



# Lattes | 4ème modification du PLU |

*Février 2023*



sce  
ateliersup+



## Sommaire

11	Préambule	4
<b>Objet 1 : Retrait du PPRi sur le document graphique du PLU .....</b>		<b>8</b>
11	Objet et motif de la modification	9
21	Incidence de la procédure sur les pièces du PLU	10
<b>Objet 2 : Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur de la Céreirède .....</b>		<b>14</b>
11	Objet et motif de la modification	15
21	Incidence de la procédure sur les pièces du PLU	17
<b>Objet 3 : Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin .....</b>		<b>27</b>
11	Objet et motif de la modification	28
21	Incidence sur le règlement du PLU	32
<b>Objet 4 : Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et AU .....</b>		<b>36</b>
11	Objet et motif de la modification	37
21	Incidence de la procédure sur les pièces du PLU	40
<b>Incidence de la procédure sur l'environnement.....</b>		<b>52</b>



## 1 | Préambule

### A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lattes, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 2009, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2010
- Modification n°1 approuvée le 14 avril 2011
- Modification n°2 approuvée le 3 mai 2012
- Révision simplifiée n° 1 approuvée le 3 mai 2012
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 19 septembre 2013
- Modification simplifiée n° 2 approuvée le 16 décembre 2015
- Modification n°3 approuvée le 24 novembre 2016
- Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité (Maera) approuvée le 18 décembre 2019
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 31 mai 2022

### B | Objets de la modification n°4

Ce dossier présente la 4<sup>ème</sup> modification du PLU de Lattes et porte sur les objets suivants :

- **Objet 1** : Retrait du PPRi sur le document graphique du PLU ;
- **Objet 2** : Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède ;
- **Objet 3** : Extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin ;
- **Objet 4** : Intégration de la SMS sur les zones U et AU.

### C | Régime juridique de la modification

#### Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L153-40 du code de l'urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**Article L153-41 du code de l'urbanisme**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**Article L153-43 du code de l'urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44 du code de l'urbanisme**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

**Les différents objets de la modification ne visent pas à :**

- + Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- + Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- + Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- + Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- + Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Ainsi, la présente procédure d'évolution du PLU relève bien du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.**



## D | Régime juridique de l'évaluation environnementale

Les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale dans les seuls cas visés aux articles L104-1 à L104-3.

### **Article L104-1 du code de l'urbanisme :**

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

### **Article L104-2 du code de l'urbanisme :**

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (abrogé)
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

### **Article L104-3 du code de l'environnement :**

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Le territoire de la commune de Lattes est concerné par deux sites Natura 2000 :

- + Un site d'intérêt communautaire : les Etangs Palavasiens
- + Une zone de protection spéciale : les Etangs Palavasien et l'Etang de l'Espagnol.

Les différents objets de la présente modification du PLU ne se situent pas sur un secteur impacté par ces différents inventaires.

Compte tenu :

- > de la nature purement réglementaire et graphique des modifications entreprises par la présente procédure ;
- > que les modifications réglementaires, procédant essentiellement de la définition de règles morphologiques des espaces urbanisés, n'ont ainsi ni pour objet ni pour effet d'autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 ;
- > que les modifications graphiques ne sont pas susceptibles de modifier directement ou indirectement les habitats et les espèces protégées par ces sites ou d'attenter à leur préservation ni à celle des corridors écologiques identifiés par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, en déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon marquant des continuités entre le territoire communal et les sites Natura 2000 ;

Il en ressort donc que la présente procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et en particulier sur un site Natura 2000. **Une demande d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable en application du dernier alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme est formulée auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe).**

## E | Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les éléments suivants :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Lattes justifiant la modification citée en objet et présentant la modification réalisée sur le règlement du PLU ;
- Le règlement du PLU modifié ;
- Le zonage du PLU modifié.



**Objet 1 :** Retrait du PPRi sur le document  
graphique du PLU

## 1 | Objet et motif de la modification

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) constitue une servitude d'utilité publique dont la liste est fournie par l'annexe à l'article R126-1 du code de l'urbanisme. Elle s'impose aux documents d'urbanismes. Les règles du PPRi s'appliquent en sus des règles du document d'urbanisme ; en cas de règles contradictoires, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les PPRi étant des servitudes d'utilités publiques, ils doivent être annexés au PLU selon l'article L.151-43 CU.

*Article L151-43: Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.*

Lors de l'élaboration du PLU en 2009, il a été fait le choix de faire apparaître le zonage du PPRi sur le règlement graphique du PLU. Le PPRi est également présent en annexe du PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Seulement, en 2009 au moment de l'approbation du PLU, le zonage PPRi était en cours d'élaboration, il n'a été approuvé que le 6 juin 2013. Entre ces deux dates, des ajustements ont été opérés sur le zonage réglementaire du PPRi. En 2013, la commune de Lattes a pris un arrêté pour mettre à jour les annexes mais n'a pas procédé aux ajustements sur le plan de zonage du PLU pour reporter les modifications opérées entre le projet de PPRi et le PPRi approuvé. Les périmètres du PPRi qui figurent actuellement sur le plan de zonage du PLU de Lattes ne sont pas à jour.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification, l'information du zonage du PPRi est retiré du plan de zonage du PLU. En effet, le règlement graphique du PLU comporte un grand nombre de prescriptions et de zones. La superposition de l'ensemble de ces éléments limite la lisibilité du document graphique et ne permet pas une compréhension facilitée pour la population, les pétitionnaires et les porteurs de projet. C'est pourquoi dans une recherche de clarté, il est fait le choix de retirer le PPRi du plan de zonage et les renvois à ce dernier dans le corps du règlement écrit.

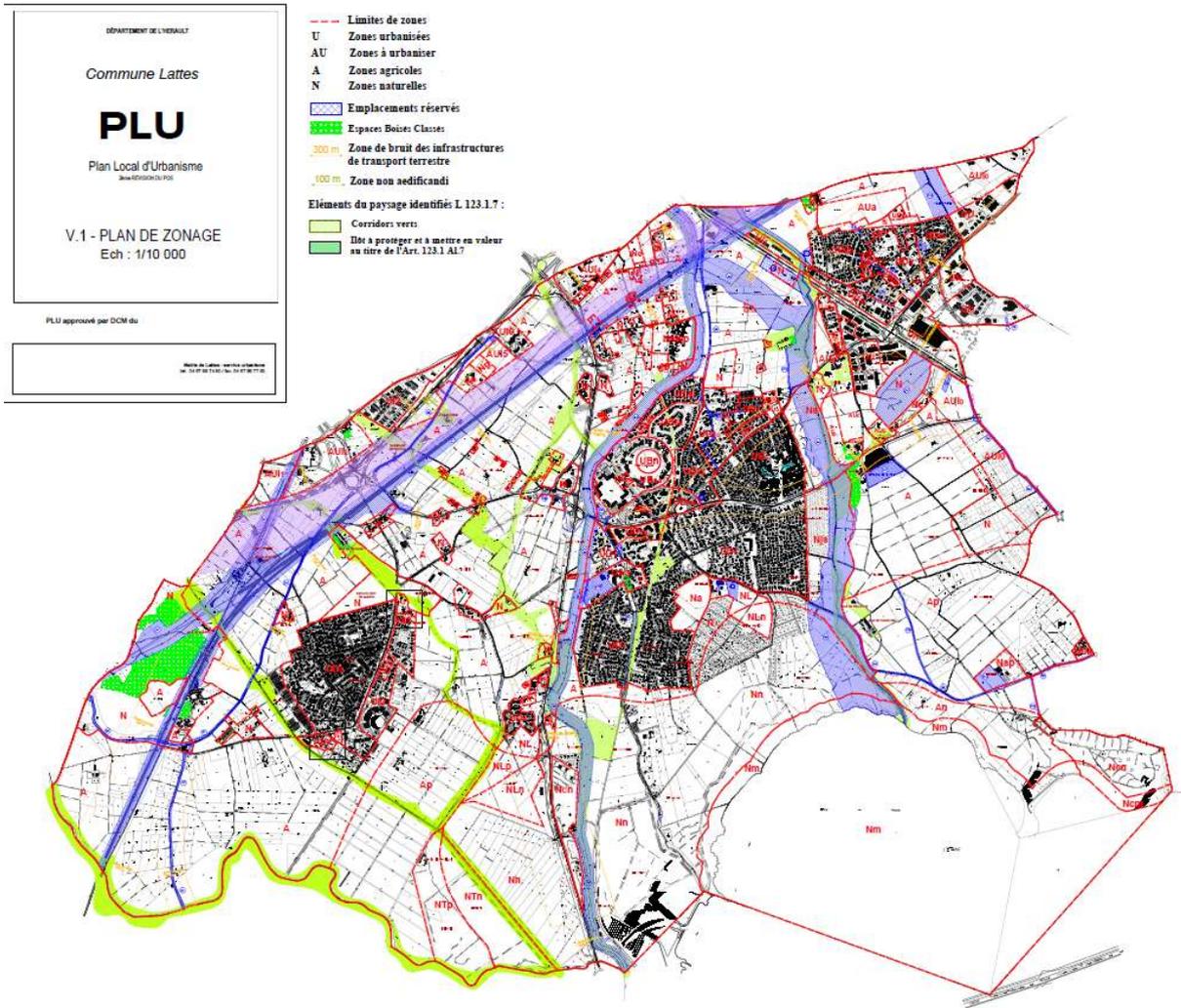
Le PPRi demeure annexé au PLU conformément aux dispositions en vigueur et mention est faite dans le règlement écrit de s'y reporter. Par la suite, si une autre évolution sur le PPRi devait survenir, un simple arrêté du Maire permettra de mettre à jour l'annexe en question, permettant de délivrer la bonne information au public.

La suppression du PPRi sur le plan de zonage entraîne :

- Une modification du règlement graphique ;
- Et une modification du règlement écrit par le retrait de toutes les mentions renvoyant au plan de zonage.



Le zonage en vigueur après la présente modification





## B | Incidence sur le règlement

- + **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**
- + Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- + Les éléments en italique sont conservés

### Modification de la zone UA

#### Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux centres anciens de Lattes et de Boirargues. C'est une zone urbaine générale dense où les constructions sont édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à divers services, équipements et commerces de proximité.

La zone UA comprend les secteurs :

- UAa, correspondant au centre ancien de Lattes centre ;
- UAb, correspondant au centre ancien de Boirargues.

Le secteur UAa est concerné par le périmètre de protection modifié (PPM) autour du monument historique, tel qu'il figure sur le plan des servitudes. Dans ce périmètre, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le secteur UAa est également concerné par un risque d'inondation d'aléa très grave, **reporté sur les plans de zonage**. Sur ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ru1 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

### Modification de la zone UB

#### Caractère de la zone :

La zone UB correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat collectif et d'habitat individuel, correspondant à la ZAC de Port Ariane.

On distingue les secteurs :

- UB1, qui constitue la zone centrale de la ZAC. Ce secteur comprend le sous-secteur UB1a principalement destiné aux logements d'habitations, équipements et parkings publics et le sous-secteur UB1b qui peut accueillir également des activités tertiaires ;
- UB2, principalement destiné aux logements d'habitation, activités tertiaires, équipements et parkings publics ;
- UB3, comprenant les sous-secteurs UB3a, UB3b, UB3c, principalement destinés aux logements d'habitation, bureaux, ensembles para hôteliers, commerces.
- UBn : correspondant au bassin de port Ariane et à son « île », pouvant accueillir des constructions ou installations liées à la valorisation touristique ou aux loisirs.

La zone UB est concernée en grande partie par un risque d'inondation, **reporté sur les plans de zonage** :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRi ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRi ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRi.

Le règlement du PPRi est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

## **Modification de la zone UD**

### **Caractère de la zone et des sous zones :**

*La zone UD est une zone urbanisée et/ou équipée « générale », à dominante d'habitat individuel. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.*

*On distingue divers secteurs, où les règles de hauteur et de densité, principalement, sont différentes :*

- *UD1, correspondant à la zone urbanisée de Lattes-centre. Il comprend trois sous-secteurs : UD1a et UD1b, correspondant à l'ancienne ZAC de Lattes-centre, ainsi que UD1c, correspondant au secteur du mas de Jaumes.*
- *UD2, correspondant à la zone urbanisée de Boirargues. Il comprend des sous-secteurs UD2a et UD2b, correspondant à l'ancienne ZAC de Lattes-Boirargues, ainsi qu'un secteur UD2c, concerné par la zone de bruit modéré du PEB autour des aérodromes ;*
- *UD3, correspondant à la zone urbanisée de Maurin ;*
- *UD4, correspondant au secteur des Marestelles, des coteaux de la Lironde et des extensions de Pérols.*

*La zone UD est concernée, principalement sur Lattes-centre, par un risque d'inondation identifié par le PPRi **et reporté sur les plans de zonage :***

- *d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRi ;*
- *d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRi ;*
- *très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRi.*

*Le règlement du PPRi est annexé au présent dossier de PLU.*

*Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique*



**Objet 2 :** Création d'un sous-secteur UI5 sur le  
secteur de la Céreirède

## 1 | Objet et motif de la modification

Le secteur de la Céreirède se situe entre l'A709, la RD 986 et l'A9, au nord de Lattes. Ce secteur, bien desservi en infrastructures et par les réseaux, est partiellement bâti et accueille des hôtels, des résidences étudiantes, une brasserie, des entrepôts, mais également des maisons d'habitation. La commune observe un développement anarchique sur ce secteur sans grande cohérence entre les activités qui ont profité de la proximité des nouvelles grandes infrastructures de transport. Les images ci-dessous montrent l'évolution de ce secteur au cours des 60 dernières années.

Aujourd'hui

1950-1965



*Evolution de l'occupation du sol entre les années 1960 à aujourd'hui - Source : Google Earth*

Dès l'élaboration du PLU en 2009, la commune a souhaité réorganiser ce secteur. Ainsi, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU actuellement en vigueur il a été identifié comme une « zone à dominante économique devant faire l'objet d'une restructuration et d'un développement ». Dans le règlement écrit et graphique du PLU, il est inscrit en zone AUI4 où seules les activités hôtelières sont autorisées.

Depuis cette date, la commune n'a pas pu concrétiser sa volonté de restructurer ce secteur qui présente une diversité des fonctions. Aujourd'hui, elle a identifié des perspectives et opportunités de développement économiques plus variées auxquelles elle ne peut répondre favorablement au regard du règlement actuellement en vigueur. En outre, dans un contexte de rareté du foncier à l'échelle de la Métropole, mais également dans une optique de recherche de sobriété foncière, elle souhaite ouvrir ce secteur à une plus grande mixité, notamment pour des fonctions économiques productives et pour encourager la densification des constructions.

Ainsi, dans cette optique de restructuration, et pour répondre à de nouvelles opportunités économiques, il est nécessaire d'élargir le type de constructions autorisées au sein d'un sous-secteur situé en bordure sud (cf. image ci-dessus). Il s'agit des parcelles BY36, BY37, BY59, BY60 et BY61 qui sont déjà aujourd'hui bâties et desservies par les réseaux et pour lesquelles une mutation à court-terme est envisagée. Il est souhaité permettre l'implantation de constructions et d'installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration sur la partie sud du secteur de la Céreirède.



Secteur concerné par la modification

Au PLU actuellement en vigueur, cet ensemble de parcelles est inscrit en zone AUI4 où seules les activités hôtelières sont autorisées et l'emprise au sol est limitée à 50 %. Par conséquent, **un sous-zonage UI5 sera créé** pour permettre la mise en adéquation des destinations autorisées. De plus, pour favoriser sa reconversion, des ajustements seront apportés aux règles relatives à l'emprise au sol des constructions et les hauteurs avec les objectifs d'évolution du secteur qui est d'ores et déjà bâti.

De manière générale, dans la zone UI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80%. Cependant sur ce secteur UI5, l'emprise au sol sera réduite à 60%. Ceci permettra d'autoriser un projet qui augmentera la densité végétale et permettra de réguler les écoulements et ruissèlement en organisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

A l'heure actuelle, la hauteur est limitée à 16 m pour les constructions sauf pour les équipements où la hauteur n'est pas réglementée. Cependant, au regard des futures activités susceptibles de venir s'implanter dans ce secteur, cette hauteur paraît faible. Celle-ci sera donc augmentée à 22 m. L'environnement global dans lequel s'inscrit le secteur est en partie artificialisé par la présence de nombreuses constructions hautes dont notamment des ouvrages d'art d'envergure (A9, ligne TGV, digue du Lez, lignes haute tension) qui peuvent, dans le cas des lignes à haute tension dépasser les 50 mètres. L'aménagement du secteur s'intégrera donc dans un environnement actuellement occupé par de grandes infrastructures avec un impact paysager d'ores et déjà fort. Des mesures d'accompagnement seront également mise en place comme la nécessité de présenter une « homogénéité avec les constructions préexistantes, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète dans l'environnement ». Ainsi, l'impact des hauteurs plus importantes permises par le règlement modifié seront limitées.

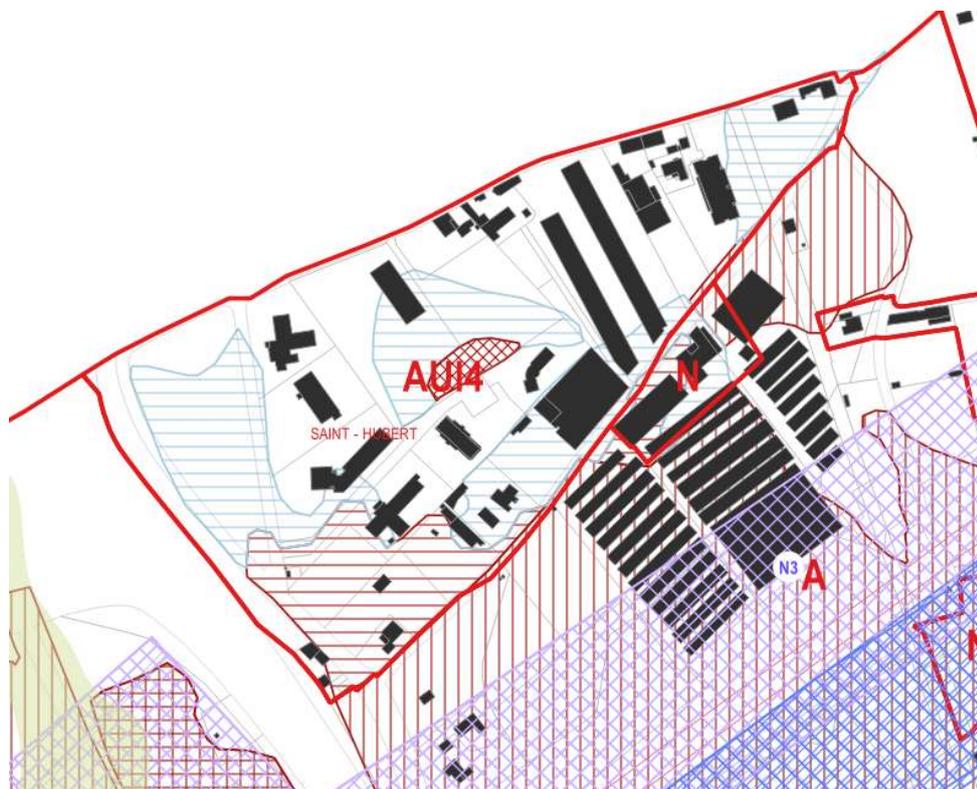
Enfin, la présence de bâtis raccordés aux divers réseaux urbains et d'accès existants permettent de justifier le passage d'une zone AU à une zone U à l'échelle des parcelles concernées.

La présente modification consiste en la création d'un sous-secteur UI5 pour permettre une reconversion et une densification d'un ensemble déjà bâti et entraîne une modification du règlement écrit et du zonage du PLU.

## 2 | Incidence de la procédure sur les pièces du PLU

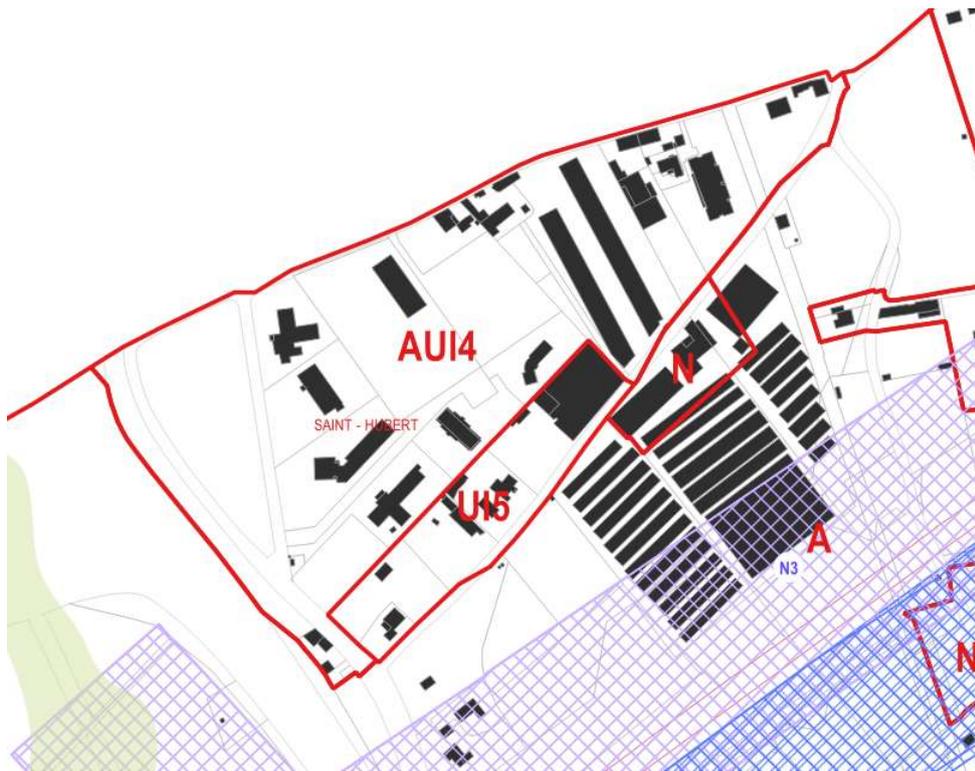
### A | Incidence sur le règlement graphique du PLU

#### *Le règlement graphique avant la modification du PLU*





*Le règlement graphique après la modification du PLU*



**B | Incidence sur le règlement écrit du PLU****Les modifications apportées au règlement écrit**

- + **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**
- + Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- + Les éléments en italique sont conservés

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI****Caractère de la zone et des sous zones :**

La zone UI est une zone urbanisée et/ou équipée, à vocation spécifique, dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles.

Elle recouvre des zones d'activités situées au nord de l'autoroute A9a ; le long de la RD21 ; en continuité de Boirargues ; à l'Est de Maurin ainsi qu'à l'est de Lattes-centre.

Elle comprend divers secteurs :

- UI1, correspondant aux zones d'activités situées en bordure de la route de la mer (RD21), avec un sous-secteur UI1m situé en continuité de la zone habitée de Boirargues où est admise une mixité urbaine ;
- UI2, correspondant aux zones d'activités de Maurin, de Rondelet, de Soriech et de Boirargues, avec un sous-secteur UI2m situé en continuité de la zone habitée de Maurin où est admise une mixité urbaine ;
- UI3, correspondant à la ZAC des Commandeurs ;
- UI4, correspond à un secteur réservé aux équipements publics ;
- **UI5, correspondant à un sous-secteur de la zone de la Céreirède, secteur économique mixte permettant les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration.**

La zone UI est concernée en partie par un risque d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRi ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRi ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRi.

Le PPRi est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

**ARTICLE UI-1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions du règlement B, Ru ou Ru1 du PPRi de Lattes, auquel il convient de se référer en fonction de chaque zone de risque ;
- les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitat, sauf dans les sous-secteurs UI1m et UI2m ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le camping et le caravaning, sauf ce qui est admis aux conditions de l'article UI-2 suivant ;
- les terrains de stationnement de caravanes et le stationnement isolé des caravanes, quelque soit la durée du stationnement ;

- les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, à la réalisation d'un projet d'équipement public ou d'intérêt collectif ou à la protection collective contre les risques d'inondation ;
- En UI4, toutes constructions et utilisations du sol autres que celles qui sont liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **En UI5, toutes constructions et utilisations du sol autres que celles qui sont destinés à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration.**

#### **ARTICLE UI-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRi sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant destiné à l'habitat peuvent être admis à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale habitable. Cette restriction ne s'applique pas en UI1m, où les habitations sont admises, sous réserve du respect des prescriptions du règlement de la zone bleue du PPRi.
- Dans le sous-secteur UI2m, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'ensemble prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations et équipements publics. L'habitat ne peut être autorisé que dans le cadre de résidences services.

#### **ARTICLE UI-3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **Accès**

*Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.*

*Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.*

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.*

*Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les voies à grande circulation et les autoroutes A9a et A9b.*

##### **Accès en bordure des voies bordées d'arbres**

*Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.*

*Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R 111-4).*

*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.*

**Voirie**

*Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.*

*Le tracé des voies doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :*

- *qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;*
- *et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m ;*
- *qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.*

*Les voies destinées à la circulation et à la manœuvre de poids lourds devront être recouvertes d'un revêtement de finition en dur non pulvérulent, de type enrobé ou équivalent.*

**ARTICLE UI-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.*

**Assainissement****Eaux usées**

*Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.*

*Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Lattes.*

*Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.*

*Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.*

**Eaux pluviales**

*Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.*

*En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.*

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup> devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UI-5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions doivent être édifiées au minimum à :**

- 100 m de l'axe de la future autoroute A9b ;
- 40 m de l'axe de l'actuelle autoroute A9 (future A9a) ;
- 35 m de l'axe de la RD21 ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales et de l'ancienne ligne de chemin de fer Montpellier – Palavas ;
- 5 m par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou à usage collectif.

**Des implantations différentes sont admises :**

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en bordure des cheminements piétonniers ou des passages techniques ;
- en UI1m, pour les piscines privées : le recul minimum par rapport à la RD21E est de 1 m ;
- en UI2m, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

#### **ARTICLE UI-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex : murs coupe-feu).

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en UI1m, pour les piscines privées : le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de 1 m ;
- en UI2m, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**ARTICLE UI-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex : murs coupe-feu).

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UI-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

**En UI5, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.**

De surcroît, dans les zones soumises aux risques d'inondation :

- en zone rouge, l'extension au sol des bâtiments d'activité ne pourra être autorisée que dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, une seule fois à compter de la date d'application du PPRi et sous réserve d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...);
- en zone bleue et en zone rouge :
  - o l'extension au sol de bâtiments d'habitation existants ne pourra être autorisée qu'à condition de disposer d'un étage accessible, de se limiter à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol une seule fois à compter de la date d'application du PPRi et d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...);
  - o la hauteur du premier plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote + 30 cm lorsque la PHE a été définie sur les plans du PPRi annexés au PLU (carte d'aléa et carte réglementaire);
  - o le plancher des garages doit être situé au minimum à la côte PHE;
  - o dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

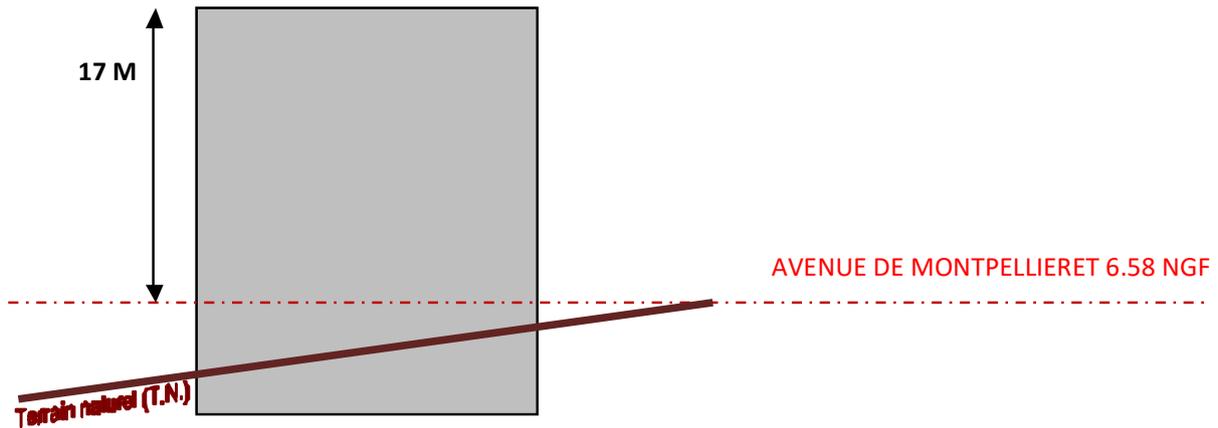
**Article UI-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le terrain naturel, avant travaux, excepté pour le sous-secteur UI2m, jusqu'à l'égout des couvertures ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRi pour les zones concernées par les risques d'inondation, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m dans les secteurs UI1, UI2, UI3, UI4 et dans le sous-secteur UI1m ;
- 17 m dans le sous-secteur UI2m ; pour le calcul de la hauteur, le point de référence pris sur l'avenue du Montpelliéret est fixé à 6,58 m NGF (voir croquis) ;
- **22 m en zone UI5.**

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



**ARTICLE UI-11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS**

*Il est rappelé que 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).*

**Composition des bâtiments**

- Les bâtiments doivent être composés et implantés de manière simple et harmonieuse, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.
- La modulation, forme et couleur des bâtiments et des enseignes doivent s'intégrer à l'environnement de la zone.
- L'ensemble des façades d'un nouveau bâtiment devra être traité avec autant de soin que la façade principale.
- Les murs pignon traités en fronton dépassant du volume de la toiture sont interdits.
- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Toutefois, un ressaut d'acrotère pourra être admis sur chaque façade dans la limite de 1/5° de la hauteur de la façade correspondante.

**Matériaux et couleur des bâtiments**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Les teintes utilisées pour les grandes surfaces des façades seront monochromes, à l'exclusion des couleurs vives.

**Toitures**

- Pour les toitures à pentes, les pentes ne doivent pas excéder 35 %.
- Les pentes des toitures en bac acier visibles depuis les voies publiques ne doivent pas excéder 20%.
- Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume.
- Les teintes des couvertures doivent être prises dans la gamme des tons mats et naturels. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis.

**Clôtures**

Sous réserve des prescriptions imposées par le règlement du PPRI sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures seront constituées, si elles existent :

- Le long de l'espace public : de treillis soudé, grillages simples ou fils grillagés accompagné de haies vives formées de végétaux d'essences variées ;
- En UI3, en bordure des voies de desserte internes au secteur : d'un mur bahut de 0,6 m de haut accompagné de végétaux.

La hauteur hors-tout des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des clôtures répondant à des impératifs réglementaires ou techniques.

**ARTICLE UI-12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement :

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ;
- pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement ;
- pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement ne peut excéder la surface de plancher totale des bâtiments ;
- pour les ateliers : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les activités de restauration : une place pour 4 couverts, outre ceux réservés au personnel ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire ;
- pour toutes les constructions, il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de livraison, de transport et de service.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans le sous-secteur UI2m, il est imposé la réalisation d'au minimum :

- 0,66 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 24 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée aux commerces et aux services.

**ARTICLE UI-13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7 doivent être préservés.

Des haies vives composées de végétaux d'essence variés ou des merlons plantés destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

*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 (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public, ...).*

*Sur les terrains jouxtant le ruisseau du Rondelet, une servitude d'accès de 10 m depuis l'axe du ruisseau sera maintenue non close pour l'entretien. Elle sera plantée à raison d'au moins un arbre pour 10 m de clôture implantée en bordure de cette servitude.*

*Sur les terrains jouxtant le nord de l'autoroute, dans la bande de recul de 40 m à partir de l'axe de l'autoroute, au moins 10% et au plus 50% des espaces libres seront arborés, principalement pins d'Alep plantés en bosquets. Le stationnement y est autorisé sous réserve d'être arboré selon les mêmes principes.*

#### **ARTICLE UI-14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est limité à :

- 0,80 dans les secteurs UI1, UI2, UI3, UI4 et dans le sous-secteur UI1m ;
- 1,5 dans le sous-secteur UI2m.



**Objet 3 :** Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin

## 11 Objet et motif de la modification

La commune de Lattes, située en limite sud de la ville de Montpellier, bénéficie de l'attractivité que connaît le territoire métropolitain et se situe à proximité immédiate de plusieurs grandes infrastructures de transport : l'autoroute A9, la gare Sud de France... Entre ville équipée, littoral, et étangs, la commune propose un cadre de vie plaisant et attrayant pour les ménages. Ainsi, elle est sujette à :

- ▶ Un desserrement des ménages qui accroît la demande en logements et le besoin de résidences de petite taille,
- ▶ Une carence en logements locatifs sociaux,
- ▶ Un foncier rare et onéreux,
- ▶ La présence de ménages relativement aisés.

Le quartier de Maurin est historiquement un territoire agricole, composée de domaines éparses sur son territoire. Au fil du temps, ce quartier s'est développé, repoussant l'agriculture en dehors d'un tissu résidentiel qui s'est peu à peu renforcé.



Situé sur la partie ouest du territoire communal, Maurin présente un tissu d'emploi assez développé en particulier sur sa frange Est, le long de l'avenue du Montpelliéret. Tissu composé de nombreuses activités artisanales mais surtout marqué par la présence du Crédit Agricole du Languedoc et de la SAFER, activités « marqueurs » de l'histoire de ce quartier. Ce tissu d'activités est aujourd'hui vieillissant et pâtit d'aménagements de faibles qualités qui interrogent sur le maintien en l'état des activités en place dans un avenir proche.

La construction de ce quartier, par phases de développement différentes (la présence d'exploitations agricoles, puis la création de lotissements, et enfin l'arrivée de secteurs d'activités), explique la disparité de ce secteur, mais également son manque de centralité qui ne permet de mettre en lien les différents espaces.

Le site du projet jouxte le quartier existant « Nouveau Forum » construit en 2018. Le « Nouveau Forum », par sa situation sur l'Avenue Montpelliéret, constitue aujourd'hui un élément remarquable par son architecture, et structurant sur la voie, qui permet de définir l'entrée de ville de Maurin.

L'opération du Nouveau Forum s'est développée en L à l'angle de l'Avenue du Montpelliéret et de la rue du Lantissargues et amorcé le renouvellement d'un îlot central au cœur de Maurin qui assure aujourd'hui un rôle de centralité urbaine à l'échelle du quartier. **L'opération Nouveau Forum Extension a pour objectif de finaliser le renouvellement de cet îlot et renforcer cette centralité de quartier multifonctionnelle.**



Cette opération répond à l'enjeu communal :

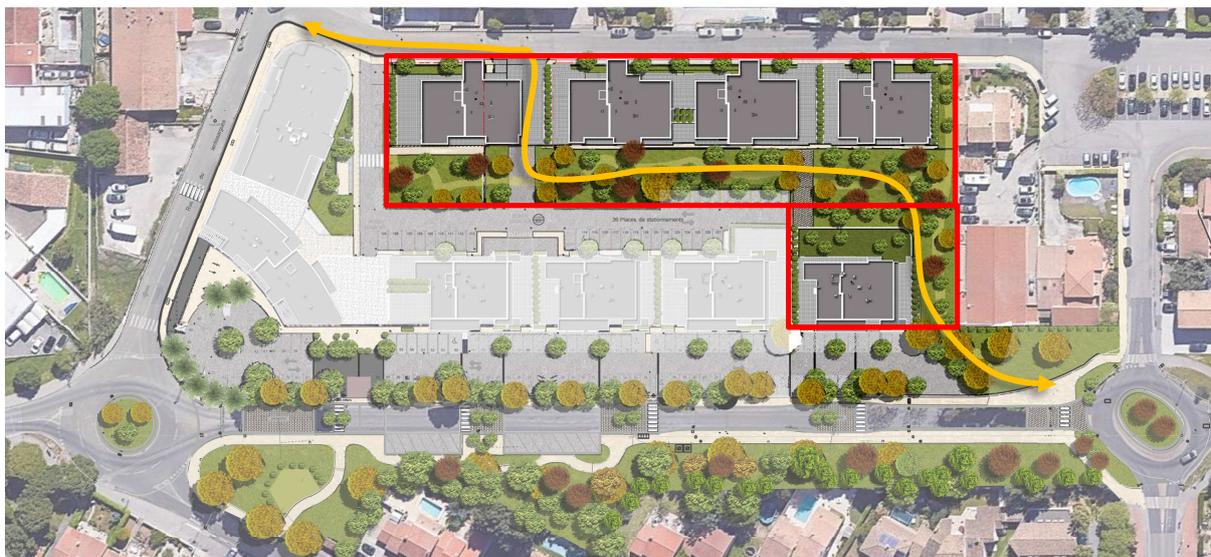
- ▶ D'introduire une mixité fonctionnelle plus importante dans un tissu historiquement monofonctionnel : résidentiel à l'Ouest de l'Avenue du Montpelliéret, économique et commercial à l'Est,
- ▶ De développer une entrée de ville structurante,
- ▶ De s'insérer en continuité du quartier existant, accompagnant le développement des commerces existants en rez-de-chaussée le long de l'Avenue Montpelliéret avec leurs stationnements dédiés,
- ▶ De développer la majorité des logements sur une voie secondaire et parallèle à celle-ci, la rue du Lantissargues.
- ▶ De favoriser le développement économique et la mixité urbaine à l'échelle de Maurin.

L'opération programmée prévoit une surface de plancher d'environ 9 900 m<sup>2</sup> et propose un programme mixte, s'insérant dans le paysage urbain, tout en gardant une qualité paysagère importante. Cette extension vient compléter l'offre proposée actuellement, notamment en matière de logements.

En effet, le projet d'extension prévoit la création d'environ 150 logements du T2 au T4.

Il est également prévu la création de surfaces commerciales d'environ 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher en pieds d'immeuble et en continuité des locaux commerciaux de l'opération Nouveau Forum. Ces locaux se déploieront sur l'avenue du Montpelliéret principalement.

### Périmètre du programme

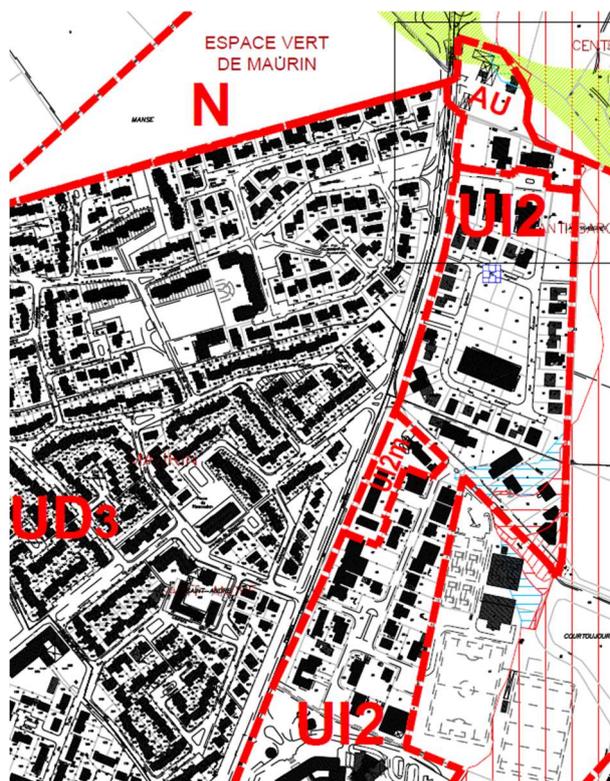


Les parcelles objets de l'opération « forum extension » sont situés en zone UI2.

La zone UI est une « zone urbanisée et/ou équipée, à vocation spécifique, dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles. Elle recouvre des zones d'activités situées au nord de l'autoroute A9a ; le long de la RD21 ; en continuité de Boirargues ; à l'Est de Maurin ainsi qu'à l'est de Lattes-centre ».

La zone UI2 correspond « aux zones d'activités de Maurin, de Rondelet, de Soriech et de Boirargues, avec un sous-secteur UI2m situé en continuité de la zone habitée de Maurin où est admise une mixité urbaine ».

Un sous-secteur UI2m avait été créé pour permettre la réalisation de l'opération « Nouveau Forum ». S'agissant d'une extension de cette opération selon des gabarits identiques, le règlement de la zone UI2m semble le plus adapté. Dans le sous-secteur UI2m, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'ensemble prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations et équipements publics. L'habitat ne peut être autorisé que dans le cadre de résidences services. L'opération Forum extension vise à faire muter l'îlot d'activité existant en opération à vocation mixte, il est donc proposé d'étendre le zone UI2m sur l'ensemble des parcelles concernées par l'opération « Forum extension ». De plus, les équipements publics prévus ayant été réalisés dans la première phase du forum, il n'est pas nécessaire de prévoir cette destination dans l'opération Forum extension.



**La modification a donc pour objet d'étendre la zone UI2m sur l'ensemble des parcelles concernées et d'ajuster le règlement pour correspondre au plus juste des destinations attendues.**

Le projet étant incompatible avec l'article 1 et 2 concernant les occupations et utilisations du sol, le règlement de la zone UI2m devra être ajusté. Les destinations de logement devront être permises afin de réaliser l'opération et de contribuer activement aux objectifs du PLH et notamment permettre la production de logements libres, en accession et aidés.

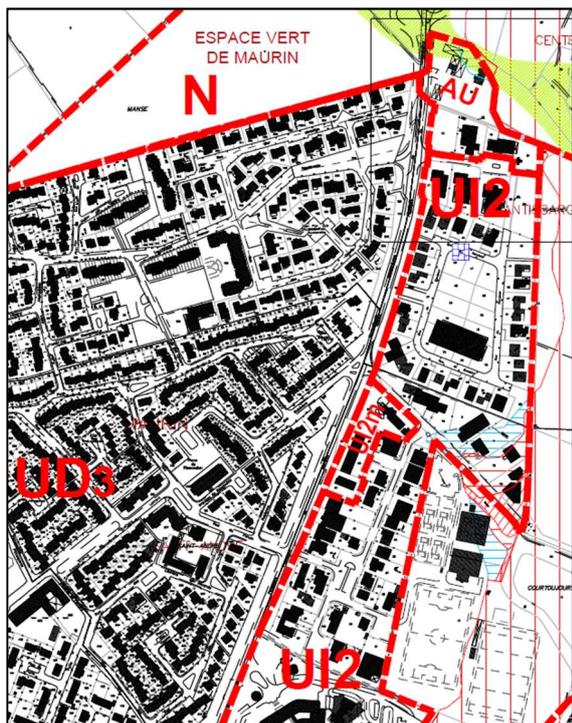


## 2 | Incidence sur le règlement du PLU

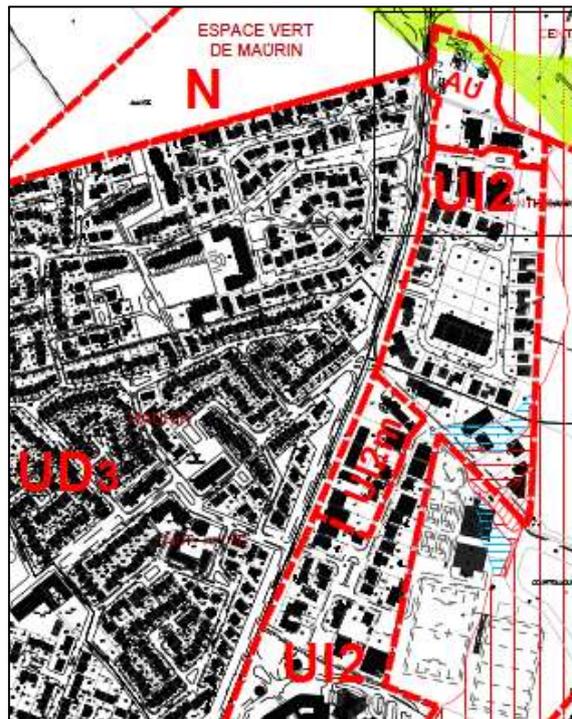
### A | Incidence sur le plan de zonage

Afin de permettre la réalisation du projet il est nécessaire de modifier les pièces graphiques du règlement (zonage). Il est proposé d'étendre le sous-secteur UI2m sur les parcelles communales AY56, AY52, AY50, AY 19, AY49, AY46, AY47 correspondant à l'assiette du projet envisagé.

Les extraits ci-dessous présentent la traduction de cette modification dans le plan de zonage.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage modifié

## A | Incidence sur le règlement écrit

Le règlement de la zone UI est donc ajusté pour permettre la réalisation de cette opération. Les règles de la zone sont ajustées de la manière suivante :

+ **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**

+ Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés

+ *Les éléments en italique sont conservés*

Ci-dessous les articles de la zone UI qui précisent les règles spécifiques au zonage indiqué UI2m :

## Règlement applicable à la zone UI

### Caractère de la zone :

La zone UI est une zone urbanisée et/ou équipée, à vocation spécifique, dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles.

Elle recouvre des zones d'activités situées au nord de l'autoroute A9a ; le long de la RD21 ; en continuité de Boirargues ; à l'Est de Maurin ainsi qu'à l'est de Lattes-centre.

Elle comprend divers secteurs :

- UI1, correspondant aux zones d'activités situées en bordure de la route de la mer (RD21), avec un sous secteur UI1m situé en continuité de la zone habitée de Boirargues où est admise une mixité urbaine ;
- UI2, correspondant aux zones d'activités de Maurin, de Rondelet, de Soriech et de Boirargues, avec un sous-secteur UI2m situé en continuité de la zone habitée de Maurin où est admise une mixité urbaine ;
- UI3, correspondant à la ZAC des Commandeurs ;
- UI4, correspond à un secteur réservé aux équipements publics ;

La zone UI est concernée en partie par un risque d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRi ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRi ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRi.

Le PPRi est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

## ARTICLE UI-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions du règlement B, Ru ou RU1 du PPRi de Lattes, auquel il convient de se référer en fonction de chaque zone de risque ;
- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitat, sauf dans les sous-secteurs UI1m et UI2m ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et le caravanning, sauf ce qui est admis aux conditions de l'article UI-2 suivant ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et stationnement isolé des caravanes, quel que soit la durée du stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, à la réalisation d'un projet d'équipement public ou d'intérêt collectif ou à la protection collective contre les risques d'inondation ;
- En UI4, toutes constructions et utilisations du sol autres que celles qui sont liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI-2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRi sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant destiné à l'habitat peuvent être admis à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher totalement habitable. Cette restriction ne s'applique pas en UI1m, où les habitations sont admises, sous réserve du respect des prescriptions du règlement de la zone bleue du PPRi.
- Dans le sous-secteur UI2m, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre **d'un ou plusieurs projets d'ensemble** prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations ~~et équipements publics. L'habitat ne peut être autorisé que dans le cadre de résidences services.~~

[...]

## ARTICLE UI-13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7 doivent être préservés.

Des haies vives composées de végétaux d'essence variés ou des merlons plantés destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

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 (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Sur les terrains jouxtant le ruisseau du Rondelet, une servitude d'accès de 10 m depuis l'axe du ruisseau sera maintenue non close pour l'entretien. Elle sera plantée à raison d'au moins un arbre pour 10 m de clôture implantée en bordure de cette servitude.

Sur les terrains jouxtant le nord de l'autoroute, dans la bande de recul de 40 m à partir de l'axe de l'autoroute, au moins 10% et au plus 50% des espaces libres seront arborés, principalement pins d'Alep plantés en bosquets. Le stationnement y est autorisé sous réserve d'être arboré selon les mêmes principes.

**Au sein de la zone UI2m, 35% de l'opération doit être maintenue en espace libre. Cet espace libre doit être perméable et comprend : les espaces de pleine terre ; les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables. Sont exclus de ces espaces libres tous les espaces accessibles aux autres véhicules.**

#### ARTICLE UI-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à :

- 0,80 dans les secteurs UI1, UI2, UI3, UI4 et dans le sous-secteur UI1m ;
- **Non réglementé dans le sous-secteur UI2m.**

En UI3, la surface de plancher totale des constructions sur la zone est limitée à 85 000 m<sup>2</sup>.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**Objet 4 :** Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et AU

## 1 | Objet et motif de la modification

Globalement, le territoire métropolitain a un besoin de développement des logements locatifs sociaux, et individuellement la commune de Lattes ne fait pas défaut. En 2021, la commune comptabilisait 950 logements locatifs sociaux (LLS), soit 11% des résidences principales de la commune (alors que celle-ci est soumise aux obligations de 25% de LLS).

Face à ce constat, une nouvelle dynamique a été enclenchée sur la commune de Lattes. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté d'environ 30%, ce qui traduit également l'effet positif du PLH de 2013 (imposant la servitude de mixité sociale Lattes).

Les efforts continuent aujourd'hui en matière de production de LLS. En effet, entre 2013 et 2017, ont été réalisés ou provisionnés 488 LLS financés sur Lattes. En 2017, Lattes arrive à 9% de LLS sur son parc de logement (dans l'agglomération hors Montpellier, le taux de LLS se situait à 10%).

Néanmoins, pour atteindre l'objectif de 25% de LLS sur Lattes, un déficit de 1 157 logements locatifs sociaux est encore à combler.

La demande restant relativement forte sur le territoire de Lattes, les efforts en production de logements locatifs sociaux doivent être maintenus.

Concernant les objectifs de production globale de logements sur la commune de Lattes, le PLH 2019-2024 définit une production de 2 100 à 2 400 logements entre 2019 et 2024, soit une moyenne de 350 à 400 logements par an. Il est également souhaité, une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve, et 17% en accession abordable.

On relève un effet positif de l'application du PLH sur la commune de Lattes, avec des résultats encourageants concernant la production de logements de manière globale, et notamment celle des logements locatifs sociaux. La commune reste néanmoins relativement carencée, notamment au regard des objectifs généraux qui lui sont imposés. L'évolution de l'offre en logements doit donc être encore accompagnée sur la commune et doit s'adapter à la demande grandissante notamment en matière de petits logements.

Lors de l'élaboration en 2009, le PLU imposait que dans l'ensemble des zones U et AU à vocation habitat (UA, UB, UD, AU), pour toute opération supérieure à une surface plancher de 2000 m<sup>2</sup>, un taux de 25 % des logements réalisés soit attribué à du logement locatif social.

Les objectifs du Programme local de l'Habitat (PLH), assignés à la commune de Lattes pour la période 2019-2024, impliquent aujourd'hui d'adapter la servitude de mixité sociale telle qu'élaborée en 2009.

En effet, compte tenu des objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale et des objectifs de production de l'ordre de 70 à 75 logements par an, dont 33% de logements locatifs sociaux (LLS) au minimum, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude (surface de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup>) et d'exiger une part de production plus importante (au moins 33% du nombre de logements et au moins 25% de surface de plancher affectés au LLS). Il s'agit également d'étendre cette disposition à toutes les zones autorisant du logement, en particulier les zones UI1m et UI2m.

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit d'adapter le règlement écrit pour toutes les zones U et AU (UA, UB, UD, UI1m et UI2m, AU) autorisant de l'habitat. L'article 2 - « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sera ainsi modifié : la règle existante sera remplacée par la règle suivante :

**Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement**

- **Principe général**

*Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.*

*La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :*

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

- **Logements locatifs sociaux (LLS)**

*Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).*

*Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.*

*Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.*

- **Logements en accession abordable**

*- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).*

*- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination,*

comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

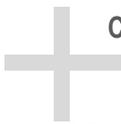
Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- **Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.



## 2 | Incidence de la procédure sur les pièces du PLU

Le règlement des zones UA, UB, UD, UI et AU est donc ajusté. Les règles de la zone sont ajustées de la manière suivante :

+ **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**

+ Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés

+ *Les éléments en italique sont conservés*

### A | Modification du règlement écrit

#### **Modification de l'article 2 de la zone UA**

#### ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- *Les installations classées devront être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.*
- ~~Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.~~

#### **Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable**

##### **Principe général**

**Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.**

**La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :**

- **Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;**
- **Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;**
- **La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.**

##### **Logements locatifs sociaux (LLS)**

**Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).**

**Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.**

**Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.**

#### **Logements en accession abordable**

- **En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).**
- **A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).**

**Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :**

- **pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;**
- **pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.**

**Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.**

#### **Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

**Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.**

**A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.**

**Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.**

*Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.*

- *Sur le secteur UAb concerné par « l'équivalent » zone D du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les mesures d'isolation acoustiques fixées à l'annexe VI.2. du PLU.*

### **Modification de l'article 2 de la zone UB**

#### **ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- *Les installations classées devront être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.*
- **Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.**

#### **Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable**

##### **Principe général**

**Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.**

**La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :**

- **Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;**
- **Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;**
- **La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.**

##### **Logements locatifs sociaux (LLS)**

**Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).**

**Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.**

**Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.**

**Logements en accession abordable**

- **En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).**
- **A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).**

**Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :**

- **pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;**
- **pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.**

**Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.**

**Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

**Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.**

**A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.**

**Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.**



- En UBn, sont uniquement admis les constructions et installations liées à l'accueil du public, aux loisirs ou à la valorisation touristique (base nautique, guinguette,).

### **Modification de l'article 2 de la zone UD**

#### **ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La condition ci-dessus ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol liées aux grands projets d'infrastructures, ainsi qu'aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable**

##### **Principe général**

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

##### **Logements locatifs sociaux (LLS)**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

**Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.**

**Logements en accession abordable**

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

**Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.



- En UD2c, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les mesures d'isolation acoustiques et les limitations à la construction prévues à l'article L147-6 du code de l'urbanisme, dont les principes sont résumés en annexe VI.2 du PLU.
- Sur les secteurs UD2, UD2a, UD2b concernés par « l'équivalent » zone D du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les mesures d'isolation acoustiques fixées à l'annexe VI.2. du PLU.
- ~~Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.~~

### Modification de l'article 2 de la zone UI

#### ARTICLE UI-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRi sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant destiné à l'habitat peuvent être admis à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale habitable. Cette restriction ne s'applique pas en UI1m, où les habitations sont admises, sous réserve du respect des prescriptions du règlement de la zone bleue du PPRi.
- Dans le sous-secteur UI2m, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'un ou plusieurs projets d'ensemble prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations et équipements publics.

#### Dans les secteurs UI1m et UI2m :

#### Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable

#### Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

#### Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

#### Logements en accession abordable

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

#### Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si

**les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.**

**Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.**

### **Modification du caractère de la zone et des sous zones de la zone AU**

#### **Caractère de la zone et des sous zones**

La zone AU est une zone à urbaniser générale à dominante d'habitat et d'équipements collectifs, pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et dont le projet est défini à l'échelle à minima de chaque secteur.

On distingue divers secteurs :

- AUa, le secteur de Boirargues, correspondant aux extensions urbaines d'intensité A identifiées par le schéma littoral du SCOT de l'Agglomération de Montpellier ;
- AUb, correspondant à l'entrée de Lattes, destiné à accueillir de l'habitat individuel et collectif ;
- AUv sur le secteur Sud de Maurin, correspondant aux sites à haute valeur paysagère identifiés par le schéma littoral du SCOT de l'Agglomération de Montpellier. Il comprend un sous-secteur UAV1 destiné à accueillir de l'habitat collectif et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 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.
- AU0, 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.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes et reportées au plan de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et du 25/04/2003.

### **Modification de l'article 2 de la zone AU**

#### **ARTICLE AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable**

#### **Principe général**

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

### Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

### Logements en accession abordable

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

### Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

**Hors secteur AUc :**

- Les constructions doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement ;
- **Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé ;**
- **En zone AUb, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON minimum, 30% de la SHON programmée doit être affectés à du logement locatif social. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissement,) l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération ;**
- Les conditions ci-dessus ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires aux grands projets d'infrastructures routières ou ferroviaires, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable .

**En secteur AUc :**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.
- La Surface de Plancher totale autorisée sur le secteur AUc est limitée à 52 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées au commerce sont autorisées sans plafond de surface de plancher.
- **Dans tout programme de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> 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, 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.



## Incidence de la procédure sur l'environnement

### **A | Objet 1 : Suppression du PPRI dans le plan de zonage**

La suppression des informations périmées du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) dans le règlement graphique du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement. En effet, le PPRI étant une servitude d'utilité publique, il reste applicable et prime sur le règlement du PLU. Le PPRI en vigueur est conservé dans les annexes du PLU et mention est faite dans le règlement écrit lorsqu'une zone est concernée par son application.

### **B | Objet 2 : Création d'un sous-zonage UI5 sur le secteur de la Céreirède**

La création d'un sous zonage UI5, entraîne une modification des destinations, des coefficients d'emprises au sol ainsi que des hauteurs sur un secteur déjà urbanisé, en vue d'autoriser sa requalification :

- ▶ Diminution de l'emprise au sol de 80% à 60% au profit des espaces libres (favorable à la gestion des eaux de pluie)
- ▶ Autoriser des hauteurs de constructions jusqu'à 22 m, contre 16 m dans le règlement actuel.

La modification de la hauteur pourrait engendrer des impacts paysagers. Cependant, l'impact sera limité notamment par la présence de constructions hautes dont des ouvrages d'art d'envergure (A9, ligne TGV, digue du Lez, lignes haute tension) pouvant dépasser 50 mètres, et la mise en place de mesures d'accompagnement et d'insertion paysagère dans les architectures.

L'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins supplémentaires estimés est confirmée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. annexe).

### **C | Objet 3 : Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin**

La modification du zonage au niveau de la zone UI2 au cœur de Maurin, vise à permettre la poursuite de l'aménagement du quartier en cohérence avec l'opération récente du Forum, par un passage en zone UI2m comme cette dernière. Le secteur est déjà urbanisé, aujourd'hui sa vocation principale est l'activité, la modification va permettre de poursuivre le développement de la mixité et répondre ainsi aux objectifs fixés par le PLH, en y développant une opération de logements.

L'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins supplémentaires estimés est confirmée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. annexe).

### **D | Objet 4 : Intégration des servitudes de mixité sociale en zones U et AU**

La modification du règlement écrit dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB, UD, UI1m et UI2m et AU) permet de répondre aux objectifs fixés par le PLH. Cet objet n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.



## Annexe : situation de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols et perspectives d'évolution



Référence :		Date :	24/01/2023
Rédacteur :	AJE	Destinataire :	3M-PDU-DPEAT
Approbateur :	AVE	Visa :	

### Situation de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols et perspectives d'évolution

Le projet de modification n°4 du PLU de Lattes a fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date du 16 décembre 2022. La présente note a pour objet de démontrer de l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins supplémentaires induits par la modification du PLU.

#### Description succincte de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols

Les communes de Lattes et Pérols sont alimentées par les réseaux de Pays de l'Or Agglomération depuis l'usine de potabilisation de Vauguières située sur la commune de Maugeois, via une dizaine de points de livraison.

La distribution de l'eau sur la commune de Lattes s'effectue sur trois étages de pression :

- Une distribution supprimée via la station de Saint-Jean alimentée par POA
- La zone de Boirargues Nord alimentée depuis POA au niveau du réservoir de Boirargues via la cheminée d'équilibre de Boirargues
- Les lieux dits « Puech Radier » et « La Jasse » alimentés depuis l'étage 57 de la ville de Montpellier (secteurs très réduits)

La distribution de l'eau sur la commune de Pérols s'effectue principalement sur un seul étage de pression, l'eau venant directement depuis l'adduction de l'usine de potabilisation de Vauguières (POA).

Les secteurs d'alimentation faisant l'objet de la MEC 4 du PLU de Lattes (Maurin, Céreirède) sont alimentés par Pays de l'Or Agglomération via la station de surpression de Saint-Jean.

#### Convention d'alimentation en eau potable conclue entre POA et 3M

La convention d'alimentation en eau potable conclue entre POA et 3M en date du 2 janvier 2013 prévoit :

- Un volume minimal annuel appelé par Lattes et Pérols de 2 250 000 m<sup>3</sup>/an (soit un volume moyen journalier de 6165 m<sup>3</sup>/j)
- Un volume journalier de pointe du mois de pointe de 6850 m<sup>3</sup>/j pour Lattes
- Un volume journalier de pointe du mois de pointe de 3800 m<sup>3</sup>/j pour Pérols

(Au total, le volume journalier de pointe du mois de pointe ne doit pas excéder 10 650 m<sup>3</sup> par application de la convention.)

Elle est valide jusqu'au 31/12/2023.



### Evaluation des besoins supplémentaires à court terme

A court terme (horizon 2 à 4 ans), les projets ci-dessous viendront augmenter la consommation en eau :

Commune	Projet	Caractéristique	Evaluation des besoins en eau (m <sup>3</sup> /j)
Lattes	Forum Maurin	150 logements	70
Lattes	Ode à la mer (secteur Hauts de Lattes et sud avenue des Platanes)	700 logements	326
Lattes	Secteur Cereidede- UI5	Environ 40 salariés + activité	2 + marge activité (50 m <sup>3</sup> /j ?)
Pérols	Ecolodge Méjean	(480 EH)	223
Pérols	Triangle Avranche	Environ 40 salariés	2
Total Lattes			+ 448 m <sup>3</sup> /j
Total Pérols			+ 225 m <sup>3</sup> /j

### Hypothèses

- Nombre d'habitants par logement : 2,2 hab/lgt.
- Consommation AEP par habitant : 180 l/j/hab
- Besoin salarié de 50 l/j/hab
- Rendement des réseaux AEP : 85 %.

### Capacité à satisfaire ces besoins à court terme

Sur ces 2 communes, alors que les volumes moyens journaliers mis en distribution avaient tendance à augmenter entre 2018 et 2020 (jusqu'à 6882 m<sup>3</sup>/j en moyenne 2020), ils ont diminué en 2021 (6120 m<sup>3</sup>/j) et 2022 (5990 m<sup>3</sup>/j) et constituent le fruit de la recherche et réparation de fuites sur réseau.

En 2022, le volume mis en distribution sur Lattes et Pérols s'établit ainsi à 2 186 000 m<sup>3</sup> environ, inférieur au seuil minimal de la convention.

Le volume journalier du mois de pointe s'établit à 4934 m<sup>3</sup>/j à Lattes et 3 707 m<sup>3</sup>/j à Pérols. Le volume journalier de pointe des 2 communes n'est par contre pas connu. Il est cependant estimé ci-dessous.

	2022				
	VJ Moyen (m <sup>3</sup> /j)	VJ MDP (m <sup>3</sup> /j)	Cp MDP	Estimation VJP (m <sup>3</sup> /j)	Estimation Cp VJP
Lattes	3 659	4 934	1,3	5 345	1,5
Pérols	2 331	3 707	1,6	4 277	1,8
Total	5 990	8 641	1,4	9 622	1,6



Avec les besoins supplémentaires établis plus haut, le volume journalier de pointe est ainsi estimé à :

- 5 793 , arrondi à 5 800 m<sup>3</sup>/j sur Lattes (6 850 conventionné)
- 4502 , arrondi à 4 500 m<sup>3</sup>/j sur Pérols (3 800 conventionné)

Au total cela représente un besoin de 10 300 m<sup>3</sup>/j. Il est inférieur à ce qui avait été défini dans la convention pour Lattes, et supérieur pour Pérols. Au total, il est cependant inférieur à ce qui est contractualisé à l'heure actuelle en pointe.

#### **Evaluation sur le plus long terme**

Sur le plus long terme, des échanges sont en cours entre Pays de l'Or Agglomération et la Régie des eaux afin de conclure à une nouvelle convention qui prendra la suite de la convention en cours.

Un schéma directeur a été établi en vue de l'alimentation du large secteur Ode à la mer, comparant plusieurs scénarii. Le scénario retenu consiste en la pérennisation l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols par Pays de l'Or Agglomération, sécurisée par la construction d'un réservoir sur l'usine de potabilisation de Vauguières. Les besoins en pointe (estimés au total autour de 16 000 m<sup>3</sup>/j en mois de pointe à l'horizon 2045), sont inférieurs à ceux que Pays de l'Or Agglomération avait considéré dans leur schéma directeur d'alimentation en eau potable (18 000 m<sup>3</sup>/j).

#### **Conclusion sur les secteurs Maurin et Cerereide**

Par la présente, la Régie des Eaux atteste de la capacité d'alimentation en eau potable des secteurs et des besoins supplémentaires induits par la modification M4 du PLU selon l'évaluation menée plus haut.

Fait à Montpellier le 24/01/2023

Le Directeur Urbanisme, Prospective et  
Environnement

Arnaud VESTIER