

Commune de Lattes

PLAN LOCAL D'URBANISME – Modification n°3

3 – Orientation d'aménagement et de programmation « Les Hauts de Lattes »

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		

La présente orientation d'aménagement et de programmation s'intègre au dossier des orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé.

1 – Caractéristiques du secteur des « Hauts de LATTES »

Le secteur des « Hauts de LATTES – Saison 1 » s’inscrit au sein d’une unité plus vaste baptisée les « Hauts de LATTES », d’une superficie totale de près de 18,9 ha et délimitée :

- 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.

Les « Hauts de LATTES – Saison 1 » correspondent à la partie Est du secteur des « Hauts de LATTES » ; d’une superficie de 10,1 ha environ, ils excluent le versant dominant la Lironde, ainsi que les secteurs du Mas de Couran et du Mas Saint Jean.

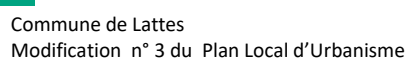
Le secteur des « Hauts de LATTES » bénéficie d’une très bonne accessibilité en voiture, par la D189, la D172 et le chemin de Soriech dont le profil est amené à évoluer dans le cadre du projet, afin de lui conférer un statut de boulevard urbain.

Il est également très bien desservi par le tramway, traversé par la ligne T3, avec un nouvel arrêt projeté au cœur du futur quartier.

Majoritairement occupé par d’anciennes parcelles viticoles aujourd’hui en friche, le secteur des « Hauts de LATTES », est situé sur un promontoire collinaire atteignant 21 mètres NGF et s’abaissant en pente douce vers le marais de l’Estanel et la Lironde.

Le site, bordé au Nord par le domaine de Soriech et au Sud par le Mas de Couran et le Mas Saint Jean s’ouvre ainsi en «double» balcon, à l’Ouest et à l’Est.

Cette configuration topographique conditionne fortement l’aménagement du secteur, en « belvédère » sur les bassins versants de la Lironde et du Nègue-Cats et l’horizon. La topographie jouera 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**. Un jeu de niveaux pourrait mettre en scène les éléments caractéristiques de la topographie existante, tandis que la gradation des constructions projetées accompagnera la dénivellation naturelle du terrain et la perception du grand paysage.



2 – Orientation d'aménagement et de programmation des « Hauts de LATTES – Saison 1 »

A travers l'aménagement des « Hauts de LATTES », la municipalité souhaite répondre aux grands enjeux locaux et métropolitains suivants :

- réaliser des équipements publics de proximité et structurants à l'échelle métropolitaine (Pôle Autonomie Santé) ;
- valoriser le quartier en développant des activités économiques et de l'emploi ;
- répondre aux besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole et aux objectifs de production fixés notamment en matière de logement locatif social ainsi qu'aux préconisations du PLH en matière de logement en accession abordable ;
- améliorer le paysage urbain, en particulier par la création d'espaces verts tout en préservant le patrimoine architectural des Mas et des Domaines.

C'est dans ce cadre que s'inscrit l'orientation d'aménagement et de programmation des « Hauts de LATTES – Saison 1 ».

Le site fait partie intégrante du projet urbain « Ode à la Mer », et doit être l'occasion d'établir une partition harmonieuse entre nature et urbain : l'orientation d'aménagement et de programmation met l'accent sur ce paysage spécifique à révéler par le projet urbain à venir.

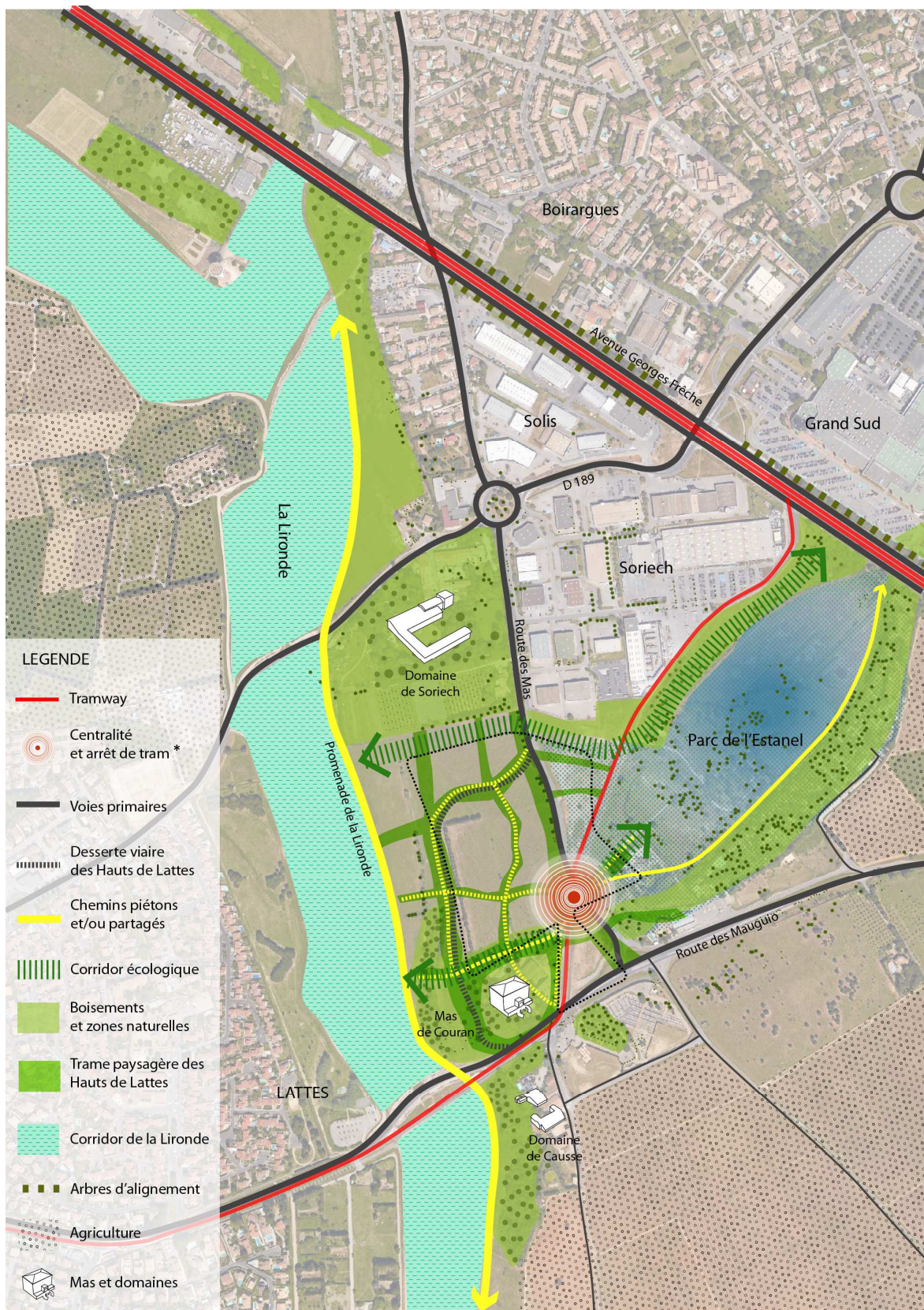
Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- **CREER UN POLE DE VIE MULTIFONCTIONNEL ET VIVANT**, par l'aménagement du « Pôle Autonomie Santé » à proximité de la nouvelle station de tramway projetée, et associé à un ensemble résidentiel.

Les qualités géographiques exceptionnelles du site guideront la réflexion sur l'intégration urbaine des bâtiments, la manière de vivre au sein du paysage et une architecture respectueuse de la topographie, des vues et des continuités paysagères.

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.**



Les implantations et les formes seront déterminées en fonction des visions en anamorphose développées depuis les principaux parcours (vues depuis RD172, la ligne 3 du tramway et la RD189).

Le long de la « Route des Mas » (chemin de Soriech), les boisements existants constituent une hauteur de référence pour les gabarits urbains projetés : ceux-ci seront alors imaginés « en gradins » pour donner un sentiment apaisé de « vallée » le long de cette voie et monteront progressivement à mesure que l'on s'en éloigne.

Une réflexion sur le confort et la performance énergétique des bâtiments en toute saison guidera la conception du projet, de l'échelle urbaine à l'échelle architecturale des bâtiments.

- **REVELER LA FORCE DU PAYSAGE**, par la valorisation des franges paysagères des espaces voisins du marais de l'Estanel et du Mas de Couran, par la mise en œuvre d'une logique 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) et par une intensification du boisement du coteau.

L'armature paysagère des « Hauts de Lattes » s'appuie sur le paysage qui préexiste, sous forme d'une nature façonnée par l'activité agricole. C'est un paysage en mouvement à révéler et à intensifier par les masses boisées. L'armature paysagère sera le principal outil de connexion avec les territoires environnants et les Mas : les corridors écologiques, les trames verte et bleue, associés aux parcours des modes doux vont structurer durablement le territoire.

Le renforcement des boisements du site est un des axes majeurs du projet dans lequel "intensités bâties" et "intensités vertes" sont complémentaires. Le cas échéant, les arbres nécessitant d'être coupés seront remplacés.

La conception du bâti, favorisant un traitement des étages en gradins, accentuera le sentiment végétal du site.

Au-delà d'une vision propre au secteur, il s'agira également de veiller à la cohérence des aménagements vis-à-vis du contexte et du projet d'ensemble "ODE à la Mer".

- **FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX ET COLLECTIFS** par des parcours paysagers en lien avec l'environnement et les rabattements vers la future station de tramway.

Au droit de cette future station, une nouvelle 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, apaisé, convivial et pour tous.

Les parcours proposés à l'échelle des « Hauts de LATTES » valoriseront le rapport au grand paysage, notamment par un parcours sur la crête (promenade du Belvédère) et des promenades le long de la Lironde et de l'Estanel. Il s'agira aussi de définir des parcours confortables, avec des pentes facilement praticables et d'identifier les cheminements évidents pour les personnes à mobilité réduite du Pôle Autonomie Santé.

La place de l'automobile sera maîtrisée, dans un quartier où la structure urbaine est prioritairement guidée par l'armature paysagère. L'accessibilité automobile sera limitée à un maillage fonctionnel simple et lisible. Les logiques de stationnement seront déclinées au cas par cas, selon les situations urbaines.