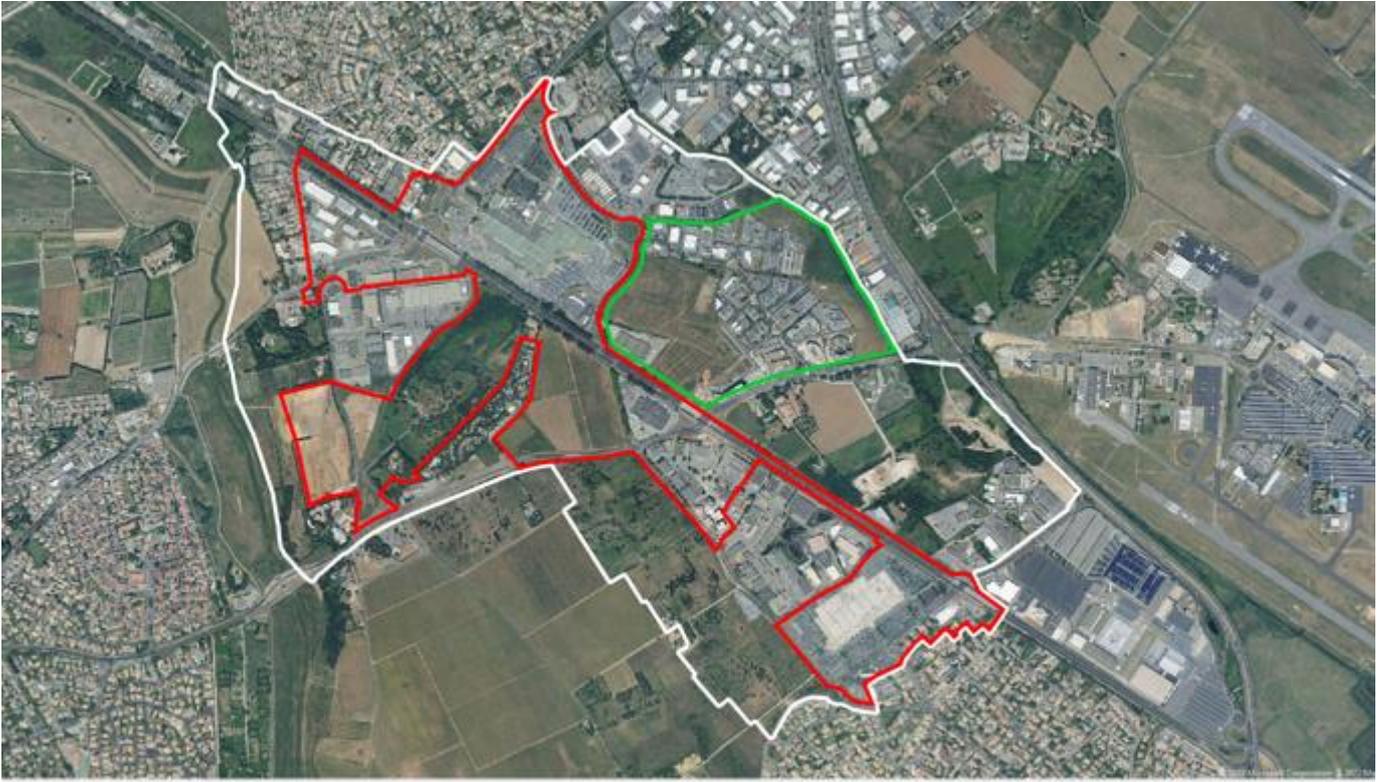
Pour réaliser cette vaste opération de renouvellement urbain d'intérêt métropolitain, une stratégie opérationnelle a été mise en place, cumulant outils de gouvernance, outils de mise en œuvre opérationnelle et procédures d'aménagement successives visant la réalisation d'un projet global et cohérent dans ce temps long (échéance 2040).

> Une **concession d'aménagement** a été mise en place à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (devenue Montpellier Méditerranée Métropole 3M) sur un périmètre couvrant la totalité de l'emprise du projet Ode à la Mer. Le 29 novembre 2011, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a désigné la SAAM, Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier devenue la SA3M, pour conduire le projet, dans le cadre de la concession d'aménagement. Cette concession s'étend sur une emprise de 288 hectares.

> Au sein de la concession Ode à la Mer, deux périmètres de ZAC ont été créés et contribueront à la réalisation partielle de l'opération d'ensemble :

La **ZAC Ode Acte 1** créée par délibération n° 11726 du 25 juillet 2013 du Conseil Métropolitain sur un périmètre d'environ 36 hectares. En 2020, le nouvel exécutif de la Métropole a formulé le souhait d'implanter le nouveau stade Louis-Nicollin sur cette ZAC, au cœur du projet Ode à la Mer, en lieu et place du projet « shopping center » abandonnée depuis. Cette ZAC est donc en cours de modification.

La **ZAC Ode Acte 2**, créée par délibération n°27 novembre 2013 du Conseil Métropolitain sur un périmètre d'environ 112 hectares. Ces 112 hectares sont aujourd'hui occupés principalement par des surfaces de plancher à usage commercial.



ZAC ODE ACTE 1



ZAC ODE ACTE 2



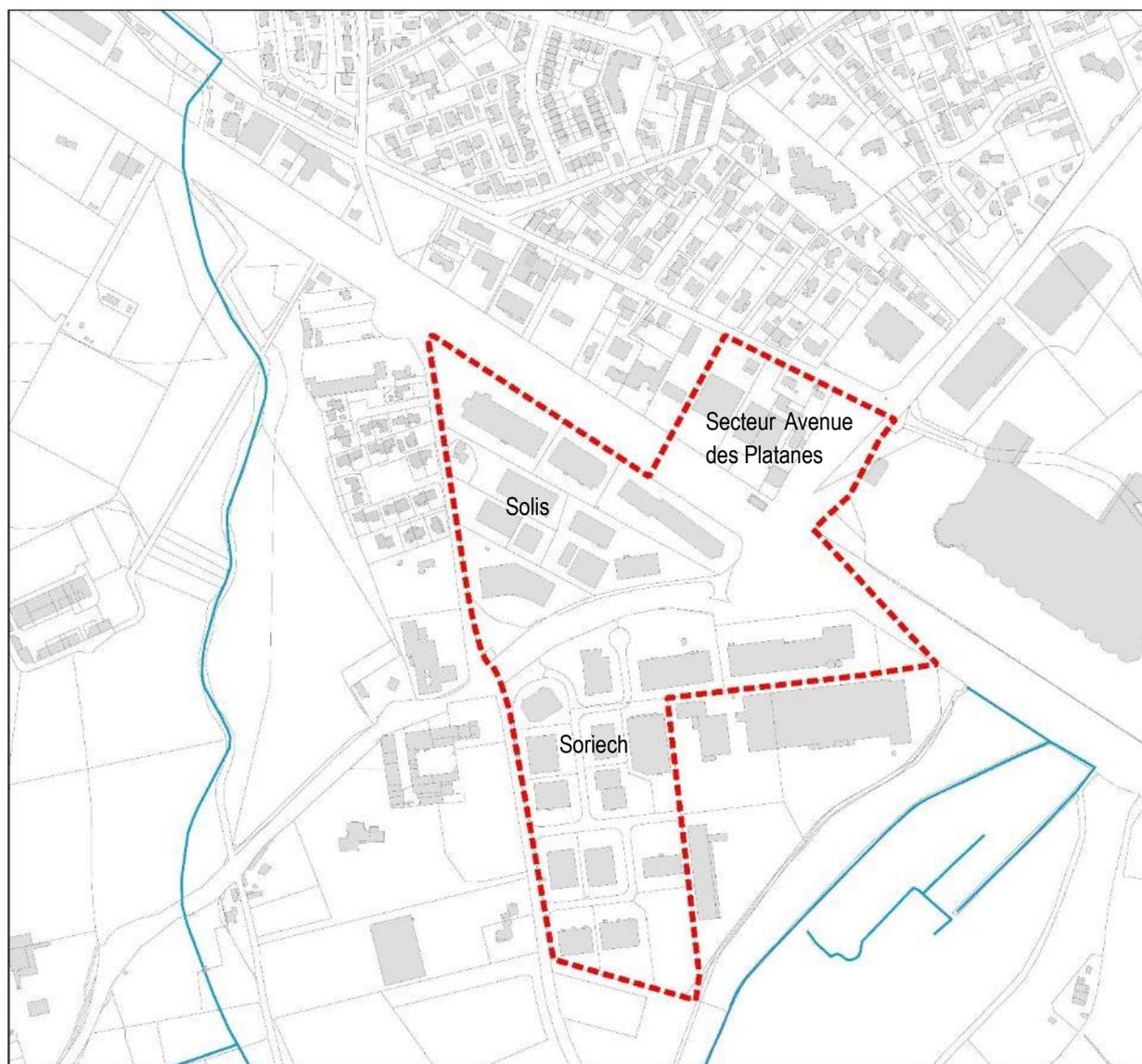
Concession ODE à la Mer



Volet 3 | Zoom sur le périmètre de la déclaration de projet

1| Le périmètre de la Déclaration de Projet

Le périmètre retenu pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU couvre environ 19 hectares compris dans le périmètre de la concession Ode à la Mer. Il s'agit des quartiers Solis et Soriech ainsi que de tènements fonciers situés entre l'Avenue des Platanes et l'Avenue Georges Frêche. Ces secteurs sont représentés en pointillé rouge sur le plan ci-après.



Emprise des secteurs concernés par la Déclaration de Projet Ode à la Mer sur la commune de Lattes

Plusieurs critères ont permis la définition de ce périmètre opérationnel :

> **la situation stratégique de ce site** : ce périmètre opérationnel d'Ode à la Mer, objet de la présente concertation, est la 1^{ère} étape de mise en œuvre d'Ode à la Mer côté Commune de Lattes. Le périmètre se développe donc logiquement autour de la 1^{ère} station de Tramway du projet (la station Boirargues) et de la future station dite « Mas Rouge » et contribuera ainsi à l'émergence de la 1^{ère} « *séquence urbaine* » en cohérence avec le plan guide global d'Ode à la Mer (reconfiguration commerciale, diversification fonctionnelle, désimperméabilisation).

> **un critère foncier** : la maîtrise foncière par l'aménageur de parcelles occupées mais mutables au sein du périmètre ainsi que la démarche volontaire de plusieurs propriétaires privés pour intégrer le projet, ont fortement contribué à l'activation de cette phase opérationnelle. Ces deux paramètres sont la garantie d'une maîtrise de la qualité du projet et du respect des objectifs du projet global d'Ode à la Mer.

> **un critère programmatique** : l'émergence d'un nouveau programme immobilier mixant l'urbain, le social, l'économique et le fonctionnel sur un îlot stratégique du périmètre ouvrirait la voie au renouvellement urbain essentiel au renouveau de ce quartier : il s'agit du Pôle Autonomie Santé, programme innovant, cofinancé par l'Etat, la Région Occitanie et la Métropole, qui viendra symboliser l'émergence de ce nouveau quartier métropolitain et dont l'originalité et la multifonctionnalité du programme seront un marqueur d'exemplarité et un des objectifs portés par le projet global Ode à la Mer.

2| Objectifs et programme de l'opération sur ce périmètre

A| Renouveau urbain des quartiers Solis et Soriech

Ces secteurs, aujourd'hui essentiellement dédiés à des activités commerciales de type « boîtes à chaussures », donneront lieu à l'émergence d'un **nouveau quartier mixte** (principalement résidentiel avec rez-de-chaussée commercial), articulé autour de nouveaux lieux de vie et d'échanges. Le renouvellement urbain de ces quartiers aura pour but :

- ✓ **De créer, autour de la station du tramway Boirargues, une façade urbaine de part et d'autre de l'avenue Georges Frêche** : une offre commerciale renouvelée prendra place autour de la station de tramway, accueillant aux étages des logements familiaux, des résidences seniors, des résidences étudiantes, des bureaux. Des terrasses et larges loggias ménageront des vues sur l'espace naturel du marais de l'Estanel.
- ✓ **De redonner sens à la nature et au fonctionnement hydraulique local** : la mise en œuvre de ce renouvellement urbain sera l'occasion d'améliorer la gestion des ruissellements pluviaux d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Le réseau privilégiera les ouvrages aériens et perméables, contributeurs du renforcement d'une nature en ville. En parallèle, le renouvellement urbain des occupations existantes (imperméabilisant aujourd'hui la quasi-totalité du site) viendra renforcer la perméabilité des sols et contribuera à l'émergence d'un quartier redonnant une place structurante aux surfaces perméables dans la fabrique de ce morceau de ville et donc une urbanisation plus respectueuse de la nature et de son environnement local.
- ✓ **De réaliser des aménagements paysagers qualitatifs** en accompagnement des voiries selon les profils établis, en transformant les fossés des routes de Boirargues et Figuières « en cours plantées ». Des cheminements piétons et cycles seront aménagés entre les quartiers du Solis et du Soriech et ceux de Boirargues.
- ✓ **D'apaiser la circulation** en facilitant la transversalité entre les quartiers par la transformation notamment de l'avenue Georges Frêche en boulevard urbain, permettant de ralentir la circulation et rendre plus sécurisée la pratique des modes actifs.



Sur le quartier du Solis et de Soriech Nord, environ 163 000 m² de surface de plancher sont programmés en faveur d'un quartier à forte mixité fonctionnelle (logements et commerces). Environ 2 700 logements seront bâtis sur l'ensemble de ces deux secteurs.

B | Renouvellement urbain d'un tènement foncier entre l'Avenue Georges Frêche et l'Avenue des Platanes

Le périmètre opérationnel objet de la présente concertation comprend également un ilot stratégique sur l'avenue des Platanes visant à :

- ✓ Créer une première tranche du pôle d'activité, de services, de recherche et d'emploi dédié à l'autonomie des personnes au travers du Pôle Autonomie Santé (PAS).
- ✓ Intégrer en complémentarité à cet ensemble des résidences de logements familiaux et d'hébergements, des commerces de proximité et services afin de créer un pôle de vie multifonctionnel et vivant.

Sur ce secteur, il est programmé la réalisation d'environ 40 000 m² de surface de plancher, soit environ **650 logements**.

C | Une programmation résidentielle pour tous

Le programme global sur le périmètre du projet est d'environ 3 350 logements. Il assure une mixité sociale, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Métropole :

- Au moins 33% des logements en nombre et au moins 25% de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux ;
- Une part minimale de 20 % de logements en accession abordable sera également développée.

3| Un projet d'Intérêt Général

Cette étape de la mise en œuvre du projet Ode à la Mer revêt le caractère d'intérêt général au regard de plusieurs critères :

- > **Il contribue activement à la production de nouveaux logements sur le territoire métropolitain** et en particulier à la production de logements locatifs sociaux.

- > **Il contribue activement à la lutte contre les changements climatiques et aux objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols.** Le périmètre objet de la présente concertation vise essentiellement un renouvellement urbain global de ce site. En outre, en cohérence avec la loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021 et des deux décrets approuvés le 29 avril 2022, cette opération contribuera à désimperméabiliser une part importante du site par l'aménagement de cœurs d'îlots perméables et l'aménagement d'espaces verts, y compris dans les bassins de rétention.

- > **Enfin, l'émergence de cette séquence urbaine autour de la station Boirargues sera l'occasion de développer de nouvelles pratiques de mobilités moins polluantes,** combinant l'usage du Tramway, des modes actifs initiés par la fabrique d'un morceau de ville multifonctionnel au sein duquel on pourra résider, travailler, consommer, se restaurer, se divertir, se soigner avec une intensité adaptée aux flux générés par l'arrêt de tramway Boirargues.

4| Les enjeux environnementaux du projet

Une étude d'impact globale à l'échelle d'Ode à la Mer a été réalisée en 2013, comprenant entre autres une campagne d'inventaires de terrain sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Plusieurs études thématiques ont été remises à jour fin 2020 et début 2021 en biodiversité, air, bruit, trafics... pour alimenter et actualiser cette étude d'impact.

Issue de cette dernière, l'analyse de l'état initial du site et de son environnement permet de dégager plusieurs enjeux environnementaux et contraintes réglementaires et d'apprécier leur importance, à savoir :

- Le maintien de la transparence hydraulique, la gestion quantitative et qualitative des écoulements pluviaux et la gestion du risque inondation, dont l'enjeu est fondamental au regard :

- des nombreux dysfonctionnements hydrauliques existants aujourd'hui dans le secteur d'Ode à la Mer,
 - des inondations récurrentes sur certains secteurs dues à l'imperméabilisation des sols et aux débordements des cours d'eau,
 - des enjeux en matière de biodiversité en aval au droit du marais de l'Estanel (hors périmètre mais en continuité directe).
- La gestion des trafics du périmètre de projet, en lien avec les aménagements à une échelle plus large, pour assurer de bonnes conditions de déplacement, car le secteur connaît des difficultés de circulation sur certaines portions (traversées Est-Ouest).
 - La limitation des pollutions afin d'atteindre les objectifs de qualité des masses d'eau concernées (milieux récepteurs) : les apports polluants aux milieux récepteurs produits par l'urbanisation et les activités associées peuvent altérer la qualité des cours d'eau et des étangs, milieux récepteurs du bassin versant du Negue-Cats.
 - La préservation des enjeux floristiques et faunistiques proches : le périmètre de projet, très urbanisé en l'état, présente des enjeux globaux faibles, mais se situe à proximité de zones à enjeux plus importants de part et d'autre (marais de l'Estanel, en aval au sud-est avec un cortège avifaunistique intéressant, des enjeux sur les chiroptères et des habitats de zones humides labellissables remarquables accueillant des espèces d'amphibiens et des invertébrés ; et sur les coteaux de la Lironde à l'ouest).
 - Le maintien d'une qualité de l'air compatible avec un cadre de vie résidentiel proche : la qualité de l'air satisfaisante en l'état actuel, (sauf à proximité immédiate des grands axes routiers) doit être maintenue et améliorée dans le cadre de l'aménagement du secteur. Le passage à court terme des voiries passant dès le 1^{er} juillet 2022 en restriction des véhicules les plus polluants pour arriver à l'horizon 2026 vers une génération de véhicules hybrides ou totalement électriques devrait très vite attendre un niveau satisfaisant
 - La prise en compte des nuisances sonores sur le périmètre de projet du fait d'une augmentation sensible des trafics routiers sur les voiries principales (Avenue Georges Frêche, RM189, chemin de Soriech). Le passage à court terme des voiries passant dès le 1^{er} juillet 2022 en restriction des véhicules les plus polluants pour arriver à l'horizon 2026 vers une génération de véhicules hybrides ou totalement électriques devrait très vite attendre un niveau satisfaisant.

Globalement, le caractère déjà urbanisé du secteur de projet limite les incidences attendues de la déclaration de projet sur l'environnement à l'échelle de son périmètre strict. Ces effets devront être évalués dans le temps long en cumulé avec les autres éventuelles évolutions du plan nécessaires à la mise en œuvre du projet Ode à la Mer.



Volet 4| La mise en compatibilité du PLU

1| Le PLU en vigueur

Le PLU de Lattes a été approuvé le 12 mars 2009, la dernière version en vigueur est celle de la modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 31 mai 2022. Une modification n°4 du PLU de Lattes est actuellement en cours.

2| Les ajustements qui seraient apportés au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité

A | Le PADD

Le PADD du PLU de Lattes comporte 4 axes principaux et 16 orientations :

AXE I – Valoriser le paysage communal

Orientation 1 *Valoriser les grands ensembles agricoles et les motifs paysagers qui leurs sont associés*

Orientation 2 *Préserver les espaces naturels et la biodiversité qui leur est attachée*

Orientation 3 *Conforter les « corridors verts et bleu » nord-sud*

Orientation 4 *Structurer les franges urbaines et les abords des infrastructures*

Orientation 5 *Requalifier des espaces dégradés*

AXE II – Limiter le risque d'inondation

Orientation 6 *Mettre en œuvre des moyens de lutte contre les inondations*

Orientation 7 *Agir sur l'urbanisme pour réduire le risque et l'exposition aux risques*

AXE III – Améliorer les déplacements

Orientation 8 *Adapter le réseau viaire aux besoins des déplacements motorisés*

Orientation 9 *Privilégier une urbanisation favorisant la mise en place des transports en commun et anticiper l'arrivée du tramway*

Orientation 10 *Renforcer la place des déplacements non motorisés*

Orientation 11 *Anticiper l'arrivée de grandes infrastructures routières et ferroviaires*

AXE IV – Structurer les zones urbaines et favoriser un développement urbain durable

Orientation 12 *Mailler les zones urbanisées et qualifier les espaces publics*

Orientation 13 *Opter pour des formes et un développement urbain préservant le capital foncier de la commune et confortant les pôles urbains*

Orientation 14 *Répondre à la demande de logements dans l'esprit du PLH*

Orientation 15 *Intégrer les préoccupations environnementales et d'économie d'énergie dans l'implantation et la conception des bâtiments*

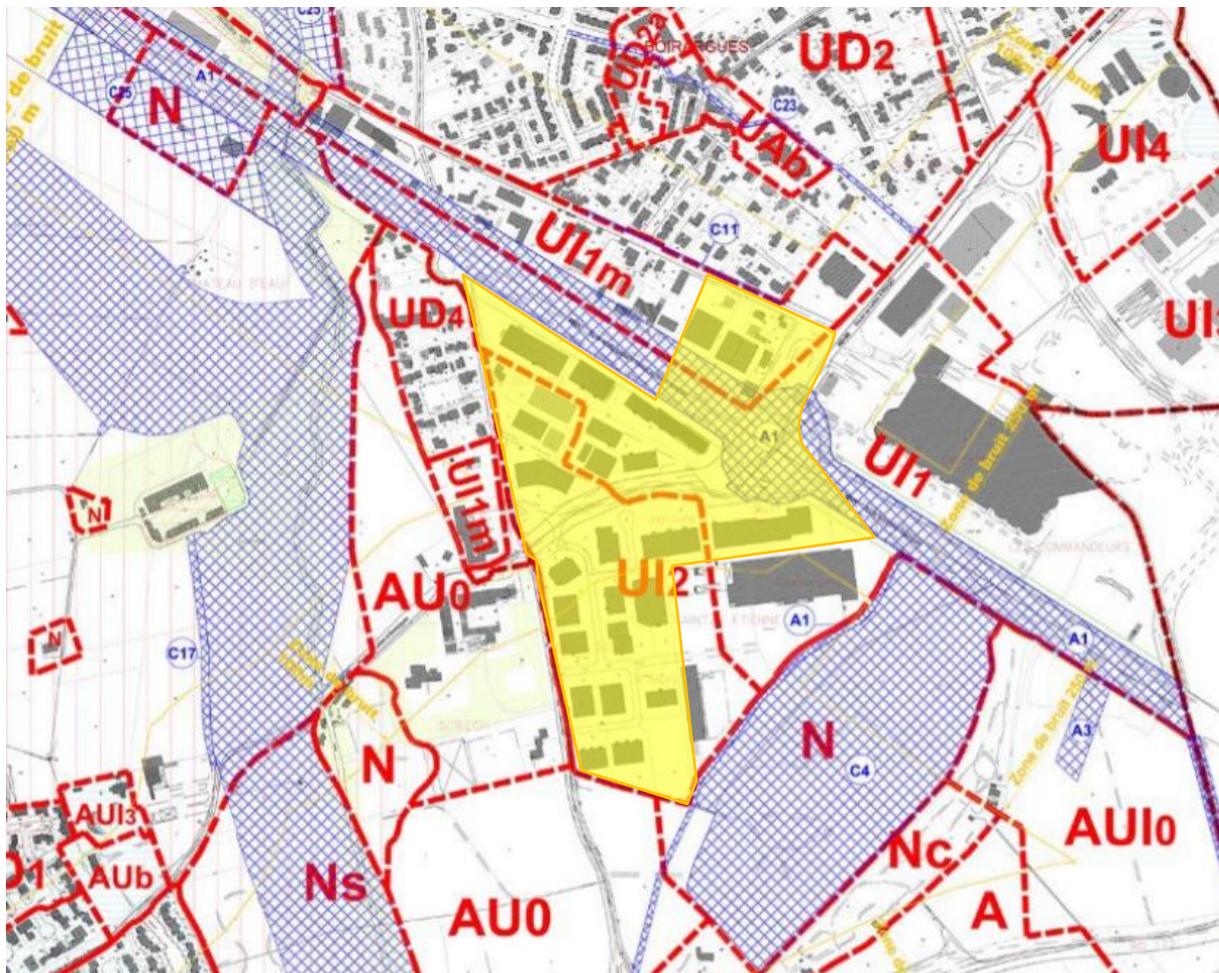
Orientation 16 *Soutenir le développement économique et favoriser la mixité urbaine*

Le secteur d'Ode à la Mer concerné par la présente déclaration de projet est compatible avec les 3 premiers axes du PADD de la commune de Lattes.

Concernant l'Axe IV « Structurer les zones urbaines et favoriser un développement urbain durable », le PADD prévoit bien la réalisation d'un pôle autonomie santé sur l'opération Ode à la Mer. Celui-ci était envisagé dans « *un secteur de développement (...) prévu en surplomb du corridor paysager de la Lironde, en continuité de la zone urbanisée des Oliviers et du Soriech, et*

B | Le règlement graphique

Le périmètre du projet se situe en zones UI, zones urbaines destinées essentiellement à accueillir des activités économiques.



---	Limites de zones		Zones bleues "B" du PPRI : zones inondables d'aléa modéré
U	Zones urbanisées		Zones rouges "R" du PPRI : zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié
AU	Zones à urbaniser		Zones rouges "Ru" du PPRI : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa grave
A	Zones agricoles		Zones rouges "Ru1" du PPRI : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa très grave
N	Zones naturelles		
	Emplacements réservés		
	Espaces Boisés Classés		
	Zone de bruit des infrastructures de transport terrestre		
	Zone non aedificandi		

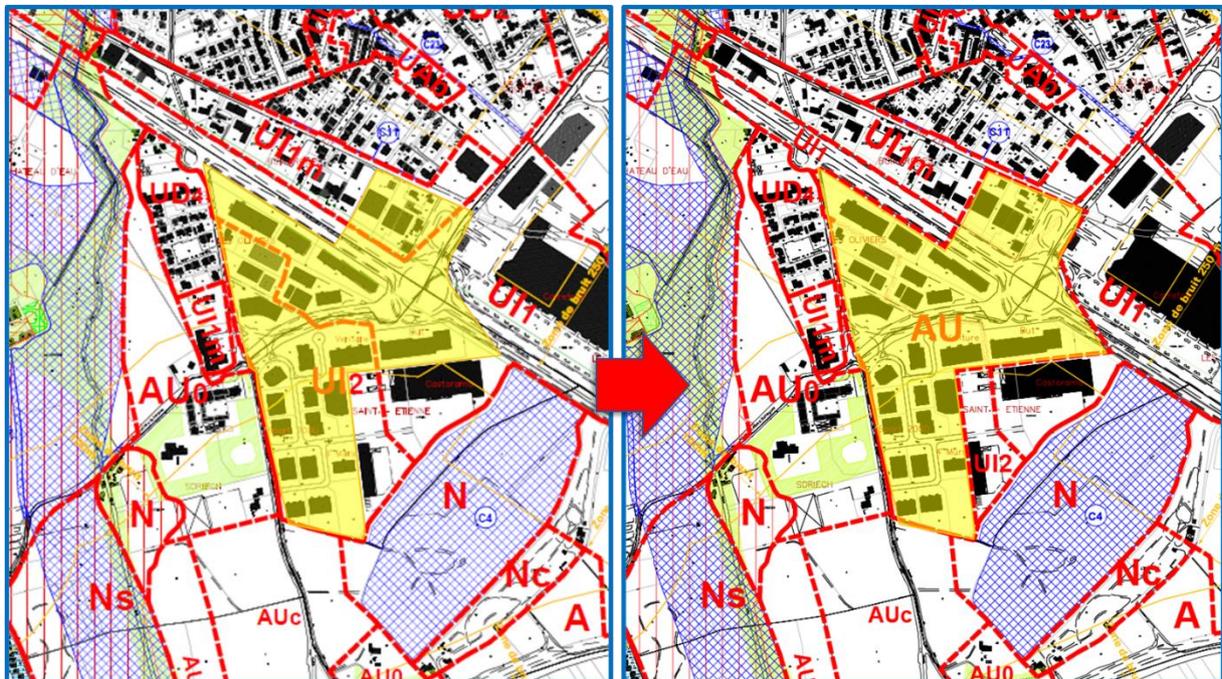
Règlement graphique actuel du PLU de Lattes : Secteur concerné par la mise en compatibilité

L'opération envisagée étant à vocation mixte (logements, commerces, activités et équipements), le zonage en vigueur du PLU de Lattes ne permet pas la réalisation de ce programme. Le projet, objet de la déclaration de projet est incompatible avec le zonage en vigueur.

Par ailleurs, un recul graphique est présent sur le document graphique pour matérialiser un recul de 40 m. par rapport à l'axe de la RD21 (avenue Georges Frêche) imposé aux constructions futures. Ce recul devra être retiré sur le périmètre de la déclaration de projet pour permettre un travail qualitatif de la façade urbaine sur cette avenue et son effet vitrine.

L'ensemble des secteurs concernés par la déclaration de projet devra être modifié et serait classé en Zone A Urbaniser (AU) à vocation mixte permettant la réalisation de logements selon une programmation conforme au PLH, d'équipements publics et d'activités économiques et commerciales.

Le recul graphique imposé sur la RD21 sera également retiré des documents graphiques sur le périmètre de la déclaration de projet.



Le zonage du PLU en vigueur

Le zonage modifié

C | Le règlement écrit

Le règlement du PLU de Lattes devra être modifié pour permettre la mise en œuvre de l'opération. Seraient ajustés les articles suivants :

> **Règles d'implantation** : Les formes urbaines participeront soit à structurer l'espace public, soit à favoriser l'insertion des constructions nouvelles au site. Sur un même îlot, les constructions devraient être implantées les unes des autres selon une distance suffisante pour favoriser l'éclairage des façades. Les cœurs d'îlots devraient être traités de manière à participer au confort de vie des résidents (îlots de fraîcheurs).

> **Règles relatives aux emprises au sol et aux espaces perméables** : Afin de proposer un quartier urbain dense et de conserver un cadre de vie qualitatif, un taux d'espace perméable d'au moins 35% sera recherché à l'échelle du périmètre de la déclaration de projet. Compte tenu de la complexité du renouvellement de certains îlots et des contraintes hydrauliques du site, ce taux variera d'un îlot à l'autre. Les taux d'emprise bâtie et d'espaces perméables seront encadrés par l'orientation d'aménagement et de programmation. Ces espaces libres permettront de conserver des espaces publics généreux et une part importante d'espaces végétalisés en cœur d'îlot.

> **Hauteurs** : Les typologies de constructions projetées seront essentiellement des bâtiments collectifs dont l'épannelage varie entre R+3 et R+10 au maximum, ces derniers se positionnant pour une densification voulue autour des stations de tramway. Un bâtiment signal d'une hauteur supérieure (R+17) serait érigé sur le secteur des Platanes Sud.

> **Stationnements** : La réalisation de stationnement respectera les exigences maximales fixées par le code de l'Urbanisme. Les deux secteurs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) étant situés à moins de 500 mètres d'une station de tramway (future ou existante), les règles de stationnement seront ajustées en ce sens.

D | La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le périmètre de projet concerné par la présente déclaration de projet serait classé en zone AU permettant la mixité urbaine.

Celle-ci doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée qui précisera :

> Le programme envisagé de l'opération ;

> Les principes architecturaux de l'opération ;

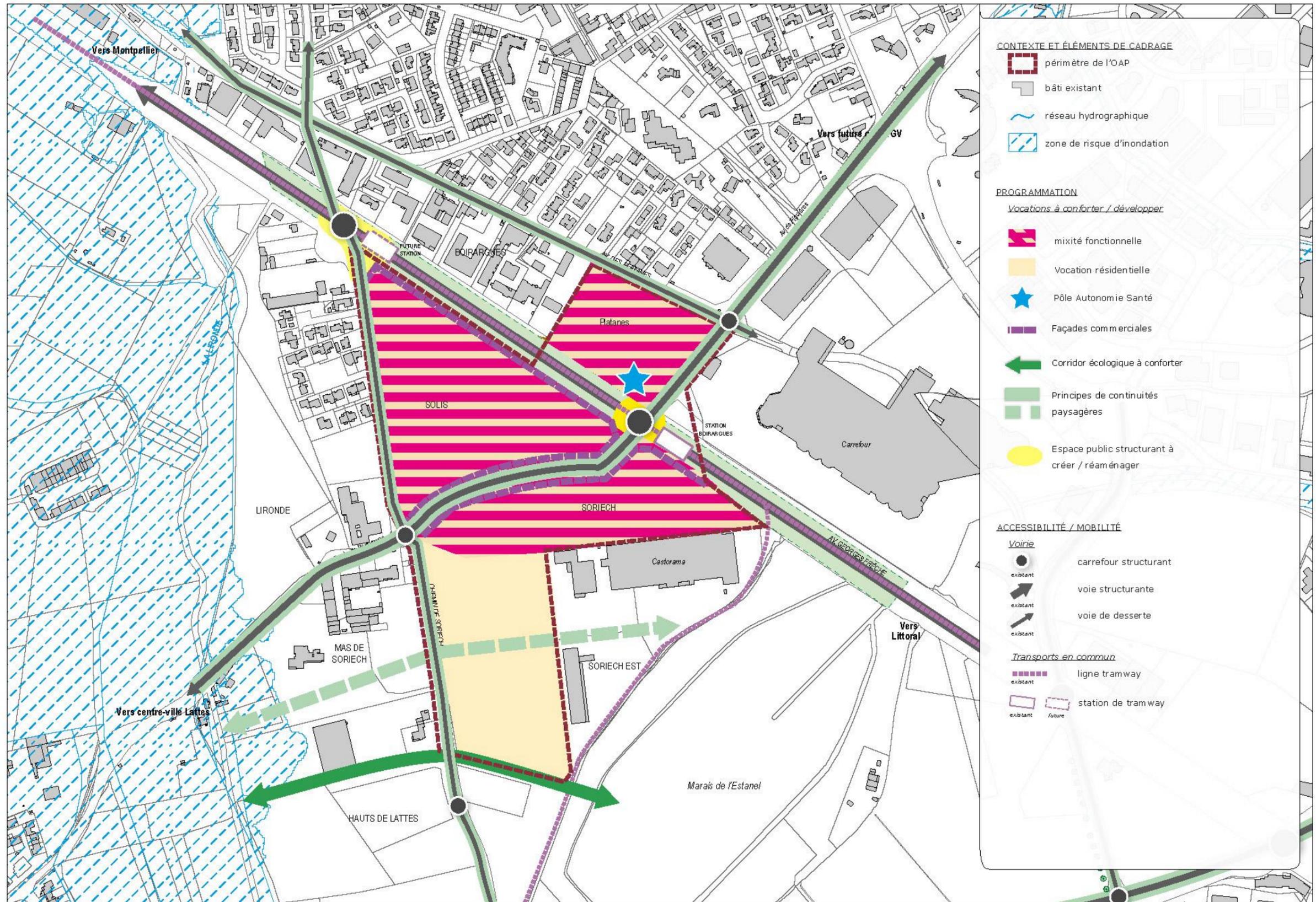
> les orientations relatives à la lutte contre les changements climatiques et notamment les équilibres recherchés entre emprises bâties et emprises perméables : à l'échelle du périmètre de l'OAP, il sera recherché un taux d'au moins 35% d'espaces perméables (composés des espaces

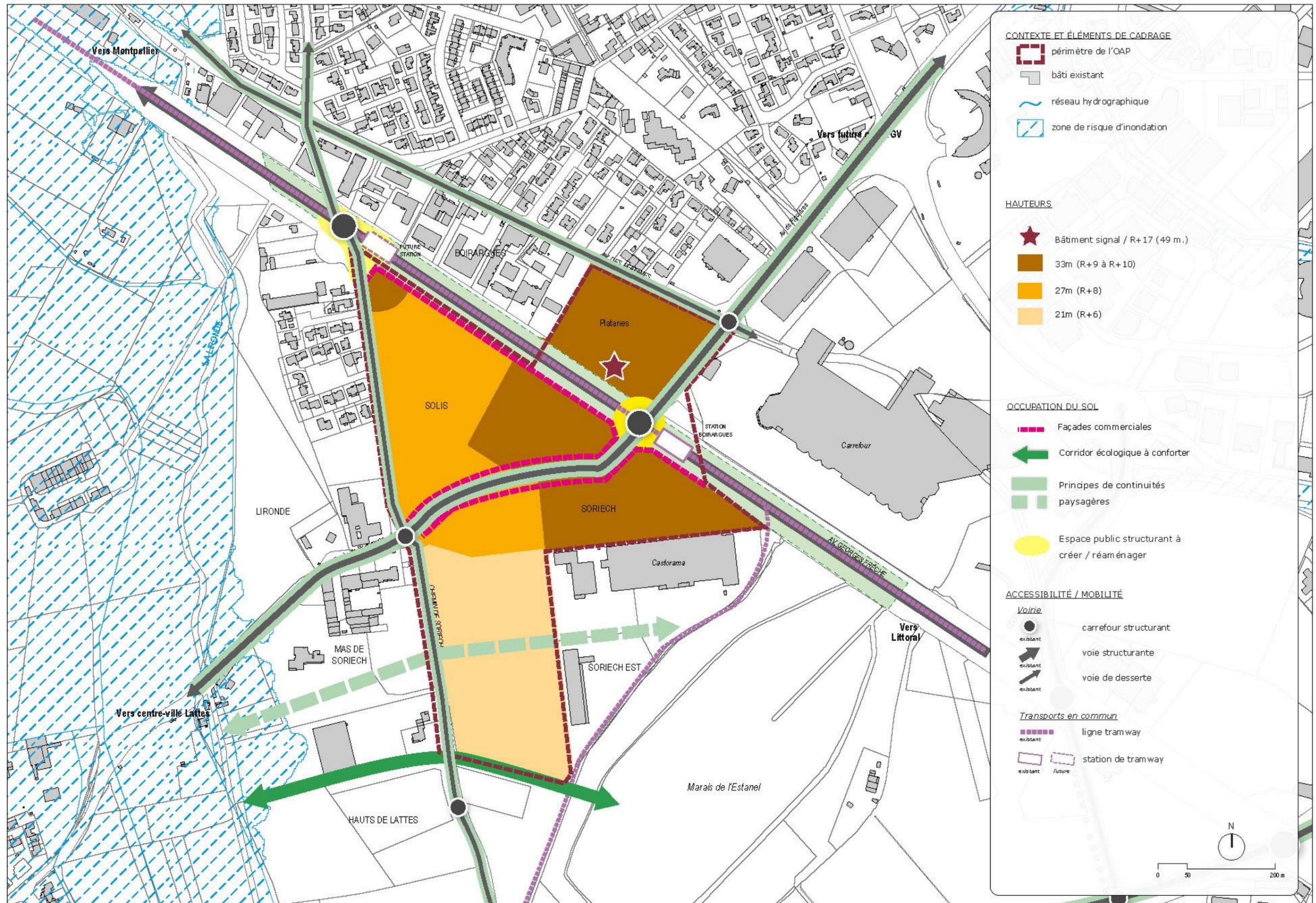
verts publics et zones dédiées à la gestion des eaux pluviales mais aussi des cœurs d'îlots perméables et plantées des différents projets immobiliers au sein de l'OAP).

> La localisation des vocations principales des différents secteurs : secteurs à vocation résidentielle principale ou secteur à vocation mixte (logements, activités économiques et commerciales et équipements publics) ;

> Les principes de desserte du secteur par les différents modes de déplacement (voies, cheminements piétons et cycles...);

> Les hauteurs envisagées par secteur ;





3| Les incidences potentielles de la modification du plan sur l'environnement

La déclaration de projet fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ce chapitre synthétise les principales incidences sur l'environnement envisagées par la mise en compatibilité du PLU.

Les incidences potentielles sur l'environnement de la mise en comptabilité du PLU rendue possible par la déclaration de projet sont à évaluer au regard des caractéristiques du projet, à savoir :

- Le caractère majeur de renouvellement urbain du projet, actuellement en zones UI au PLU (UI1, UI1m et UI2) permettant de préserver les grands ensembles agricoles et naturels situés à proximité du site
- La prise en compte des enjeux hydrauliques et du risque inondation : les aménagements autorisés au titre de la loi sur l'Eau et la situation du secteur hors zone inondable du PPRi ;
- La réorganisation et la hiérarchisation viaire qui sera accompagnée de cheminements doux ;
- La nature du projet incluant des logements, des commerces, des activités et des équipements.

Les incidences potentielles sont présentées ci-après.

Incidences sur le zonage du PLU : le projet portant exclusivement sur des secteur UI, avec modification du règlement, **la mise en compatibilité du PLU n'entraînerait aucune modification de zonage des espaces agricoles et naturels de la commune (A et N).**

Incidences sur la biodiversité communale :

Les enjeux en matière de biodiversité sur le site de projet ont été qualifiés de globalement faibles au regard de son caractère urbain et de l'absence d'habitats naturels, malgré des enjeux identifiés à proximité directe en aval, notamment sur le marais de l'Estanel.

A l'échelle du plan, les effets de la mise en compatibilité issus du projet n'auraient pas d'effets significatifs sur la biodiversité et les enjeux naturels communaux.

Incidences sur le paysage et le patrimoine :

Le projet, par sa nature de renouvellement urbain, s'établit en zone urbanisée à fort caractère commercial-instituant une ambiance paysagère urbaine, relativement plane, mais qui « s'étale » en raison des importantes emprises commerciales.

Incidences sur le cadre de vie :

- Trafics et mobilités :

Le secteur de projet est traversé par la RM189 qui connaît à certaines heures des points de congestion de circulation sur un axe Est-Ouest plus large. Il présente des trafics soutenus en l'état dans sa traversée et pour accéder aux commerces. La création de logements pourrait entraîner

une augmentation du nombre de personnes faisant usage du site, les déplacements nouveaux venant s'ajouter aux trafics actuels et en évolution. Cela est à mettre en parallèle d'un report modal programmé (liaisons douces envisagées et présence de la 3^{ème} ligne de tramway).

A l'échelle du plan, ces effets issus du projet resteraient localisés mais devraient être mis en perspective de la gestion des flux et des trafics à venir à l'échelle communale.

- Réseaux (eau potable et assainissement) :

Assainissement des eaux usées : le projet aura pour conséquence la production d'eaux usées supplémentaires à traiter. Celles-ci seront collectées sur le réseau existant, raccordé à la station d'épuration de MAERA qui serait apte à assurer à la fois le traitement des eaux des communes raccordées et des projets envisagés au Schéma de Cohérence Territoriale.

Eau potable : les habitants nouveaux au sein des logements du projet nécessiteront des besoins en eau supplémentaires par rapport à l'existant. Le Schéma Directeur de l'Eau potable de la Métropole a intégré les aménagements futurs à l'échelle d'Ode à la Mer, dont le projet fait partie et les besoins associés, nécessitant le renforcement des installations de production ou/et distribution d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole.

Ces besoins liés aux réseaux issus du projet auraient des effets à l'échelle du plan dans l'équilibre du rapport besoins/ressources/capacités de traitement. Toutefois la gestion liée à ces besoins est prévue à long terme à l'échelle de la Métropole à travers les Schémas Directeurs spécifiques.

- Nuisances sonores :

Le site de projet présente un environnement sonore relativement calme, excepté de part et d'autre de l'axe de l'Avenue Georges Frêche et de la RM189.

La densification des trafics dans le quartier et à proximité, issus des futurs nouveaux usagers et habitants, est susceptible de générer des nuisances sonores en façade des nouveaux bâtiments.

Après simulations acoustiques, on note l'absence d'effet notable sur l'ambiance sonore du site déjà impactée par les flux routiers liés aux nombreux commerces implantés dans la zone. Des mesures particulières de traitement de quelques dépassements des seuils seraient à prendre.

Cette absence d'effet sonore majeur issue du projet n'aurait pas non plus d'incidences sur le PLU à l'échelle communale.

- Qualité de l'air :

Le projet contribuera à augmenter le trafic dans le quartier entraînant à première vue une augmentation des rejets de gaz d'échappement induits risquant d'altérer la qualité de l'air locale.

Après simulations de la qualité de l'air dans la zone d'étude sur la base d'hypothèses de trafics routiers à l'horizon 2040, à réseau routier constant, les émissions devraient globalement être moins importantes entre l'état actuel/initial et l'horizon 2040, ceci s'expliquant en partie par le renouvellement du parc automobile roulant à l'horizon 2025 puis 2040, l'évolution technologique attendue sur les nouveaux véhicules, le report modal et les changements de pratique.

Le projet n'aurait donc pas d'effets significatifs sur la qualité de l'air à l'échelle locale ni à l'échelle communale et n'aurait pas d'incidences sur le PLU.



Volet 5 | Annexes



Séance ordinaire du mercredi 28 juillet 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le vingt-huit juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ. Jacques BOUSQUET, suppléant de Régine ILLAIRE, Gilles CUSIN, suppléant de Isabelle TOUZARD.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Véronique BRUNET, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Jean-Noël FOURCADE, Laurent JAOUUL, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Coralie MANTION, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Agnès SAURAT, Charles SULTAN, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, Céline PINTARD, Manu REYNAUD, Philippe SAUREL, Claudine VASSAS MEJRI

Aménagement durable - Commune de Lattes - Ode à la Mer - Procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Objectifs et modalités de la concertation - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

La réponse à l'urgence climatique est identifiée en tant qu'enjeu majeur, de l'échelle internationale et l'échelon local, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, qui vise l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Cette réponse est mise en avant au travers du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), dont les orientations, adoptées au Conseil de Métropole du 7 juin 2021, ambitionnent notamment l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette » dans la décennie 2030, ainsi que la neutralité carbone de toute opération de d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Le projet Ode à la Mer est l'un des projets phare de Montpellier Méditerranée Métropole, emblématique de la volonté de reconstruire d'abord la ville sur la ville, de recycler le territoire et de contribuer activement à la transition écologique et énergétique à l'heure de l'urgence climatique qui nous impose de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Il vise un objectif de reconquête urbaine de la périphérie commerciale située le long de l'entrée sud de la métropole depuis les plages, constituée par l'avenue Georges-Frêche, dite « avenue de la mer » sur les Communes de Lattes et Pérois.

Déjà inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de 2006 et précisé au SCoT de 2019 le projet Ode à la Mer s'étend sur 276 Ha et porte un vrai défi urbain, celui d'engager la mutation de la plus vaste périphérie commerciale de la métropole, site mono-fonctionnel, conçu pour et autour de la voiture individuelle selon le modèle péri-urbain prévalant dans les années 1960 à 1980. Il s'agit de la faire évoluer vers un urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense autour des stations de la ligne 3 de tramway, intégrant la réalisation d'environ 900 000 m² Surface de Plancher (SdP) diversifiés composés de logements, immobiliers d'entreprises, services publics et privés, ainsi que des formes commerciales renouvelées mieux adaptées aux nouveaux modes de consommation et à l'évolution des modes de distribution qui en résultent. En outre l'opération Ode à la Mer répond à de forts enjeux de renaturation indispensables à la réparation d'une artificialisation excessive des sols, pour redonner ses droits à la nature : retrouver et sécuriser les écoulements hydrauliques naturels et les indispensables continuités écologiques. Il faut notamment citer le projet de reconquête, après acquisition et démolition de bâtiments commerciaux existants, d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique (12 Ha) sur la partie sud du secteur du Fenouillet, ainsi que l'acquisition effective dans le cadre de la concession Ode à la Mer et la sanctuarisation d'une réserve naturelle de biodiversité, le Marais de l'Estanel à Lattes (7,5 Ha).

Le cadre opérationnel de l'opération Ode à la Mer s'inscrit dans une concession d'aménagement couvrant les 276 Ha de l'opération, confiée en 2011 par la Communauté d'Agglomération de Montpellier (devenu aujourd'hui Métropole) à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM devenue SA3M). La mise en œuvre de cette opération d'envergure, par nature complexe, s'opère sur un temps très long selon un processus de mise en place d'outils et de procédures d'aménagement complémentaires, par secteurs opérationnels cohérents (sous forme de ZAC, PUP ou secteurs à taxe d'aménagement majorée). Ainsi deux ZAC ont été créées en 2013 sur une partie du territoire de projet, la ZAC Ode Acte 1 couvrant notamment le secteur de l'Ecopole (12,5 Ha) destinée initialement à recevoir un projet comprenant des programmes tertiaires et à usage de commerces, et la ZAC Ode Acte 2 sur un secteur plus vaste intégrant une grande partie de la problématique de renouvellement urbain (111 Ha) de l'opération Ode à la Mer. Sur la partie non bâtie de la ZAC Ode Acte 1 (secteur de l'Ecopole), l'opérateur commercial Frey avait été retenu pour réaliser un projet de 75 000 m² de surface de vente commerciale dont 70% devaient être réservées pour le transfert de commerce déjà présent sur le secteur Ode à la Mer. La promesse de vente relative au centre commercial dénommé « shopping Center » est devenu caduque le 30 juin 2020.

En 2020 le nouvel exécutif de la Métropole a formulé le souhait d'implanter le nouveau stade Louis-Nicollin au cœur du projet Ode à la Mer considérant que le choix de ce lieu était à la fois un atout pour le projet du stade et pour le projet Ode à la Mer. L'implantation du stade Louis-Nicollin serait de nature à engendrer une dynamique nouvelle liée aux sports et aux loisirs pour ce quartier qui bénéficie déjà de la proximité de l'Arena, du Parc des expositions, du siège d'Asics et des plages. Le projet du stade Louis-Nicollin, conçu comme un projet multifonctionnel, un futur lieu de vie, pourrait ainsi s'inscrire pleinement dans l'objectif de régénération urbaine porté par le projet Ode à la Mer.

Cette situation répondrait aussi aux objectifs du club désireux que le stade s'inscrive dans un environnement urbain qu'il contribuerait à animer durablement à travers un projet innovant, plutôt que d'édifier un simple équipement sportif désincarné.

Le programme du stade, étant conçu pour une attractivité étendue bien au-delà de la Métropole, s'accompagne d'une forte ambition pour maîtriser son accessibilité, qui justifie elle aussi sa localisation.

En effet, le stade Louis-Nicollin bénéficierait dans le cadre du projet Ode à la Mer d'une desserte diversifiée en matière d'infrastructures de mobilité. À la présence immédiate de l'aéroport Montpellier Méditerranée, s'ajoutent la proximité de la gare TGV Sud de France, ainsi qu'un dense réseau routier, notamment l'autoroute A709, l'avenue Georges-Frêche et la RM66 à 2 fois 2 voies. Mais pour autant, c'est le tramway et les modes actifs qui seraient privilégiés pour assurer les derniers kilomètres d'accès au stade, par une gestion limitée et adaptée des stationnements à proximité de l'équipement. Ainsi la ligne 3 de tramway préexistante seraient confortée tant dans son infrastructure que dans son exploitation et des parkings seraient identifiés hors du site le long des axes de transport en commun. Les cyclistes profiteraient quant à eux d'une infrastructure en site propre le long de l'avenue Georges-Frêche, qu'il conviendrait de mieux relier au réseau existant et de compléter par des équipements et des services, notamment pour la sécurisation du stationnement des deux roues.

Aujourd'hui l'opération Ode à la Mer entre dans une phase plus active. Ainsi, il est proposé d'engager trois nouvelles procédures opérationnelles par trois délibérations distinctes :

- La procédure de modification de la ZAC Ode Acte 1 pour permettre la réalisation du nouveau programme de cette ZAC, intégrant le nouveau stade Louis-Nicollin ;

- La procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols qui va permettre de rentrer dans une phase plus active de la ZAC Ode Acte 2 et de l'opération Ode à la Mer pour mener le renouvellement urbain des secteurs commerciaux du Delta, du Fenouillet nord, de Auchan et de Bir-Hakeim et le projet de reconquête d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique sur le secteur du Fenouillet sud ;

- Une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes qui permettra de rentrer dans une phase plus active de la ZAC Ode Acte 2 et de l'opération Ode à la Mer pour mener le renouvellement urbain des secteurs commerciaux Solis et Soriech ainsi que du secteur de l'avenue des Platanes pour permettre la réalisation prochainement du projet du Pôle Autonomie Santé (PAS), tourné vers le mieux vivre à tous les âges de la vie, au sein d'un programme de mixité urbaine (logements, bureaux, commerces). C'est l'objet de la présente délibération.

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Lattes - Objectifs poursuivis

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme prévoit que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Lorsque les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation d'un projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité est prévue par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le renouvellement urbain des secteurs commerciaux Solis et Soriech pour y développer un urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense tout en intégrant l'enjeu de renaturation indispensable à la réparation d'une artificialisation excessive des sols, ainsi que celui du secteur sud de l'avenue des Platanes pour permettre la réalisation prochainement du projet du Pôle Autonomie Santé (PAS), tourné vers le mieux vivre à tous les âges de la vie, au sein d'un programme de mixité urbaine (logements, bureaux, commerces) s'inscrivent dans les objectifs de la ZAC Ode Acte 2 et dans ceux plus largement de l'opération d'ensemble Ode à la Mer. Au vu des objectifs généraux décrits ci-avant il faut considérer que le projet objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU est d'intérêt général.

Les études préalables ont mis en évidence que les règles d'urbanisme du PLU de la commune de Lattes applicables aux secteurs mentionnés ne sont pas compatibles avec les intentions urbaines et le programme de construction du projet Ode à la Mer. Une évolution importante du document d'urbanisme de Lattes, notamment l'autorisation de l'habitat dans les secteurs où il n'est pas autorisé, est nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet de renouvellement urbain.

Ainsi, il est envisagé la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes. Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU sont de modifier le PLU de Lattes pour permettre la réalisation du programme de construction d'une partie de la ZAC Ode Acte 2 et du projet Ode à la Mer sur les secteurs Solis, Soriech et secteur Sud de l'avenue des Platanes.

Sur ces secteurs aujourd'hui à vocation économique, commerciale pour l'essentiel, un renouvellement urbain est envisagé en introduisant des logements/services en superposition de nouveaux commerces transférés au sein du périmètre de la concession Ode ou de commerces de proximité répondant aux besoins des futurs usagers, et ce conformément aux objectifs qui ont été définis pour l'opération Ode à la Mer et la ZAC Ode Acte 2.

Modalités de la concertation

Dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du PLU entre dans le champ d'application de la concertation obligatoire au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est proposé, *a minima*, les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son élaboration à la Mairie de Lattes et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole aux heures d'ouverture habituelles accompagné d'un registre en Mairie de Lattes et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- Mise en ligne du dossier au fur et à mesure de son élaboration sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Lattes (www.ville-lattes.fr).

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites durant toute la durée de la concertation :

- Par voie postale au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse indiquée ci- après : « projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour l'opération ode à la Mer - Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus - CS 39556 – 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : lattesdpode@montpellier3m.fr.

L'information de la tenue de la concertation sera diffusée selon les moyens suivants :

- Formalités de publicité propres aux obligations règlementaires liées à la diffusion de la présente délibération (affichage de la délibération, publication dans un journal d'annonces légales) ;
- Parution de l'information sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Lattes (www.ville-lattes.fr) ;
- Publication d'au moins un article dans le bulletin municipal et dans le journal de Montpellier Méditerranée Métropole.

A l'issue de la concertation, un bilan sera établi. Il sera joint au dossier qui sera soumis à enquête publique.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de concertation proposées préalables à la déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes, sur les secteurs Solis, Soriech et Sud du secteur de l'avenue des Platanes ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 63 voix

Contre : 2 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 15 voix

M. William ARS, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, Mme Nathalie LEVY, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PENSO, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Jean-Luc SAVY, Mme Patricia WEBER.

Fait à Montpellier, le 05/08/21

Pour extrait conforme,
Pour Monsieur Le Président absent

**Monsieur Le Premier Vice-
Président**

Signé.

Renaud CALVAT

Publiée le : 6 août 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210728-164892-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 06/08/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan périmètre DP

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Annexe 2 : DCM du 22 mars 2022 Aménagement durable - Tramway Ligne 3 - Doublement de la voie unique actuelle entre Boirargues et le Parc des expositions - Création de deux nouvelles stations de desserte des secteurs du chemin du Mas Rouge et des Hauts de Lattes - Aménagement d'une communication sur la Place Ernest Granier vers le futur dépôt de Grammont - Approbation



Séance ordinaire du mardi 22 mars 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-deux mars, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Laurent JAOUËL, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Marie-Delphine PARISSON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Florence AUBY, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Roger-Yannick CHARTIER, Fanny DOMBRE-COSTE, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Clara GIMENEZ, Frédéric LAFFORGUE, Sophiane MANSOURIA, Manu REYNAUD, François RIO, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI.

Absent(es) / Excusé(es) :

Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Nicole MARIN-KHOURY, Clothilde OLLIER, Philippe SAUREL

Aménagement durable - Tramway Ligne 3 - Doublement de la voie unique actuelle entre Boirargues et le Parc des expositions - Création de deux nouvelles stations de desserte des secteurs du chemin du Mas Rouge et des Hauts de Lattes - Aménagement d'une communication sur la Place Ernest Granier vers le futur dépôt de Grammont - Approbation

Madame Julie FRÊCHE, Vice-Présidente, rapporte :

La ligne 3 du tramway de Montpellier a été mise en service en avril 2012. Le tracé actuel est en voies doubles de la station Mosson jusqu'à celle de Boirargues. En aval de cette station, vers Pérols, un débranchement permet d'orienter les rames sur deux tronçons en voie unique. Le premier dessert la Commune de Pérols et le second orienté vers le Sud-Ouest dessert la Commune de Lattes.

La politique volontariste de Montpellier Méditerranée Métropole autour des mobilités (gratuité, ligne 5, extension ligne 1, BusTrams...) a fait et continuera de faire augmenter la fréquentation du réseau de tramway de façon très sensible. Par ailleurs, les perspectives de développement urbain sur les secteurs du chemin du Mas Rouge, de celui du Soriech ou de celui du projet « Ode à la mer » vont renforcer la demande de transports en commun à court et moyen terme dans ce secteur. Plus particulièrement la desserte du quartier Boirargues, la future opération sur l'avenue des Platanes, ainsi que l'opération d'aménagement des Hauts de Lattes vont engendrer des besoins supplémentaires. A terme, le programme prévisionnel de construction envisage 900 000 m² de surface de plancher avec environ 8 000 logements.

L'infrastructure tramway de la ligne 3, et plus particulièrement sa voie unique entre les stations « Boirargues » et « Parc des expositions », est donc limitante pour absorber cette demande.

Aussi, il est proposé que Montpellier Méditerranée Métropole engage le programme suivant :

- **Un doublement de la voie ferrée de la ligne 3 entre les stations « Boirargues » et « Parc des expositions »**. Ainsi, les rames de tramway pourront circuler en toute sécurité à une vitesse commerciale de 70 km/h avec une fréquence nominale de 5 min pouvant être ponctuellement augmentée à 2 min aux heures de pointe. Cet aménagement améliorera la desserte du parc des expositions et de l'Aréna notamment lors des grands événements. Il contribuera par la même à l'accessibilité du futur stade Louis-Nicollin ;
- **La création d'une station voyageurs dite « Mas Rouge »**, située au droit du chemin du Mas Rouge avec ses équipements, à l'identique de la station Boirargues ;
- **La création d'une station voyageurs dite « Hauts de Lattes »** au niveau de la zone de croisement des rames située au droit du chemin de Soriech sur la voie unique en direction de Lattes ;
- **La réalisation d'un débranchement en voie double Place Ernest-Granier** permettant une circulation des rames vers l'Est de la ligne 1 afin de pouvoir accéder au futur centre d'exploitation et de maintenance de Grammont.

Le calendrier envisagé est le suivant :

- Réalisation des deux stations pour la rentrée scolaire 2024 ;
- Doublement de la ligne 3 et débranchement Place Ernest-Granier pour fin-2024.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver la réalisation du programme décrit ci-dessus ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 84 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 31/03/22

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 31 mars 2022

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20220322-183595-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 31/03/22

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.