



Commune de Lattes

Ode à la Mer

Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU

Secteurs Solis / Soriech / Platanes sud

Réunion publique du 20 juillet 2022

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.

Le projet Ode à la Mer 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.

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

- 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



Ode à la Mer : 3 valeurs fondamentales

Une ville dans la nature

Donner une nouvelle valeur aux espaces naturels et agricoles par la mutation des zones commerciales en quartiers mixtes. Les espaces inondables seront réintégrés dans la trame verte afin qu'ils assurent leur rôle de corridor écologique.

Une ville partagée

Organiser des modes de déplacements plus variés et adaptés à un quartier mixte (logements diversifiés, activités, services, commerces renouvelés) réaménager la « ville du quart d'heure »

Une ville économe

Economiser le foncier pour générer une intensité ambitieuse en liaison avec les carrefours majeurs et les stations du tramway



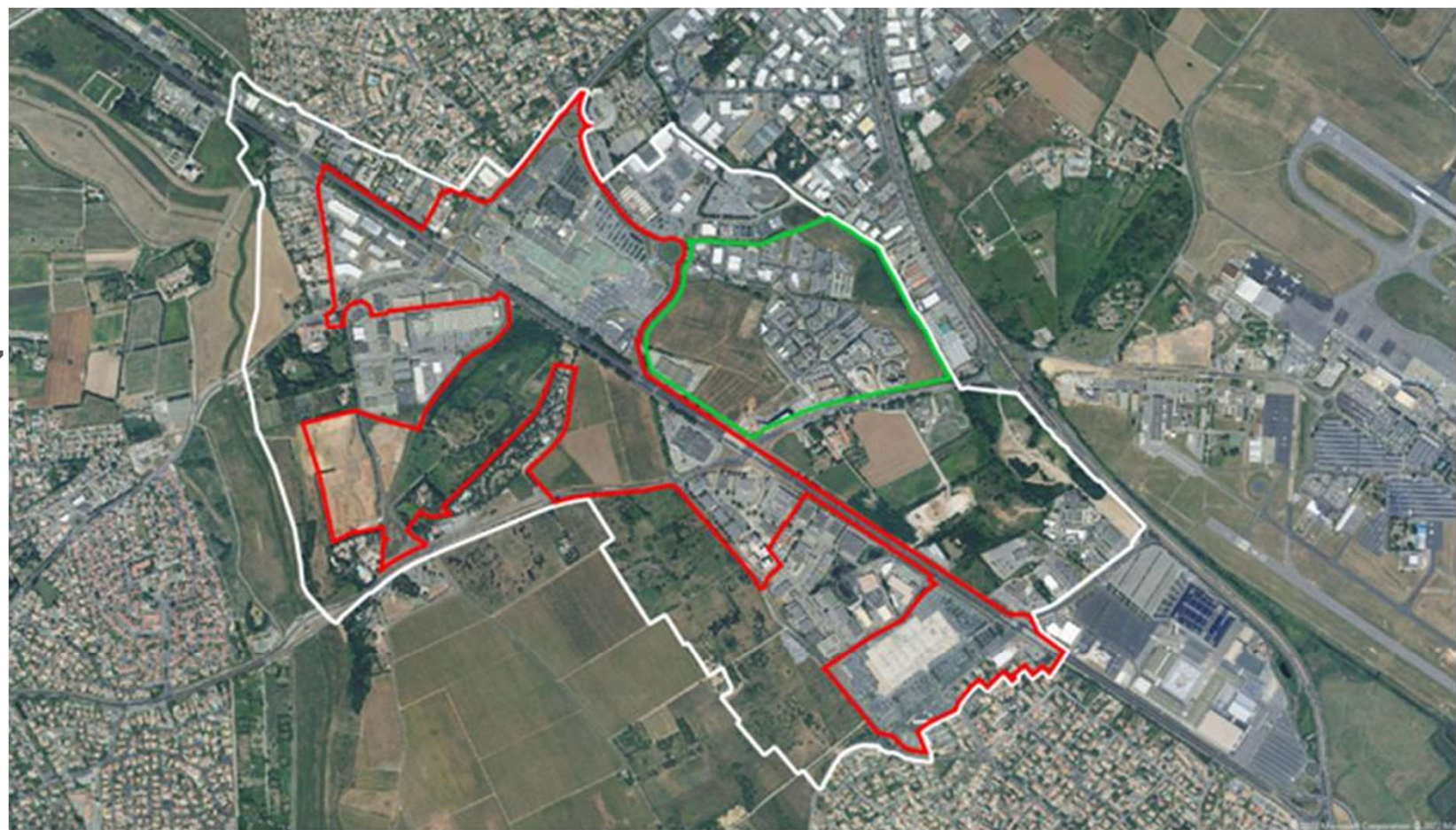
Ode à la Mer en chiffres

288 hectares sur les communes de Lattes et de Pérols

900 000 m² de SDP dont :

- **6 à 8 000** logements,
- **115 000 m²** de bureaux et d'activités,
- **138 000 m²** de commerces, en renouvellement des surfaces existantes (+/- 5%),
- **45 000 m²** d'équipements publics.

A l'échelle de la concession d'aménagement Ode à la Mer **un taux de 43% de surface perméable** pourrait être obtenu à l'horizon 2040.



ZAC ODE ACTE 1



ZAC ODE ACTE 2



Concession ODE à la Mer

La déclaration de projet : le périmètre

Un périmètre de **19 ha** sur la commune de Lattes, définit au regard de plusieurs critères :

1.

Une situation stratégique

il s'agit de l'une des 3 intensités composées autour d'une station du tramway

2.

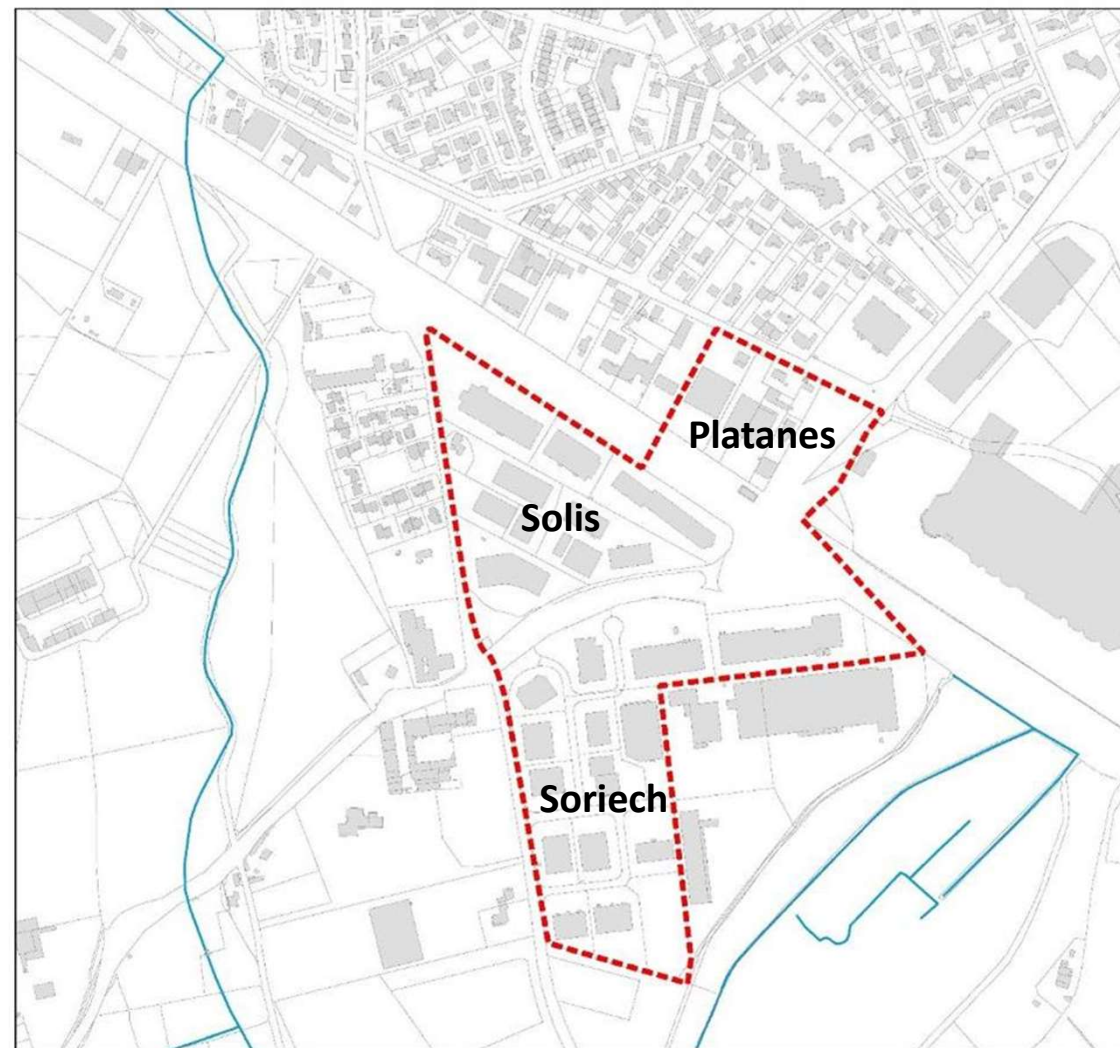
Un critère foncier

Une démarche volontaire de certains propriétaires

3.

Un critère programmatique

Le Pôle Autonomie Santé, programme innovant viendra symboliser l'émergence de ce nouveau quartier métropolitain dont l'originalité et la multifonctionnalité du programme seront un marqueur d'exemplarité.



La déclaration de projet : le programme

- ➔ Autour de la station du tramway Boirargues, **créer une façade urbaine** de part et d'autre de l'avenue Georges Frêche
- ➔ **Redonner sens à la nature** et au fonctionnement hydraulique local : Désimperméabiliser **35%** du site soit presque **6,5Ha** en pleine terre
- ➔ **Apaiser la circulation** en facilitant la transversalité entre les quartiers transformant notamment l'avenue Georges Frêche en boulevard urbain
- ➔ Créer des logements familiaux et d'hébergements, des commerces de proximité et services afin de **créer un pôle de vie multifonctionnel et vivant**
- ➔ Sur le périmètre de la déclaration de projet (19 ha) :
203 000 m² de sdp, soit environ **3300** logements

L'intérêt général du projet

1.

Produire de nouveaux logements sur le territoire métropolitain



Production de **3300 logements** sur le périmètre de la DP intégrant la SMS gérée à l'échelle de la ZAC :
> **33%** de ces 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 nombre en accession abordable à la propriété sera prévue
L'opération d'aménagement dans son ensemble (échelle de la concession) intégrera à minima **80 %** du nombre de logements abordables en PSLA ou en OFS/BRS

2.

Lutter contre les changements climatiques et contribuer aux objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols



Densité du projet : environ **170 lgts à l'ha**
Espace perméable à 35% à l'échelle de l'OAP

3.

Développer de nouvelles pratiques de mobilités moins polluantes

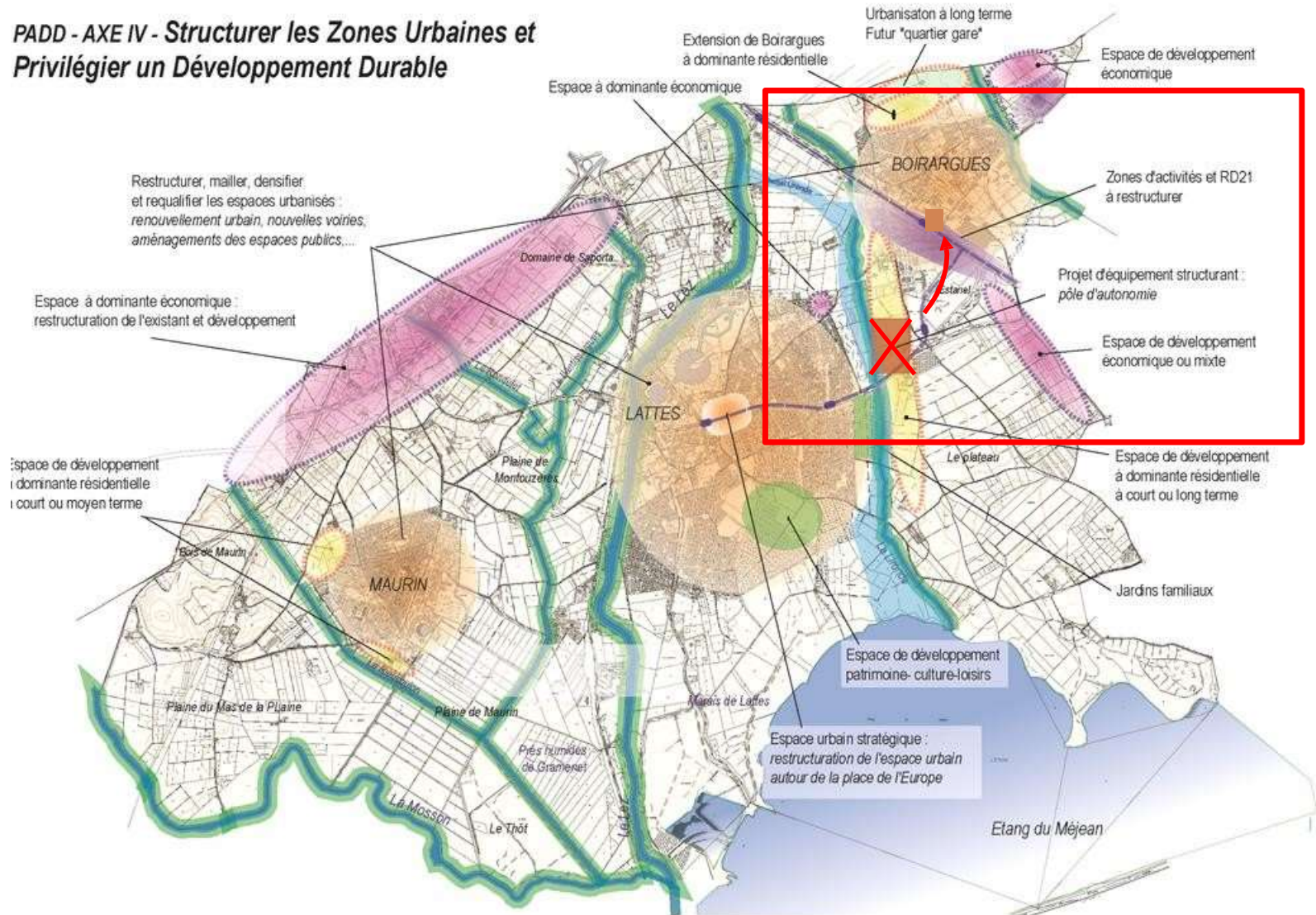


Collectifs en R+3 jusqu'en R+10 avec une émergence en R+17 sur les Platanes Sud (avec un chapitre dédié au sein de l'évaluation environnementale pour justifier de la bonne intégration paysagère)
Forte mixité fonctionnelle des programmes immobiliers (commerces, bureaux, équipements, services et logements) ;
Stationnement : règles du code de l'urbanisme lié au périmètre de 500 m autour des stations de tramway + normes sur stationnement vélo
Requalification des voies existantes et intégration de profils tous modes

Les adaptations nécessaires du PLU : le PADD

- > Ajustement du PADD concernant la **localisation envisagée du pôle Autonomie Santé** ;
- > Clarification de la volonté de **développer des hauteurs plus élevées que du R+2** sur ce secteur de projet ;

**PADD - AXE IV - Structurer les Zones Urbaines et
Privilégier un Développement Durable**



Les adaptations nécessaires du PLU : le zonage

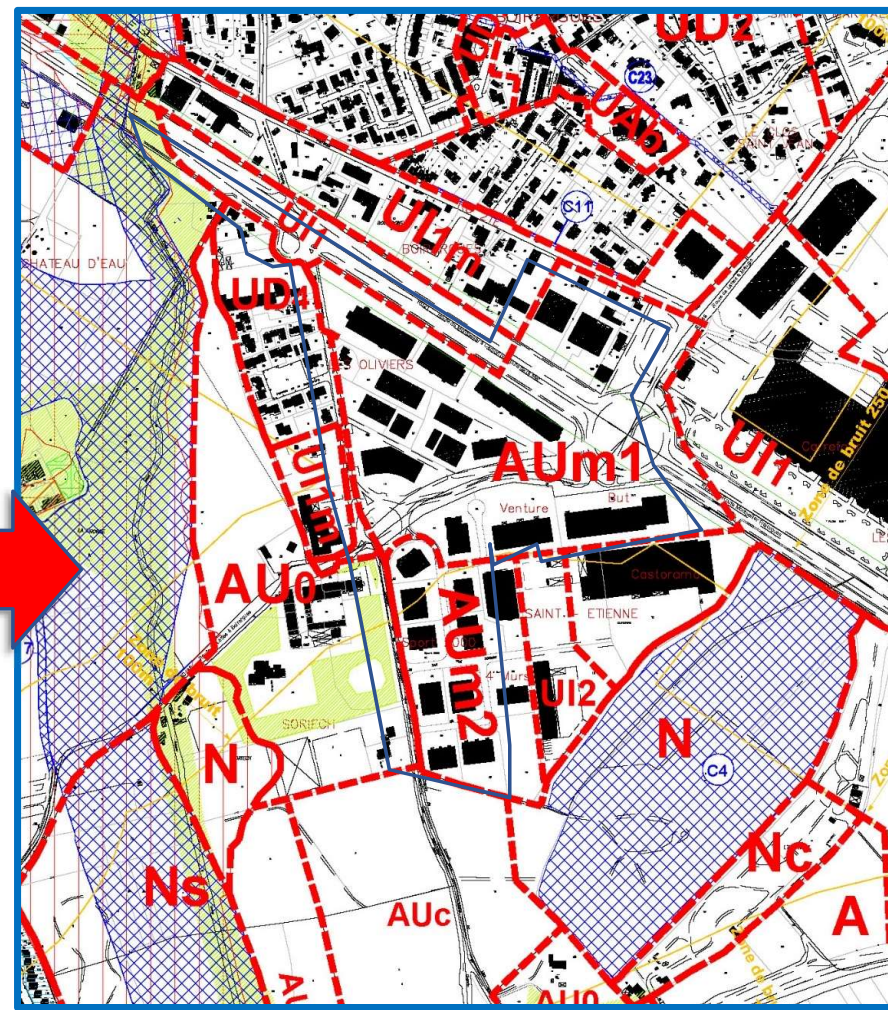
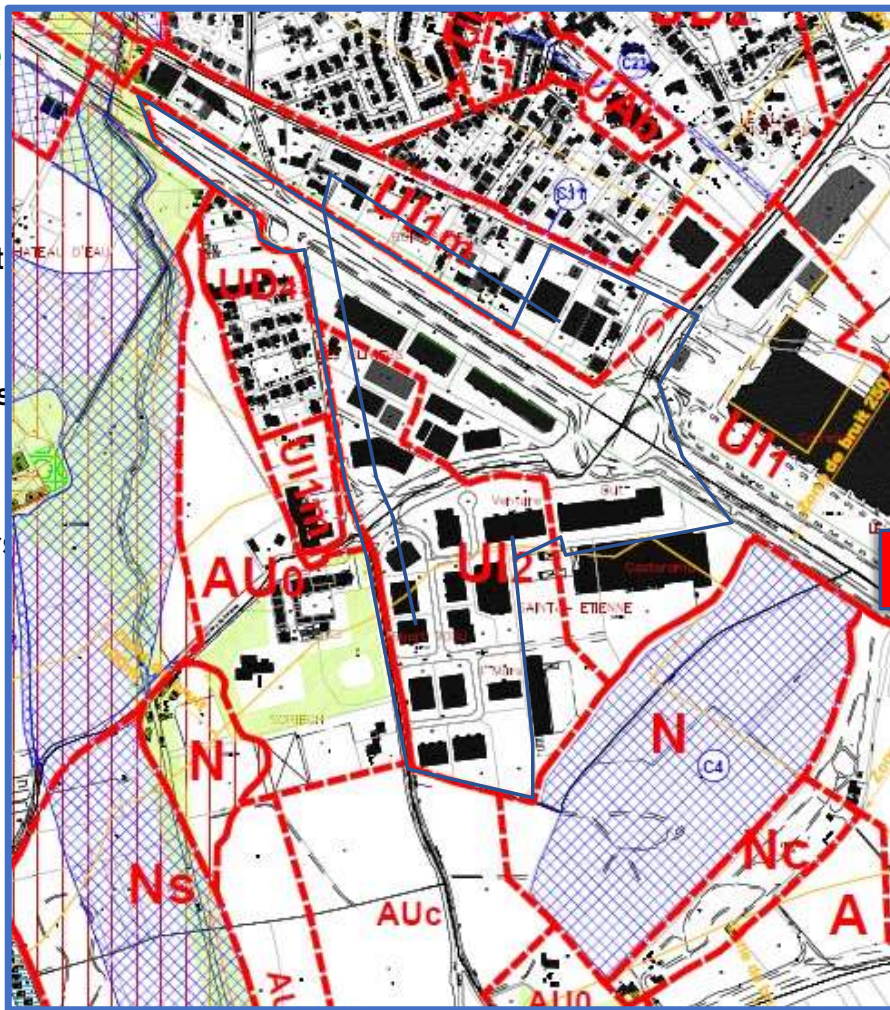
> **Classement du périmètre de la DP en Zone à urbaniser (AUm) à vocation mixte** permettant la

réalisation de logement conformes au PLH, des équipements publics et d'activités économiques et commerciales.

> **2 sous-secteurs :**

AUm1 pour les secteurs Platanes / Solis et Soriech nord et **AUm2** pour le Soriech Sud

> **Le recul graphique imposé sur la RM21 sera retiré** des documents graphiques.



Les adaptations nécessaires du PLU : le règlement

Règles d'implantation

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, requalifiées ou créées.

Suppression du recul imposé de 35 m. à l'axe de la RD21 (avenue Georges Frêche)

Orientation libre des constructions.

Sur un même îlot, les constructions devraient être implantées les unes des autres selon une distance suffisante pour favoriser l'éclaircissement des façades

Servitude de Mixité Sociale

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.

Emprise au sol et espaces perméables

Un taux d'espace perméable d'au moins 35% sera proposé à l'échelle du périmètre de l'OAP

Compte tenu de la complexité du renouvellement de certains îlots et des contraintes hydrauliques du site, ce taux variera d'une opération à l'autre. Le taux d'espaces perméables sera encadré, à l'échelle de l'opération d'aménagement, par l'orientation d'aménagement et de programmation.

La majorité des espaces libres devra être végétalisée afin de créer des îlots de fraîcheur.

Hauteurs

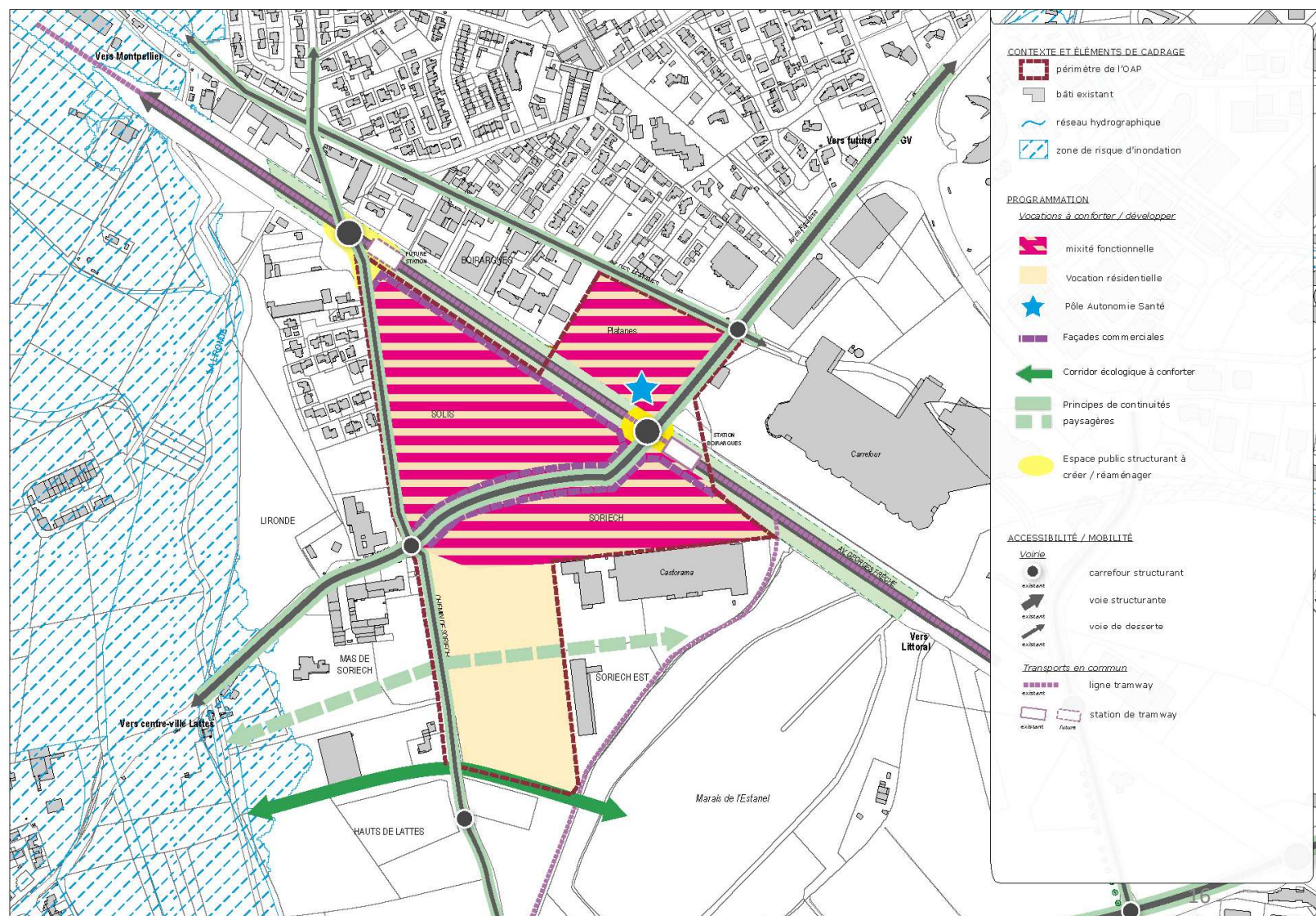
Les typologies de constructions projetées seront essentiellement des bâtiments collectifs dont l'épannelage varie entre R+3 et R+10 au maximum, ces derniers se positionnant pour une densification voulue autour des stations de tramway.

Un bâtiment signal d'une hauteur supérieure (R+17) est prévu d'être érigé

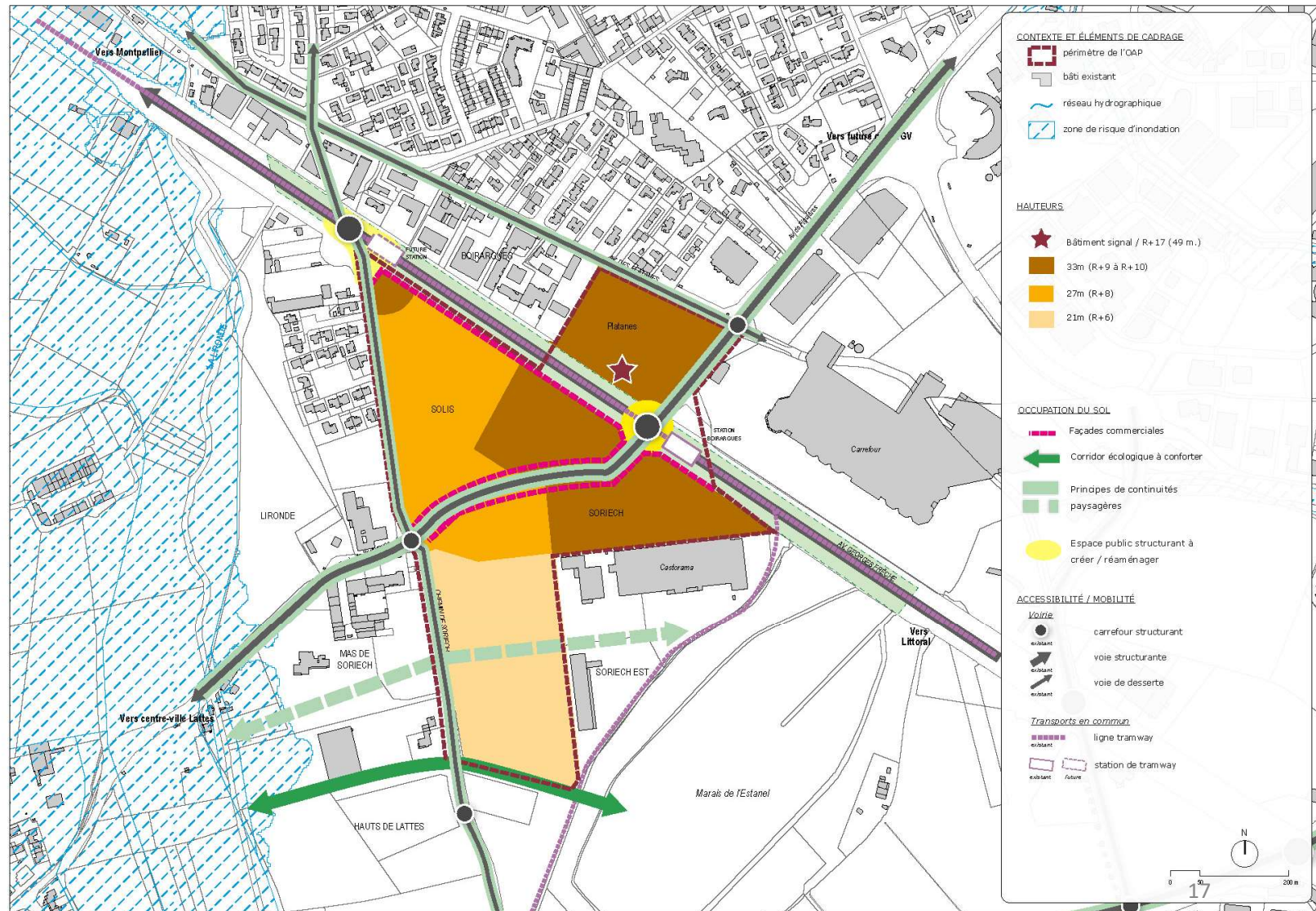
Stationnement

Respect des exigences maximales fixées par le code de l'Urbanisme. Le secteur de l'OAP étant situé à **moins de 500 mètres d'une station de tramway**, les règles de stationnement seront ajustées en ce sens. Normes sur stationnement vélo

Les adaptations nécessaires du PLU : création d'une OAP



Les adaptations nécessaires du PLU : création d'une OAP



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

<i>Incidences</i>	<i>Justifications</i>	<i>Evaluation</i>
Incidences sur le zonage du PLU	le projet portant exclusivement sur des secteur UI, avec modification du règlement	Aucune modification de zonage des espaces agricoles et naturels de la commune (A et N).
Incidences sur la biodiversité communale	Les enjeux qualifiés de globalement faibles au regard de son caractère urbain et de l'absence d'habitats naturels, malgré des enjeux identifiés à proximité directe (marais de l'Estanel)	Pas d'effets significatifs sur la biodiversité et les enjeux naturels communaux
Incidences sur le paysage et le patrimoine	Le projet s'établit en zone urbanisée à fort caractère commercial instituant une ambiance paysagère urbaine, monotone, et qui « s'étale » en raison des importantes emprises commerciales.	Pas d'effet négatif sur le paysage et le patrimoine, voire des effets positifs

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

Incidences

Incidences sur le trafic et les mobilités

Justifications

Le secteur de projet est traversé par la RM189 qui connaît à certaines heures des points de congestion de circulation. La création de logements pourrait entraîner une augmentation du nombre de personnes faisant usage du site MAIS cela est à mettre en parallèle avec la requalification du maillage routier qui améliorera la diffusion du trafic et d'un report modal programmé, notamment sur les 3 stations de tramway existantes et projetées

Evaluation

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.

Incidences sur l'assainissement des eaux usées

Le projet aura pour conséquence la production d'eaux usées supplémentaires à traiter. Il est prévu une refonte globale des réseaux (assainissement eaux usées et pluviales) aujourd'hui déficient de l'av des Platanes. 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

Ces effets sont faibles car Maera est en capacité de traiter les eaux usées futures.

Incidences sur l'alimentation en eau potable

Le projet induit 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, nécessitant le renforcement des installations de production ou/et distribution d'eau potable de 3M

Ces besoins auraient des effets dans l'équilibre du rapport besoins/ressources/capacités de traitement. Toutefois des mesures sont prévues à long terme à travers les Schémas Directeurs spécifiques.

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

Incidences

Incidences sur les nuisances sonores

Justifications

Le site de projet présente un environnement sonore dégradé. 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. La composition urbaine du quartier et la conception architecturale des constructions conduiront à la recherche d'une protection sonore optimum des logements associée à la création de cœurs d'îlots végétalisés et à l'abri de ces nuisances.

Evaluation

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

Incidences sur la 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.

Planning prévisionnel de la DP valant mise en compatibilité du PLU

Juin à septembre 2022

- Concertation préalable

Octobre 2022

- Bilan de la concertation préalable

Octobre 2022

Avis du Conseil Municipal de Lattes sur le dossier de DP

Novembre 2022 à février 2023

- Instruction du dossier par les services de l'Etat

Avril 2023

- Enquête publique

Été 2023

- Approbation du dossier de DP valant mise en compatibilité du PLU de Lattes

Pour participer à la concertation publique

Un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public est 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.