



Lattes, la vie naturellement.

## Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) - Projet Ilot des Platanes

### Synthèse des observations

#### I- Cadre réglementaire de la procédure

La PPVE est un dispositif de participation du public aux décisions susceptibles d'affecter l'environnement, qui intervient durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'autoriser ou non un projet.

En application de l'article L.120-1 du code de l'environnement, la PPVE doit permettre au public :

- d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective;
- de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions;
- d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ces observations et propositions dans la décision d'autorisation.

Conformément aux dispositions précédemment citées, la présente PPVE a permis au public de consulter l'ensemble de l'étude d'impact du projet Ilot des Platanes et de formuler des observations pendant une durée de 31 jours du 10 juin 2024 au 10 juillet 2024.

La procédure de PPVE a été ouverte par arrêté n° 20240837 en date du 16 mai 2024 selon les modalités définies aux articles L. 123-19, R. 123-46-1 et D. 123-46-2 du code de l'environnement.

Il est important de rappeler, que la PPVE concerne uniquement l'aspect environnemental du projet dit Ilot des Platanes dont le permis de construire a été déposé sous le n° 34129 24 M0010. Ce dernier prévoit la réalisation d'un programme immobilier de 19 754 m<sup>2</sup> de surface de plancher regroupant 283 logements collectifs, des bureaux et des commerces, sis 1565 Avenue des Platanes à Lattes.

Les modalités de publicité pour la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public par :

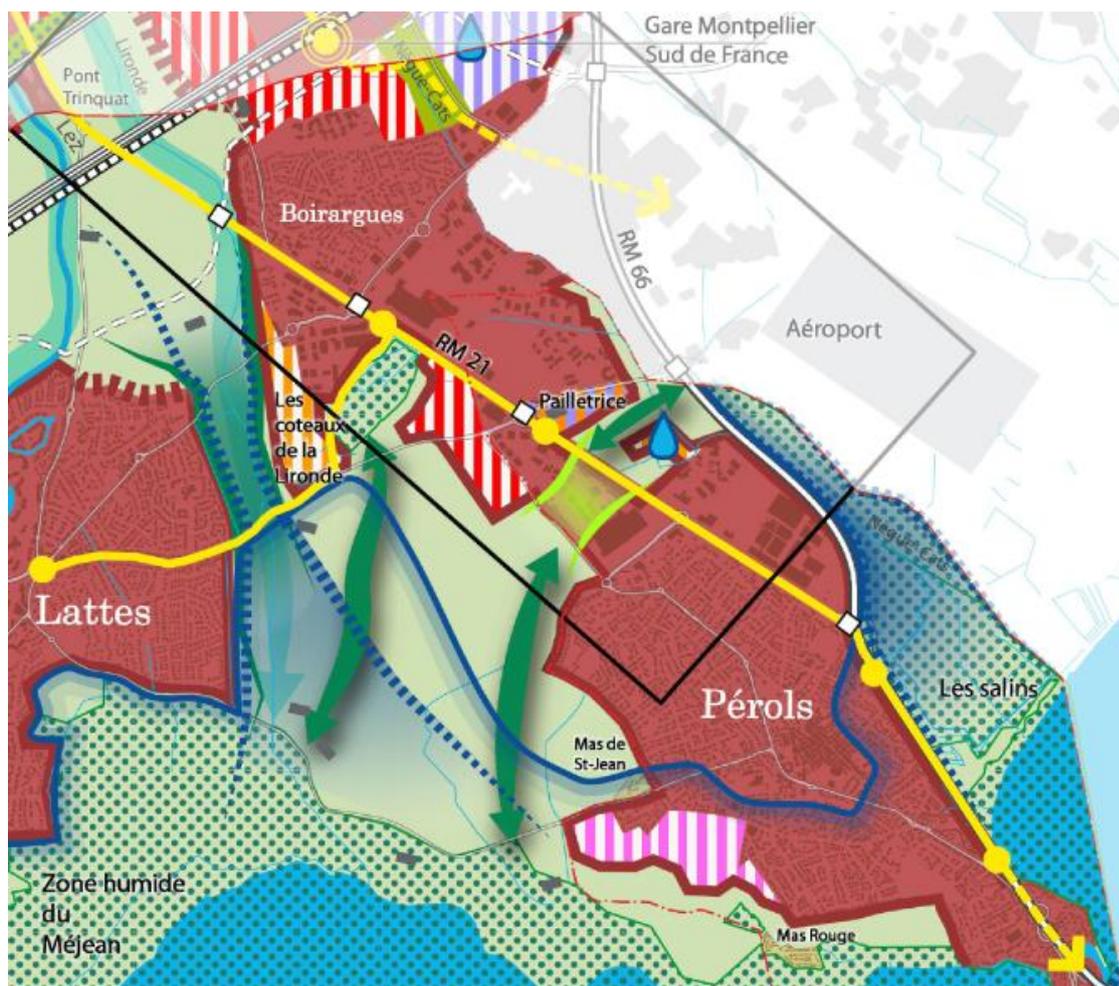
- Un avis d'ouverture de la PPVE mis en ligne sur le site internet de la Ville et affiché en Mairie du 10 juin 2024 au 10 juillet 2024.

- Une insertion de cet avis dans deux journaux diffusés dans le département (« Midi Libre » et « La gazette »), quinze jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier, plus précisément les 22 mai 2024 et 23 mai 2024.
- L'avis de participation du public par voie électronique affiché sur site quinze jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de cette dernière.

## II- Cadre du Projet

Ce projet s'inscrit dans la vaste opération Ode à la Mer, elle-même reprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019.

L'objectif défini par le SCoT pour ce secteur est de réinvestir les tissus existants et développer de nouveaux quartiers et polarités de grande intensité et attractivité. Ces quartiers et polarités ont notamment vocation à cristalliser un développement urbain durable, ambitieux et exemplaire, mixant de nombreuses fonctions urbaines centrales et rayonnantes afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

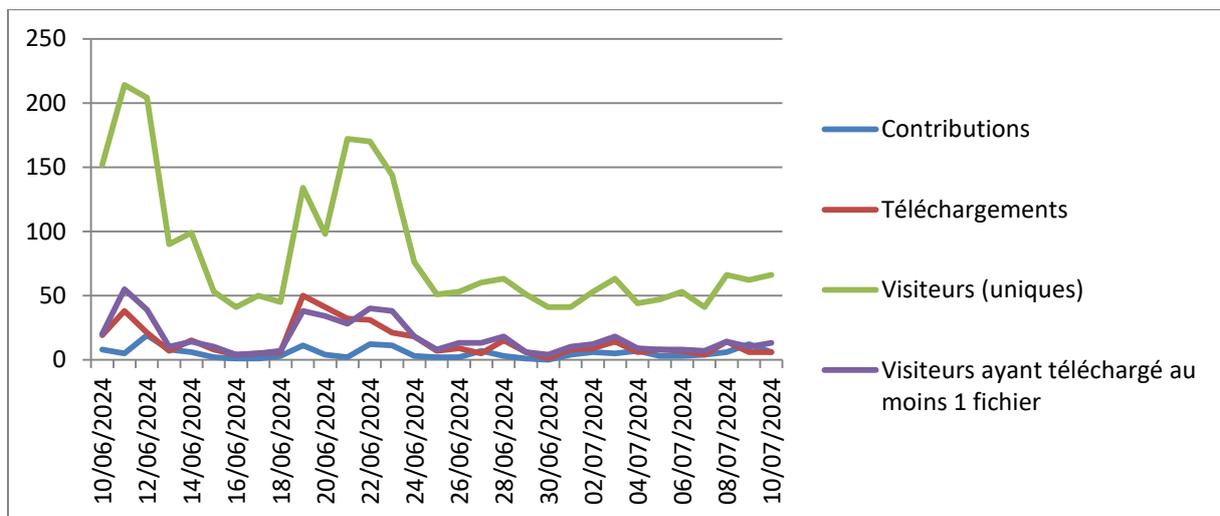


Extrait du plan de secteur – DOO – SCoT 2019

L'opération Ode à la Mer dans laquelle s'inscrit l'îlot des Platanes est l'une des opérations majeures de la polarité métropolitaine qui se structure autour de la gare Montpellier - Sud de France et de l'aéroport international Montpellier Méditerranée. Aussi, le projet vise à tirer profit de cette situation par la localisation d'un cadre bâti dense et compact tout en veillant à améliorer considérablement la désimperméabilisation des sols.

### III- Analyse des observations

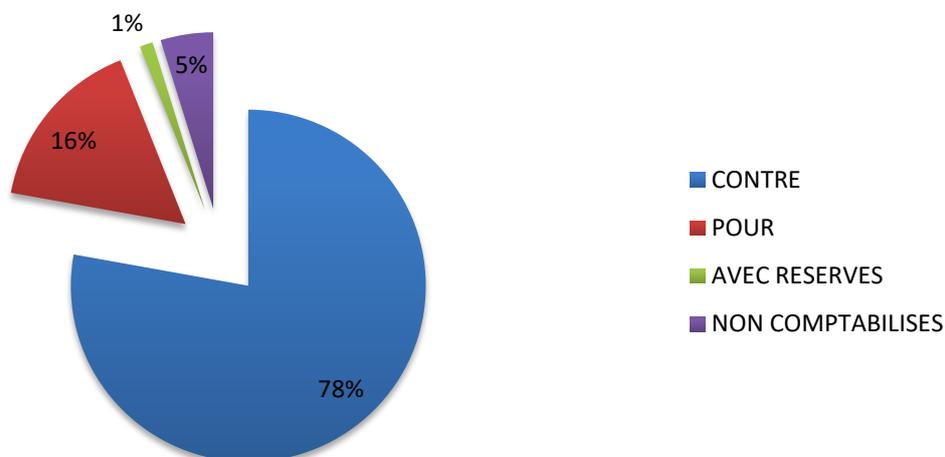
Pendant la période d'ouverture de la Participation du Public par Voie Electronique, 167 contributions ont été déposées, pour un total de 2627 consultations.



D'une manière globale les observations formulées n'apportent pas de propositions concrètes visant à la modification du projet mais font plutôt état d'un argumentaire pour ou contre le projet. En outre, la grande majorité des observations a déjà été formulée lors de l'enquête publique de la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui s'est tenue du 8 janvier 2024 au 9 février 2024 et qui a donné lieu à un avis favorable avec réserves du commissaire enquêteur.

Sur les 167 observations formulées 159 sont exploitables, dont 130 Contre, 27 Pour et 2 émettent des réserves :

## Répartition des contributions



---

### IV- Synthèse des Observations

Au vu des observations formulées, la commune souhaite apporter des éléments de réponses suivant une répartition par thèmes :

- Impact sur le trafic routier
- Insertion du projet dans son environnement et requalification urbaine
- Cadre de vie
- Equipements publics
- Gestion du chantier

#### 1- Impact sur le trafic routier

Le projet est implanté à l'intersection de l'Avenue de Figuière, de l'Avenue des Platanes et de l'Avenue Georges Frêche. L'Avenue de Figuière connaît effectivement, à certaines heures, des points de congestion de circulation sur un axe Est-Ouest plus large dû essentiellement au trafic de transit. Pour répondre à ces difficultés et à un futur accroissement de la population sur le secteur de l'îlot des Platanes et plus largement à l'échelle de la polarité d'Ode à la Mer, la Métropole prévoit de mettre en œuvre les objectifs détaillés ci-dessous :

La Métropole souhaite développer les mobilités durables en proposant une alternative au « tout voiture » actuel par un système efficace et incitatif d'intermodalité entre tramway et vélo.

Le tramway représentera un axe central, autour duquel le projet urbain viendra s'articuler, accompagné de la création de nouvelles stations de tramway. (A proximité du garage Morabito, Hauts de Lattes)

Afin de faciliter et d'initier les déplacements à pied ou à vélo, un réseau de voies adaptées aux mobilités douces sera progressivement mis en place. Sur les axes de mobilités structurants « est/ouest » (ex : Avenue de Figuières) et « nord/sud » (ex : chemin de Soriech)

mais également au sein même du projet immobilier afin de favoriser cette perméabilité des modes de déplacement doux. Des pistes cyclables et des trottoirs seront aménagés afin de desservir notamment les stations de tramway, les espaces de loisirs aux abords de la Lironde, le centre historique de Lattes, le quartier de la Gare TGV et favoriseront l'émergence de la ville des courtes distances.

Il est à noter que l'ensemble du programme Ode à la mer prévoit le désengorgement du quartier de Boirargues par une jonction routière entre le Mas Rouge et le chemin du Soriech ainsi que dans le cadre de l'îlot des platanes la création d'une jonction directe entre l'avenue des platanes et l'avenue Georges Frêche et une venelle entre l'avenue des platanes et l'avenue de Figuières . Il a été également prévu que l'ensemble des entrées des parkings de l'îlot des platanes s'effectue sur ces nouvelles routes.

A terme la Métropole envisage un contournement Nord de la Commune de Lattes qui desservira la gare Sud de France, offrira une jonction directe sur l'avenue Georges Frêche au droit du restaurant le Terminal pour venir rejoindre le futur pont sur le Lez annoncé dans le cadre de la modernisation de Maera.

Par ces différents aménagements non seulement l'impact des nouveaux programmes mais surtout la résorption du trafic en perpétuelle augmentation a été pris en compte.

Ces engagements de la Métropole en matière d'infrastructures routières et de modes doux répondent à la réserve n° 2 formulée par le Commissaire enquêteur.

## 2- Insertion du projet dans son environnement et requalification urbaine

Concernant la hauteur du projet, il est important de rappeler les éléments inscrits dans la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 9 juillet 2024 qui précise que les typologies de constructions programmées sur le périmètre objet de la Déclaration de Projet dont fait partie l'îlot des Platanes, sont des bâtiments collectifs allant du R+6 au R+10 maximum en accroche des stations de tramway existantes ou à créer. Le bâtiment signal en R+14 prévu dans le cadre du permis de construire objet de la présente PPVE doit marquer l'entrée de la ZAC Ode à la Mer, et sera le seul bâtiment signal de cette hauteur.

Il convient de rappeler que ces typologies de constructions sont destinées à atteindre un pourcentage d'espaces perméables significatifs afin de proposer un cadre de vie qualitatif.

Les constructions projetées prévoient une implantation à une distance moyenne de 60 m des premières maisons individuelles.



Les 283 logements prévus dans le projet contribuent aux objectifs de production de logements du Plan Local d'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 23 juillet 2019.

La diversité des logements proposés répondra à un large éventail de besoins :

- logements locatifs sociaux,
- logement locatif intermédiaire,
- logements abordables,
- logements libres.

La programmation sera complétée par des bureaux et un commerce amenant une mixité fonctionnelle pour faire de ce projet un lieu de vie et de travail.

Ces typologies de constructions, combinées à l'objectif d'atteindre un pourcentage d'espaces perméables significatif proposeront un quartier urbain dense mais avec un cadre de vie qualitatif car la répartition des bâtiments sur le secteur de projet sera harmonieuse.

L'implantation des bâtiments est réfléchi de façon à ce que les logements collectifs soient implantés sous forme d'îlots fermés ou semi-fermés. Les constructions seront implantées les unes par rapport aux autres selon une distance suffisante pour favoriser l'éclairage des façades. L'îlot sera traité de manière à participer au confort de vie des résidents.

Concernant le projet objet de la PPVE, des études d'ensoleillement (annexe 1) ont été réalisées par l'opérateur afin de s'assurer de l'impact limité sur les constructions avoisinantes ce qui répond à une des réserves du Commissaire enquêteur.

D'une manière générale le projet répond aux objectifs du SCoT et de loi Climat et résilience du 22 août 2021 visant à l'optimisation du foncier pour en limiter sa consommation.

### 3- Cadre de vie

L'îlot des Platanes inscrit au sein de l'opération Ode à la Mer porte une vraie ambition urbaine: celle d'engager la mutation de ce secteur monofonctionnel vers un urbanisme mixte. Cela transformera un espace commercial et professionnel vétuste et bétonné vers un espace de vie mixant emploi et habitat respectueux de l'ensemble des normes environnementales actuellement applicables.

L'étude d'impact mise à disposition présente une analyse de la qualité de l'air à proximité immédiate du projet, les résultats obtenus sont très inférieurs aux valeurs limites pour la protection de la santé humaine. Une baisse des émissions de polluant est malgré tout envisagée du fait du renouvellement du parc automobile.

Le projet Ilôt des Platanes prévoit un aménagement paysager ambitieux par la réalisation d'espaces végétalisés « jardins parvis » en RDC et par la réalisation de jardins suspendus. L'ensemble de ces éléments garantissent de la fraîcheur et de l'intimité des espaces privés.

Une modélisation des eaux de ruissellements en cas d'événement exceptionnel a été réalisée sur le bassin versant amont intercepté par le projet. Cette étude fait apparaître un niveau d'eau globalement plus faible qu'en l'état actuel.

Le projet est situé sur une friche urbaine d'anciennes structures commerciales fortement imperméabilisée.

D'une part le projet participe à la désimperméabilisation du site avec une augmentation des surfaces favorables à la biodiversité en retrouvant 35% d'espaces de pleine terre et tient compte dans sa conception des écoulements de surface. Le taux d'imperméabilisation du terrain passant de 85 % à 59 % :



#### Surfaces imperméables et perméables avant et après projet

Emprise projet 6036

	Avant projet		Après projet	
	%	surface	%	surface
Surface imperméable	85%	5131	59%	3561
Surface perméable	15%	905	41%	2475
pleine terre			35%	2113
plantée			41%	2475

Source : M&A Promotion

Cette diminution de l'imperméabilisation s'accompagne également d'aménagements de rétention des eaux pluviales (actuellement inexistantes) représentant un total de 845 m<sup>3</sup>.

D'autre part, les inondations constatées sur l'avenue des Platanes ont été considérées dans les études de reprise et de renforcement des réseaux de l'îlot des Platanes. Ces travaux d'amélioration du fonctionnement des réseaux sont d'ores et déjà engagés.

Le programme s'étendant pour près de 100 % de sa surface au niveau de zones anthropisées, avec de manière très dispersée et ponctuelle, quelques espaces végétalisés, l'impact sur les habitats et/ou population faunistique et floristique est faible à nul. Les impacts limités du projet sur la faune sont détaillés dans le tableau 31 pages 223 à 226 de l'étude d'impact.

#### 4- Equipements publics

La mise au point de la programmation des équipements publics est en cours dans le cadre de la concession d'aménagement dont la SA3M est le concessionnaire. Ce programme répondra aux besoins futurs des usagers de la ZAC. Sont d'ores et déjà à l'étude ou en travaux le renforcement des réseaux permettant de desservir les nouvelles constructions (adduction en eau potable et en eau brute, défense extérieure contre l'incendie, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, adduction en énergie électrique, mobilités,...).

Plus globalement, l'aménagement d'espaces publics paysagers et végétalisés en accompagnement de l'opération sont aussi à l'étude.

Il est à noter que les recalibrages et l'amélioration des réseaux d'Eaux Usées et Eaux Pluviales sont en fin de réalisation sur l'Avenue des platanes à la jonction de l'Avenue de Figuière. Ceci règlera les difficultés jusqu'alors rencontrées et permettra le raccordement du projet. (Poste de relevage créé au droit de la piste cyclable à proximité de Carrefour).

Le projet de l'îlot des platanes prévoit un aménagement paysager en cœur d'îlot traversé par un cheminement piétonnier reliant de manière plus sécurisée le centre de Boirargues à la station de tramway de Carrefour et créant un parc avec des jeux pour enfants accessibles à tous.

A plus court terme, sur la commune de Lattes, un complexe sportif avec gymnase et salles d'activités verra le jour fin 2025 à Boirargues. Le Pôle Autonomie Santé livré début 2025 mettra à disposition des associations de la commune son amphithéâtre et ses quatre salles de réunion à partir de 18h.

A ce jour sur l'ensemble des groupes scolaires de la Commune, la municipalité est en mesure d'ouvrir 8 classes. Au regard du vieillissement de la population cette capacité d'accueil devrait dans les années à venir s'accroître et permettre l'accueil des nouveaux élèves liés à l'apport de population supplémentaire.

En outre les places de crèches disponibles sur Lattes devraient être en capacité d'accueillir les nouveaux enfants étant donné que le taux de couverture, selon les données 2021 diffusées sur cafdata, montre que le taux de couverture global sur Lattes est de 71 places d'accueil pour 100 enfants contre 67 à l'échelle de la Métropole et 53 à l'échelle du Département.

#### 5- Gestion du chantier

Une charte de chantier (cf. Annexe 2) regroupant l'ensemble des prescriptions et dispositions environnementales à mettre en œuvre et dont l'application sera obligatoire, sera élaborée. Cette charte sera adaptée au contexte et à l'environnement du chantier.

Une attention particulière sera apportée pour limiter les nuisances générées par le chantier :

- Sonores (niveaux sonores des engins, planification),
- visuelles (entretien, nettoyage, palissade),
- gestion et tri des déchets...

#### **V- Conclusions et Décision**

D'une manière générale l'ensemble des observations formulées reprennent celles déjà exprimées lors de l'enquête publique de la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui s'est tenue du 8 janvier 2024 au 9 février 2024, et qui a fait l'objet d'une réponse détaillée de la part de la Métropole Montpellier Méditerranée suite au Procès-verbal du commissaire enquêteur.

L'ensemble de cette procédure a fait l'objet d'un rapport d'enquête publique, dont les réserves ont été prises en compte dans le cadre de la réalisation du projet objet de la présente PPVE.

Globalement les observations ne portent pas directement sur l'étude d'impact mise à disposition.

Au vu des observations déposées par le public et aux réponses apportées par l'opérateur et par la Ville, le projet ne nécessite pas de modification. L'autorisation de permis de construire, enregistrée sous le n° PC 34129 24 M0010 peut donc être délivrée.

#### **VI- Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE**

Le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique, le document de synthèse des observations et l'arrêté de décision du Maire sur la demande de permis de construire, sont publiés, pendant une durée minimale de 3 mois, par voie électronique sur le site internet dédié à la procédure :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5426>

Ainsi que sur le site internet de la Ville de Lattes :

<https://www.ville-lattes.fr/avis-population-concertation-enquete-publique/>

## VII- Annexes

- Annexe 1 : Héliodon
- Annexe 2 : Charte « Chantier Propre » et engagement du Maître d'œuvre