

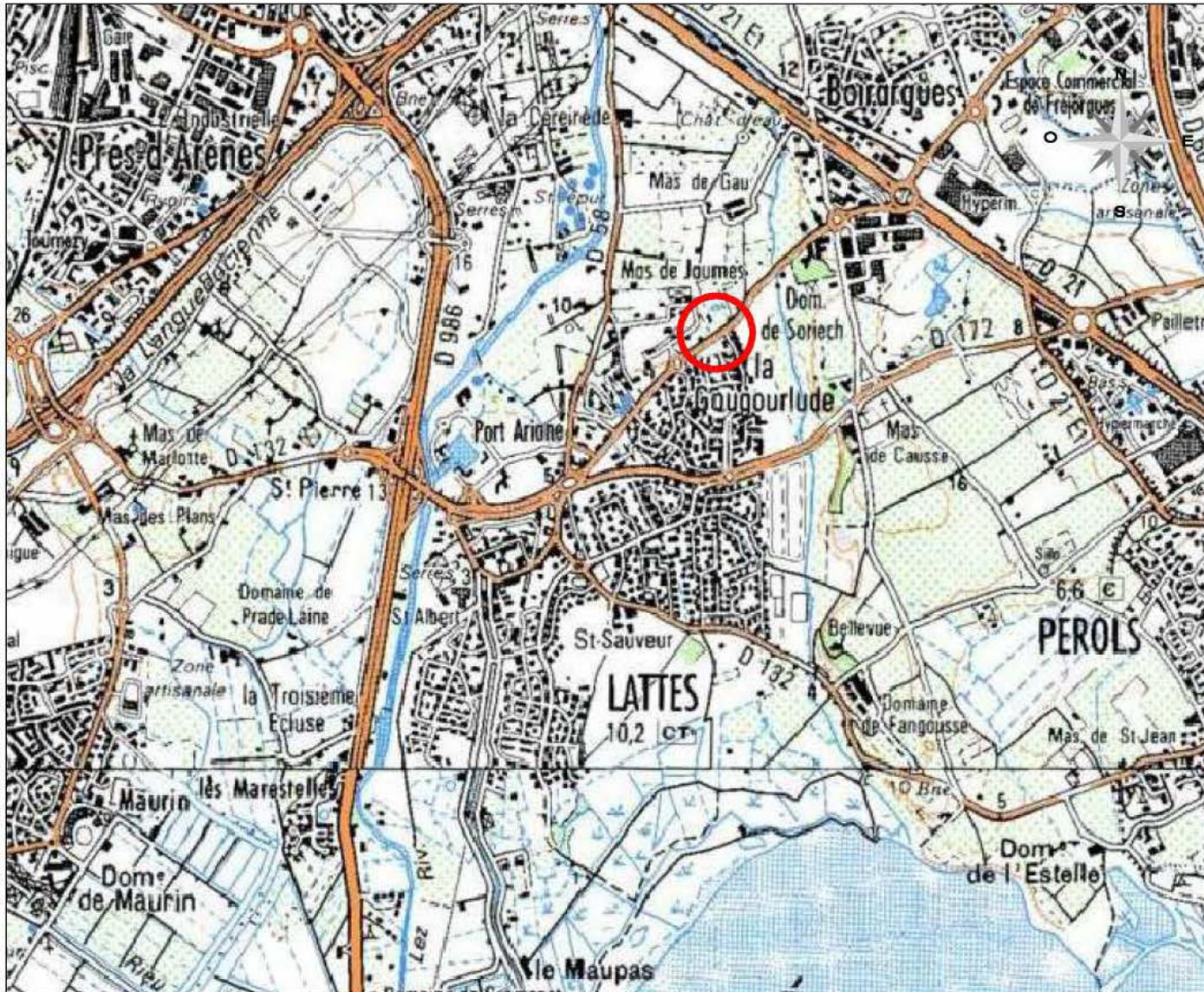
COMMUNE DE LATTES



**CABINET SIRAGUSA**  
GEOMETRES EXPERTS

83, rue Yves Montand  
34080 MONTPELLIER  
Tel : 04,99,136,136  
Fax : 04,99,136,137  
Email : [geometre@siragusa.fr](mailto:geometre@siragusa.fr)

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**



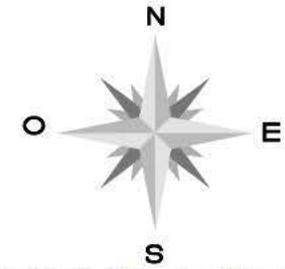
Lattes est située au sud de la préfecture Montpellier dans une plaine coupée en deux par le Lez, un fleuve côtier. Des collines du nord-ouest au nord-est annoncent le relief de l'intérieur du département.

Sur la rive gauche du Lez se trouve la plus grande partie des habitants et des activités de la commune. Les quartiers de Lattes-Centre et de Boirargues sont séparés par quelques exploitations agricoles, des champs inusités et des zones commerciales d'importance sur les axes de deux routes allant de Carnon à Montpellier.

Au sud de Lattes-Centre, l'étang du Méjean est un espace naturel protégé où les oiseaux peuvent être observés. Une maison de la nature située à l'entrée permet de découvrir cet espace



- Le périmètre d'étude se situe au nord est du centre ville de la commune de Lattes. Cette superficie d'environ 10500m<sup>2</sup> est bordée au sud par la R.D.189, à l'est par la la Lironde et au nord par des terres agricoles.
- L'altimétrie de la zone est d'environ 5,50m au dessus du niveau de la mer. Le bassin versant du secteur étudié tend à s'écouler du Nord vers le Sud.





- 1
- La voie d'accès ouest de la zone est composé par la route de Boirargues (R.D.189) permettant de quitter le centre ville en direction de cette commune.



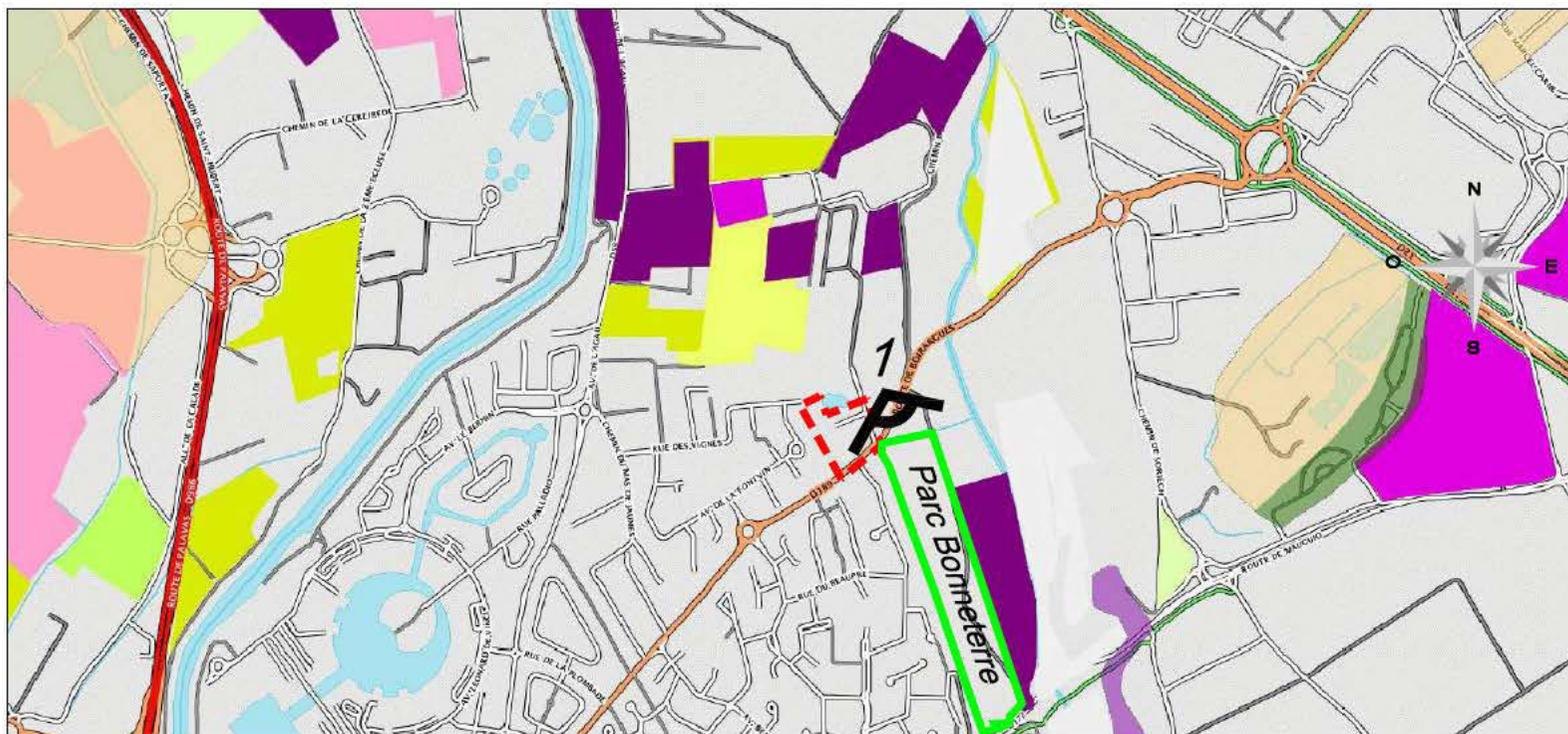
- 2
- L'entrée de la ville de Lattes (accès est du périmètre étudié), composé de la R.D.189 bordée le long de celle-ci par une voie cyclable.



- 3
- L'Avenue Gustave Charpentier débouchant sur la R.D.189, dessert principalement une zone résidentielle.

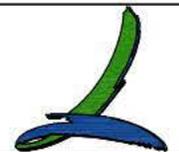


1 *Le parc Bonneterre*



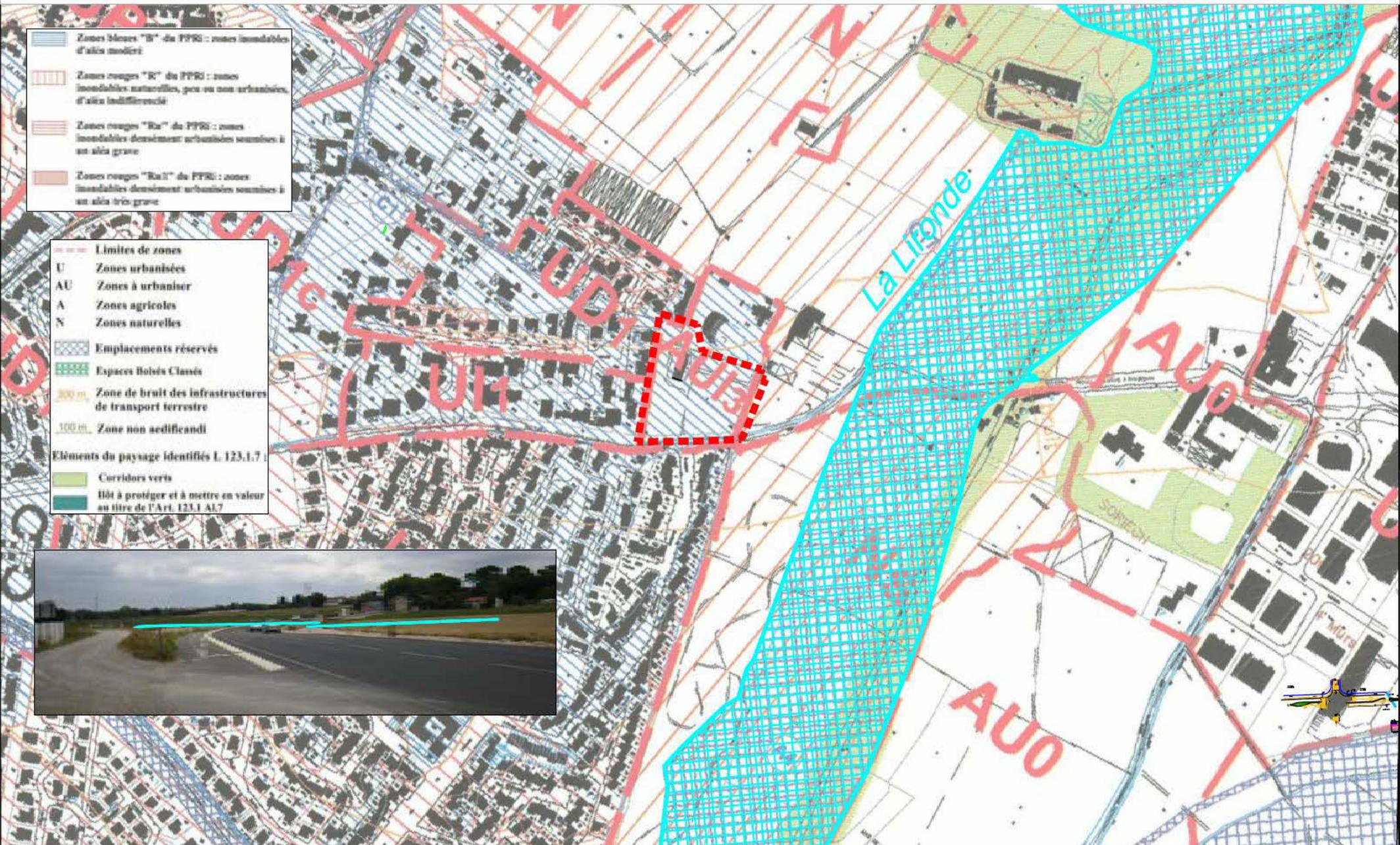
	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autres oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (Surfaces gelées sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruits à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes-fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers
	Non disponible

- La zone d'étude est un terrain plat. Il n'y a pas de culture particulière actuellement, mais plutôt une prairie. Pour récupérer les eaux de pluies des zones urbanisées, un bassin de rétention va être créé au sud de l'opération avec un exutoire dirigé vers le fossé existant du parc de Bonneterre.



-  Zones bleues "B" du PPRG : zones inondables d'aléa modéré
-  Zones rouges "R" du PPRG : zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indéfinissable
-  Zones rouges "Rz" du PPRG : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa grave
-  Zones rouges "Rz1" du PPRG : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa très grave

-  Limites de zones
-  U Zones urbanisées
-  AU Zones à urbaniser
-  A Zones agricoles
-  N Zones naturelles
-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés
-  300 m Zone de bruit des infrastructures de transport terrestre
-  100 m Zone non aedificandi
- Éléments du paysage identifiés L. 123.1.7 :
-  Corridors verts
-  îlot à protéger et à mettre en valeur au titre de l'Art. 123.1 AL7



*Le secteur étudié devra faire l'objet d'une opération d'ensemble permettant de réaliser à la fois l'aménagement de l'entrée de ville, et la réalisation de logements individuels répondant au besoins de la ville de Lattes.*

*En ce qui concerne l'aménagement de l'entrée de ville, les objectifs devront être :*

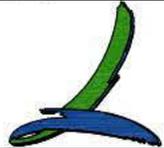
- *La mise en valeur de cet espace de transition entre l'espace naturel et l'agglomération.*
- *La mise en valeur des circulations douces.*
- *La création d'une zone verte pour adoucir le passage des espaces naturels à l'entrée d'agglomération*
- *La sécurisation de l'intersection actuelle qui est dangereuse.*

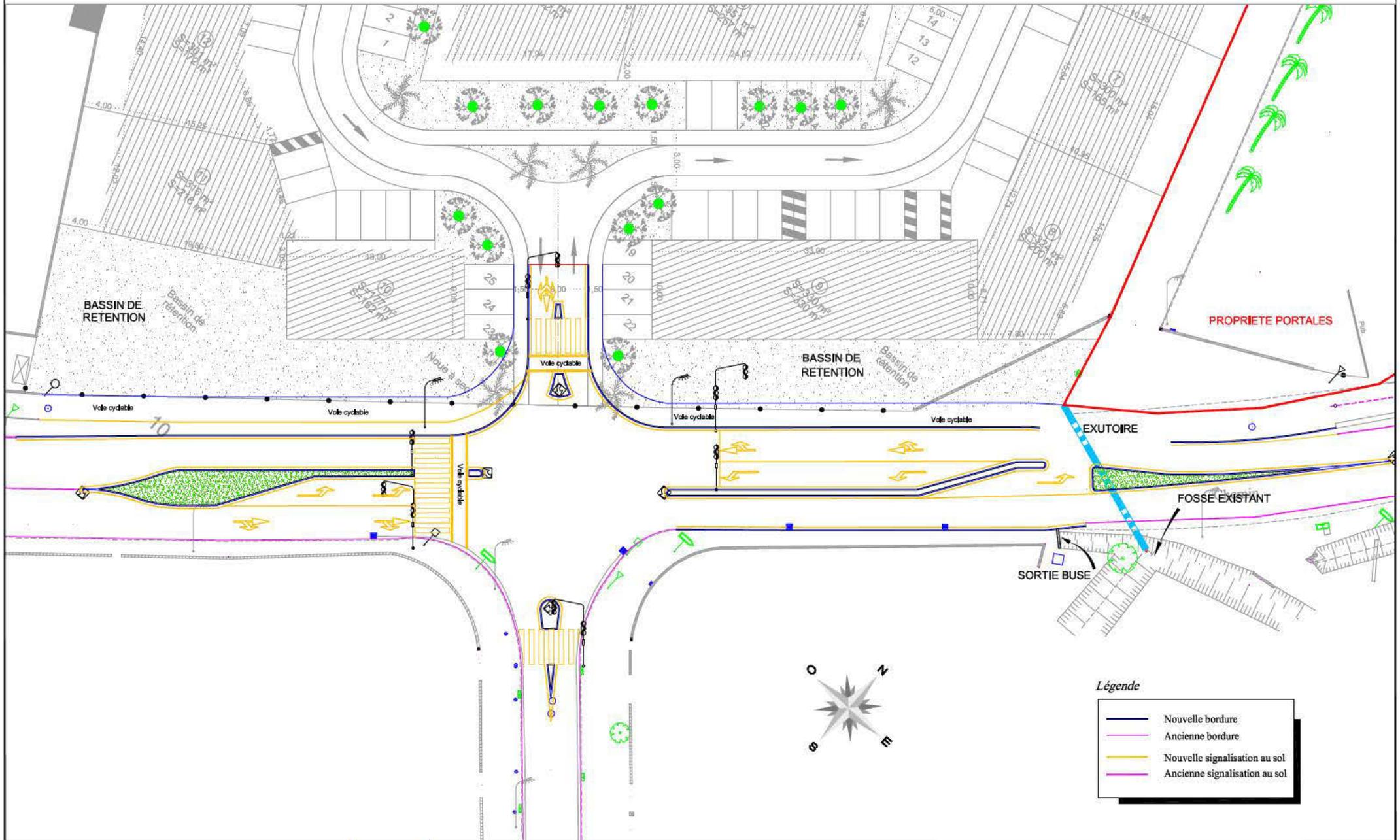
*En ce qui concerne les logements, l'opération devra permettre à la ville de répondre à ses besoins et objectifs :*

- *La création de logement en continuité avec ceux environnant.*
- *Le rattrapage de son retard en matière de logement social.*

*Les éléments pratiques permettant de parvenir aux objectifs fixés :*

- *Un traitement qualitatif des espace publics*
- *La création d'une piste cyclable plus confortable*
- *La création d'une frange verte en bordure de l'aménagement*
- *La création d'un carrefour*
- *La création d'une zone pavillonnaire similaire à celle environnante*
- *L'intégration d'une part de logement social.*





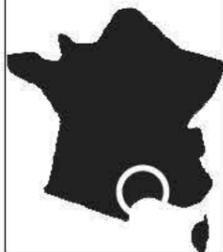


MAÎTRE D'OUVRAGE

COMMUNE DE LATTES

MAÎTRISE D'ŒUVRE

ANTOINE GARCIA-DIAZ - ARCHITECTE - URBANISTE



ANTOINE GARCIA-DIAZ - ARCHITECTE - URBANISTE

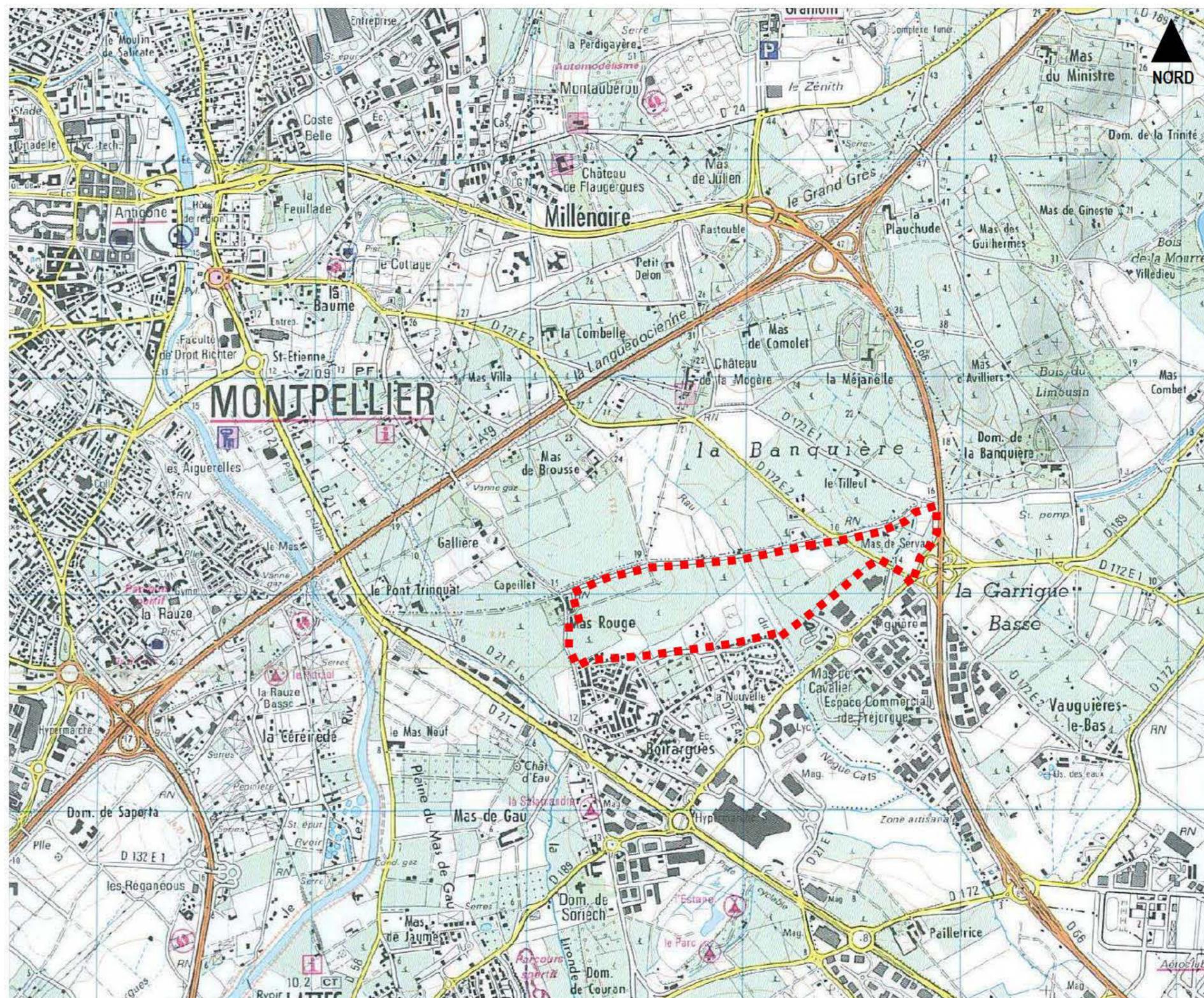
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**COMMUNE DE LATTES****ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS****SOMMAIRE**

LOCALISATION	p. 3
ENTITES TERRITORIALES	p. 4
HYDROGRAPHIES – LES MAS ET LES PARCS BOISES	p. 5
LA VOIRIE EXISTANTE	p. 6
SERVITUDES ET GRANDS PROJETS	p. 7
LES ORIENTATIONS DU PLU ET DU SCOT	p. 8
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	P.9



## LOCALISATION



Le territoire communal, faisant l'objet des présentes orientations d'aménagement, est situé au nord du quartier de Boirargues, entre l'urbanisation actuelle et la limite avec la commune de Montpellier.



## ENTITES TERRITORIALES

Le périmètre de l'étude situé sur la Commune de Lattes, participe à un territoire plus vaste allant, vers le nord, jusqu'à l'autoroute A9 et au quartier commercial et ludique d'Odysseum.

Le site faisant l'objet des orientations d'aménagement sont actuellement à vocation agricole. La présence de mas entourés de grands boisements caractéristiques atteste de cette activité.

Le grand paysage du secteur compris entre l'autoroute la RD66 et la route de la Mer peut être décomposé en quatre grandes entités :

- Les coteaux de la Méjanelle :

Localisés à l'est du site, ces coteaux constituent principalement des terroirs viticoles classés en AOC, dont la pente générale est orientée vers le sud-ouest.



Les coteaux de la Méjanelle

- Le plateau

Il concerne un vaste territoire succédant aux coteaux de la Méjanelle, de part et d'autre du ruisseau le Nègue-Cats.

Le secteur étudié fait partie de ce plateau accusant une pente très faible orientée vers le sud.



Le plateau

- Les versants de la Lironde :

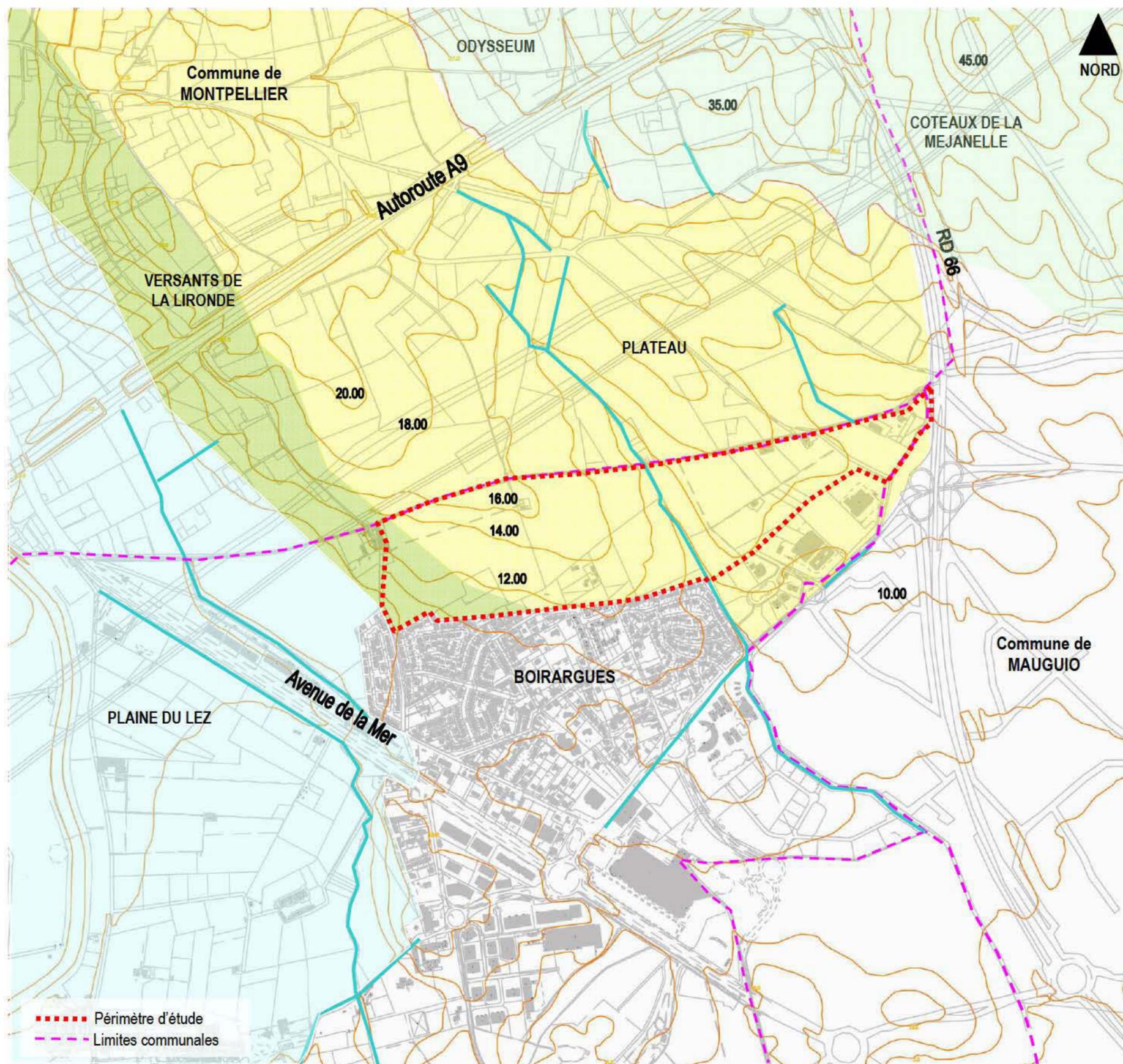
Situés à l'ouest de la zone d'étude, ils sont orientés vers la dépression du Lez. Ce secteur, étiré entre l'autoroute A9 et le quartier de Boirargues, offre de belles perspectives vers l'ouest.



Les plaines du Lez

- La plaine de la Lironde et du Lez

La Lironde et surtout le Lez sont accompagnés par une dépression générale d'orientation nord-ouest, sud-est. Le secteur est grévé par d'importantes zones inondables.



--- Périmètre d'étude  
 --- Limites communales



## HYDROGRAPHIE – LES MAS ET LEURS PARCS

## HYDROGRAPHIE

La zone comprise entre la partie urbanisée de Boirargues, l'autoroute A9 et les deux routes départementales 66 et 21, est concernée par deux exécutaires importants drainant à la fois le site et des zones amont étendues.

- **Le Nègue-Cats** : D'orientation nord-sud, il concerne plus particulièrement le secteur d'étude qu'il traverse en partie médiane pour poursuivre son cours vers le sud, le long de la limite communale. Une zone inondable est associée à cet exécutaire des eaux de pluie.
- **La Lironde** : située au pied des versants ouest du site, la Lironde et les zones inondables importantes qui lui sont associées n'intéressent pas directement le secteur d'étude.



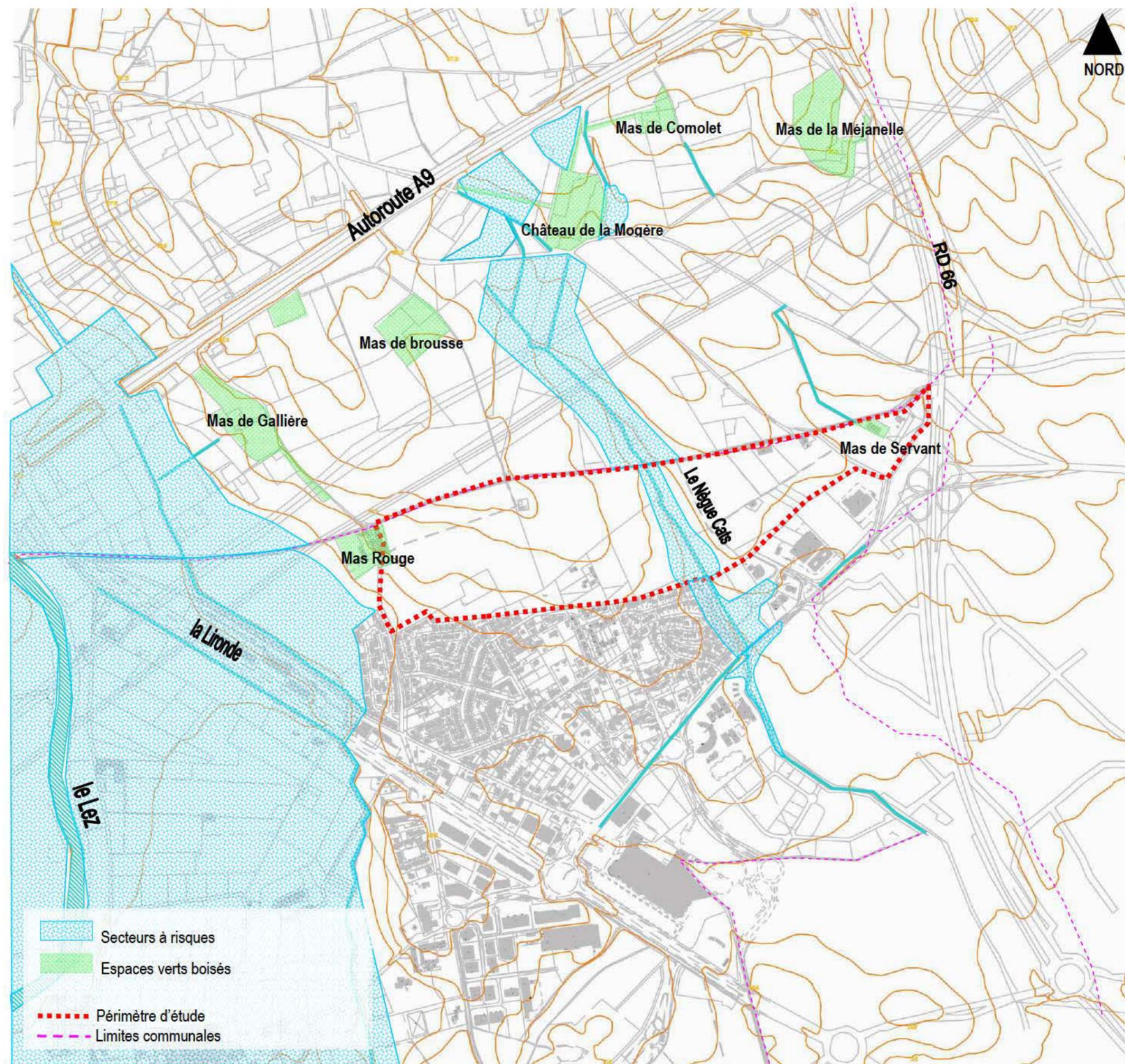
Le Nègue Cats

## LES MAS ET LEURS PARCS

Plusieurs grands mas entourés de magnifiques parcs boisés ponctuent l'espace de Boirargues et du sud du territoire de Montpellier.

Seuls deux d'entre eux sont situés sur le secteur d'étude : le Mas de Servant à l'est et le Mas rouge en limite ouest.

Le château de la Mogère est classé au titre des sites et monuments historiques et bénéficie d'une zone de protection.

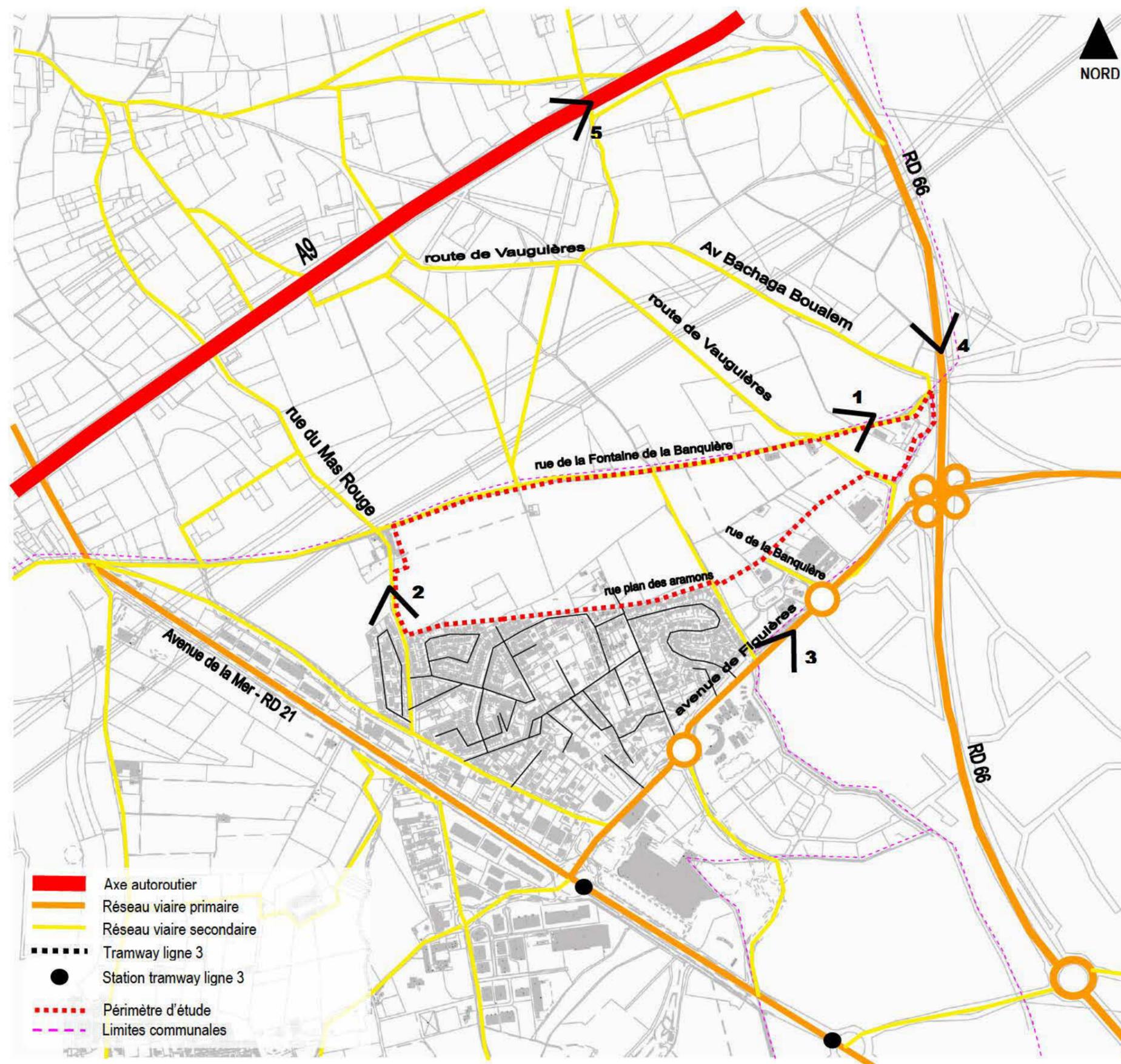


## LE RESEAU VIAIRE

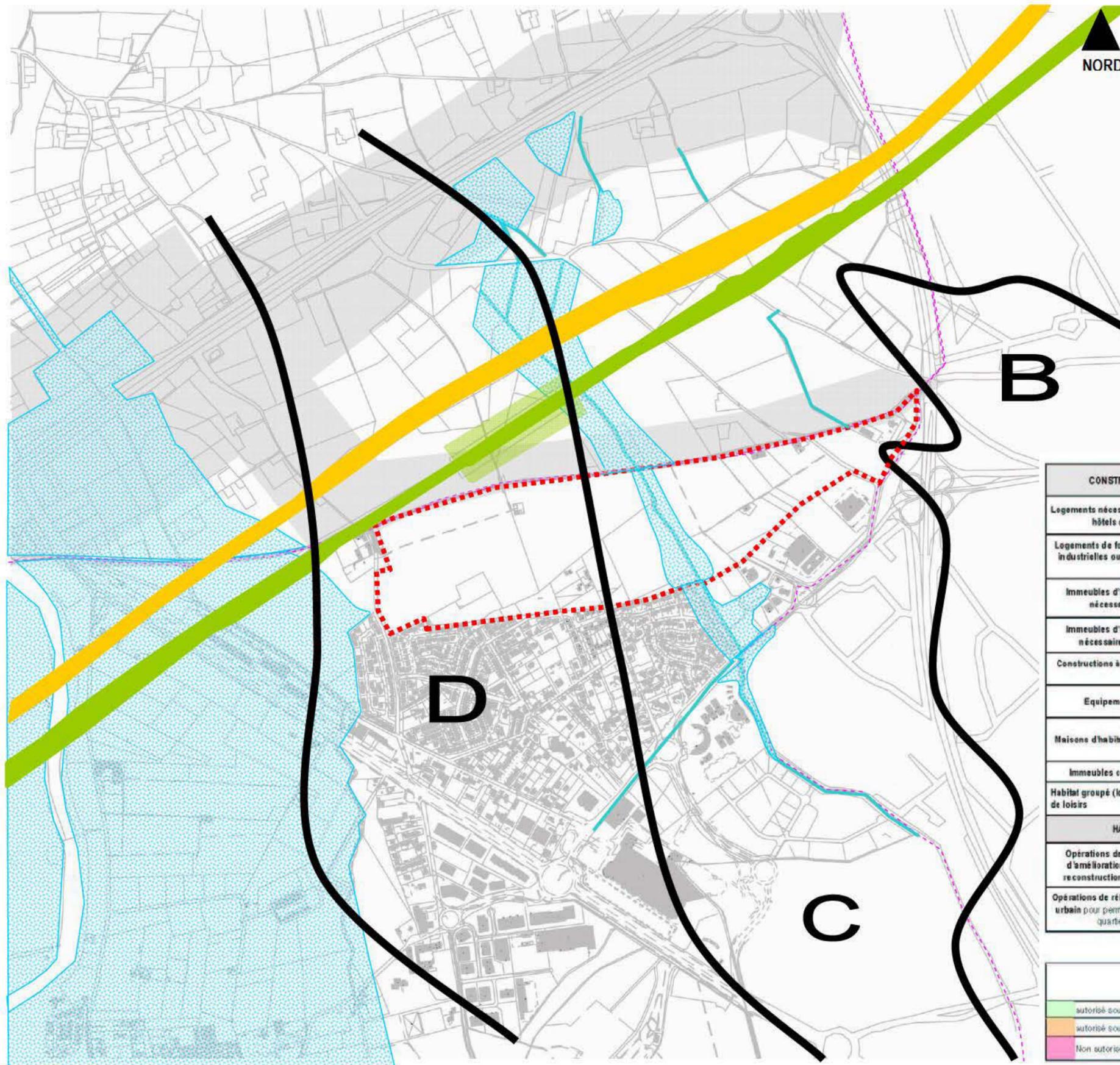
Le système viaire de desserte du site est constitué de deux niveaux de voies :

Deux niveaux peuvent être distingués dans le réseau viaire de desserte du site :

- Un premier niveau constitué par la RD66 à l'est, la route de la Mer (RD21) à l'ouest et l'avenue de Figuières (RD189) au sud reliant les deux routes départementales.  
L'autoroute A9 n'intéresse la desserte du site qu'à travers l'échangeur de Montpellier Est donnant accès à la RD66. Ces voies principales sont des axes de circulation très chargés.
- Un réseau de voies secondaires prenant appui sur ces axes importants comprenant principalement la rue du Mas Rouge à l'ouest et la rue de la Fontaine de Banquière de direction est-ouest, formant la limite communale entre Lattes et Montpellier.  
D'autres rues partent de l'avenue de Figuières vers le secteur d'étude : Rue du Mistral, rue de la Banquière, route de Vauguières.



SERVITUDES



LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURE

- Autoroute A9 bis
- Prolongement ligne LGV
- Gare TGV
- Périmètre d'étude

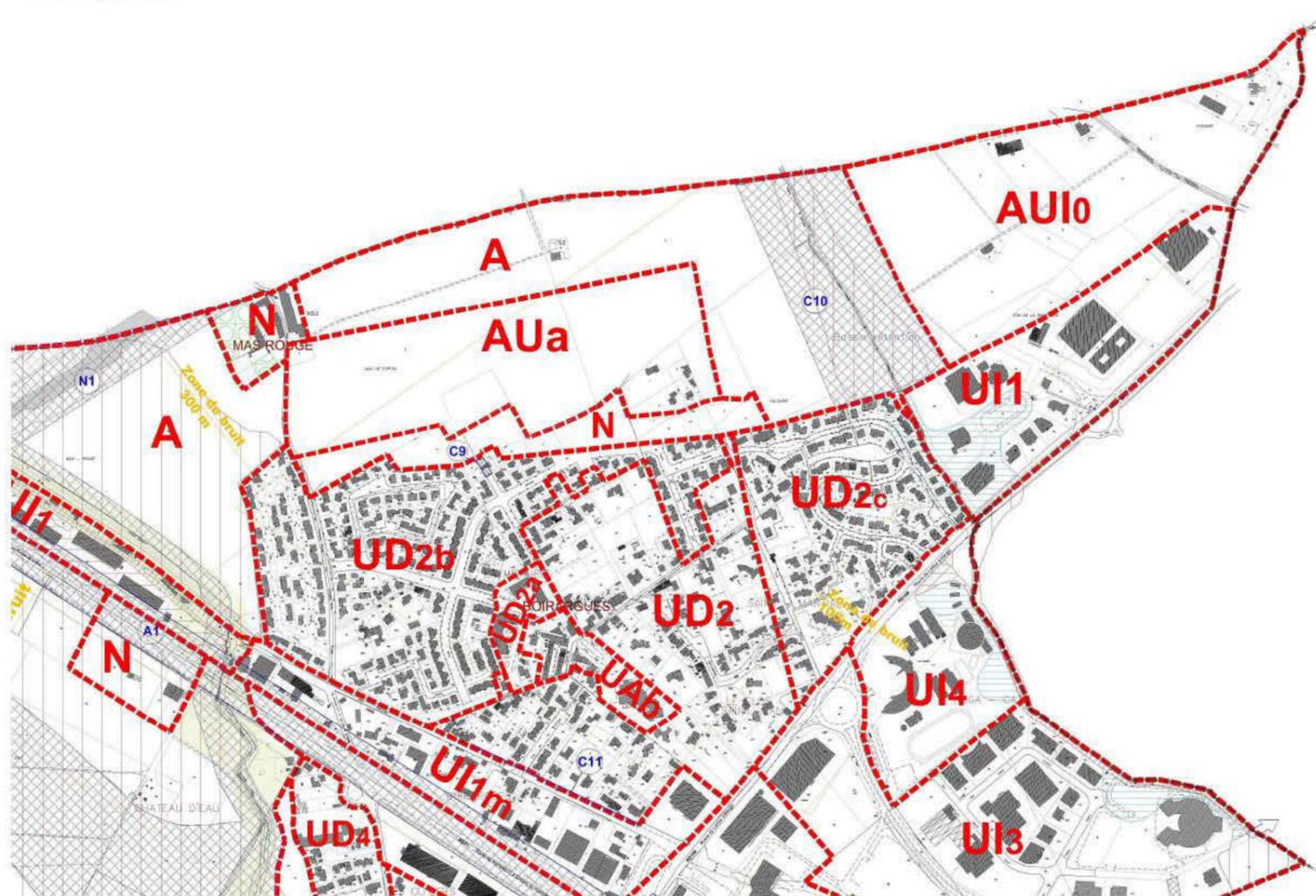
SERVITUDES

- Zone de protection des monuments
  - Périmètre de protection du Gazoduc
  - Zones inondables PPRI
  - Servitudes Aéronautiques
- B : entre 70 et 62 db  
 C : entre 55 et 62 db  
 D : entre 55 et 50 db

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone				
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole				
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique				
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (logement, ...) parcs résidentiels de loisirs				
HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique
autorisé sous conditions
Non autorisé

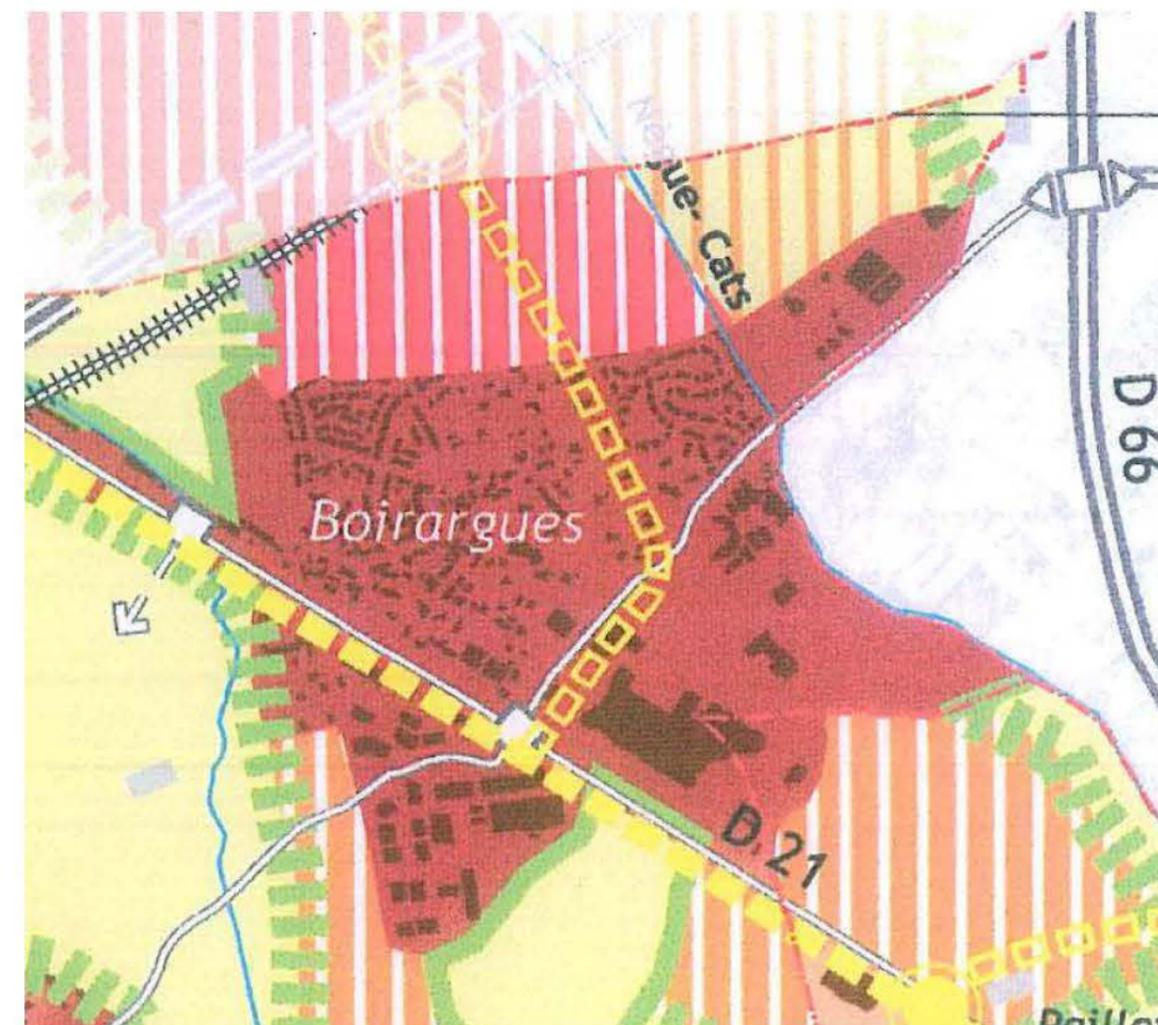
## EXTRAIT DU PLU



Le plan local d'urbanisme dont les orientations d'aménagement données ci-après définit plusieurs zones de règlement sur le territoire concerné par l'étude :

- Une zone AUa à urbaniser
- Une zone A agricole
- Une zone N naturelle non constructible, au contact avec l'urbanisation actuelle de Boirargues
- Une zone AUI0

## EXTRAIT DE SCOT



Le secteur d'étude est concerné par le SCOT de l'Agglomération de Montpellier. Il est en deux zones :

- Une zone d'habitat d'un niveau d'intensité A correspondant à plus de 50 logements à l'hectare et/ou à plus de 8000 m<sup>2</sup> de SHON à l'hectare.  
Cette zone concerne le secteur d'étude situé à l'ouest du ruisseau du Nègue-Cats.
- Une zone à haute valeur paysagère qui intéresse un territoire situé à l'est du Nègue-Cats.



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement s'appuient à la fois sur les prescriptions des documents d'urbanisme, sur les nombreuses servitudes existantes et sur les aménagements induits autour des grands équipements et infrastructures futures, en particulier la ligne de chemin de fer à grande vitesse et l'implantation de la Gare TGV dont l'implantation tangente le site.

Les principes d'aménagement proposés ont pour objectifs principaux :

- D'assurer une transition urbaine harmonieuse et cohérente entre le futur quartier organisé autour de la Gare TGV et le quartier constitué d'habitat individuel de Boirargues.
- De permettre une desserte optimisée de la future gare tout en veillant à préserver l'environnement des habitations déjà présentes sur le site : Le Mas rouge d'une part et les lotissements de Boirargues.
- D'intégrer l'ensemble des contraintes et servitudes dans les schémas d'aménagement, aéronautiques, d'inondations.

Les orientations d'aménagement proposent ainsi :

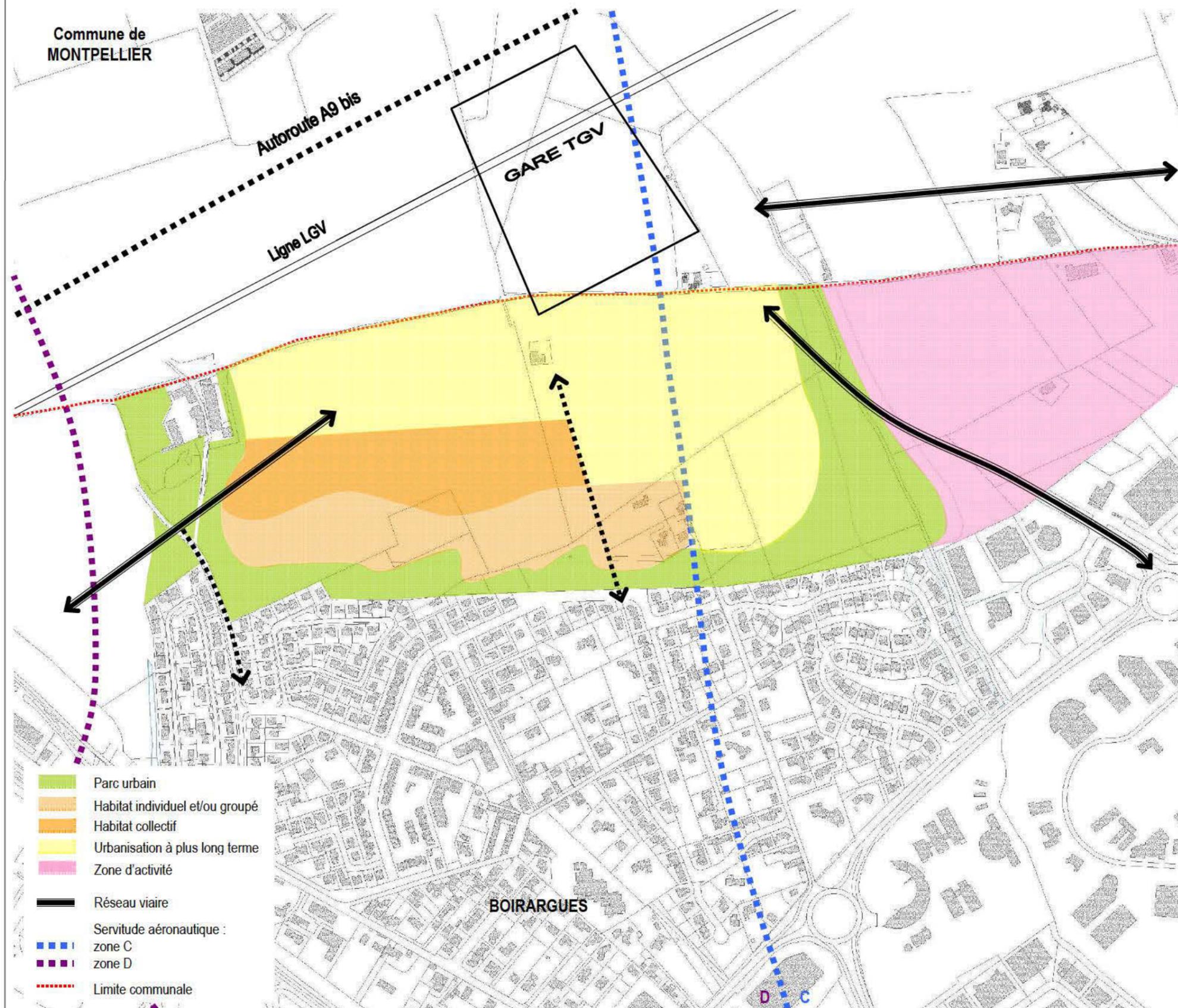
- En termes de desserte du site : deux axes principaux de liaison :
  - Une voie est-ouest entre la route de la Mer et le site passant au sud du Mas Rouge. Cette voie permet le raccordement de la rue du Mas Rouge vers Boirargues au sud et la suppression de la circulation de transit au sein du Mas Rouge.
  - La desserte principale de la future Gare TGV se fait par un axe de circulation est-ouest à partir de la RD66, situé sur le territoire de la Commune de Montpellier.

Les autres liaisons avec le site sont constituées par des voies secondaires, reliées à l'avenue de Figuières, principalement par le giratoire à l'intersection de la RD 189 et de la Rue de la Banquière.

- Un fort paysagement du site  
Le long de la limite nord du quartier de Boirargues, une large zone naturelle pouvant être transformée en parc, est prévue pour assurer une interface de qualité entre l'habitat pavillonnaire existant et le futur quartier. Cet espace paysager se prolonge vers l'ouest jusqu'au Mas Rouge pour conforter le parc boisé de qualité entourant les bâtiments et vers l'est pour englober la zone naturelle accompagnant le Nègue-Cats.

- Une forme urbaine graduée  
Afin d'assurer une bonne transition entre le quartier pavillonnaire de Boirargues et le futur quartier urbain lié à la Gare TGV, il est proposé une gradation des formes urbaines constituées :

- D'un habitat groupé ou individuel limité en hauteur au contact de l'espace naturel et du quartier pavillonnaire de Boirargues.
- D'un habitat plus dense composé de collectifs de petites tailles et de maisons de ville, au nord, afin d'assurer la transition avec le futur quartier de la Gare TGV.





**COMMUNE DE LATTES - MAURIN**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

**Maîtrise d'Oeuvre**

ANTOINE GARCIA-DIAZ



ARCHITECTE URBANISTE

5 Place du 8 Mai 1945  
34070 MONTPELLIER  
Tél. : 04 67 27 13 13  
Fax : 04 67 47 32 48

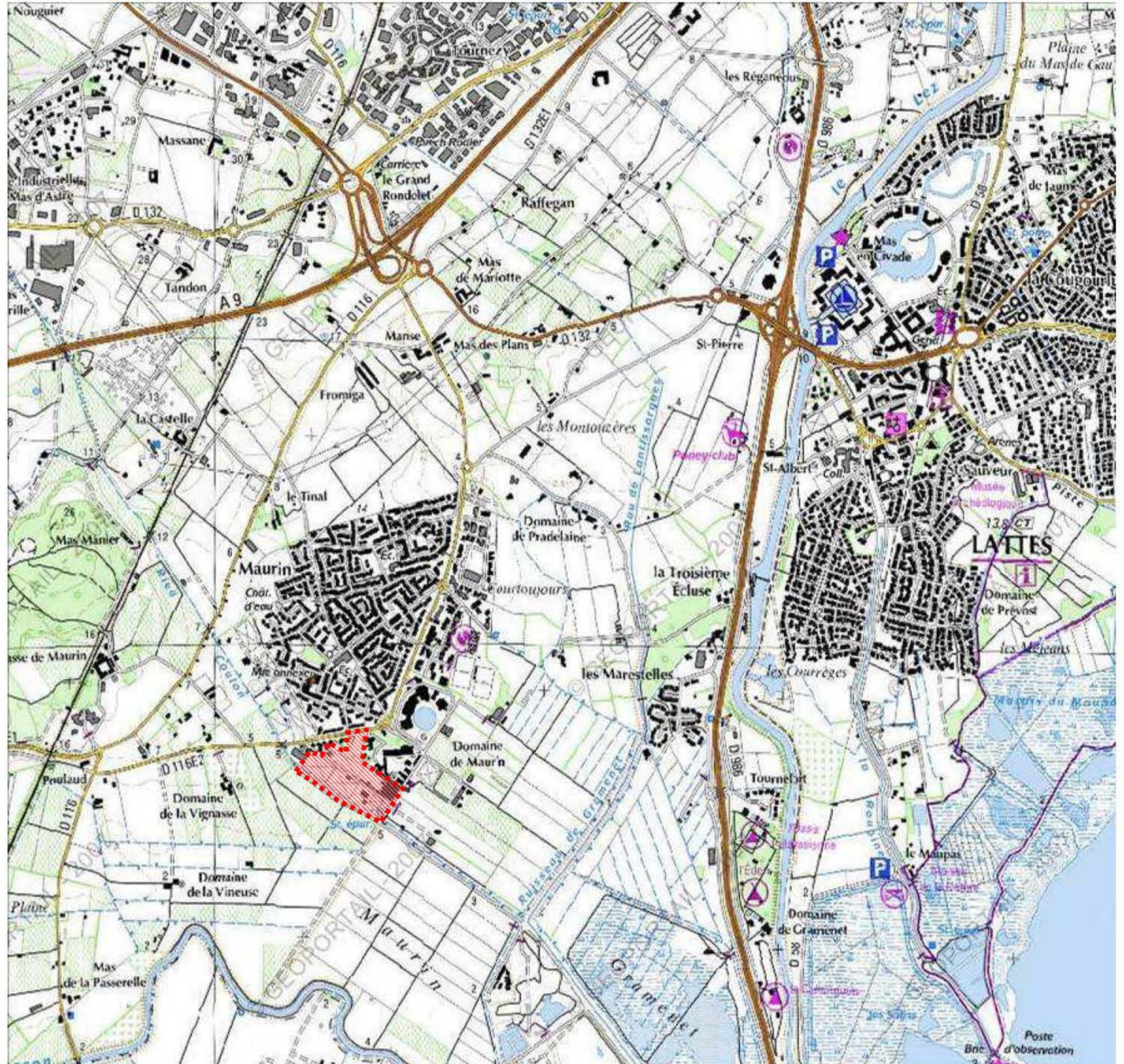
U 2006 - 043  
Octobre 2007

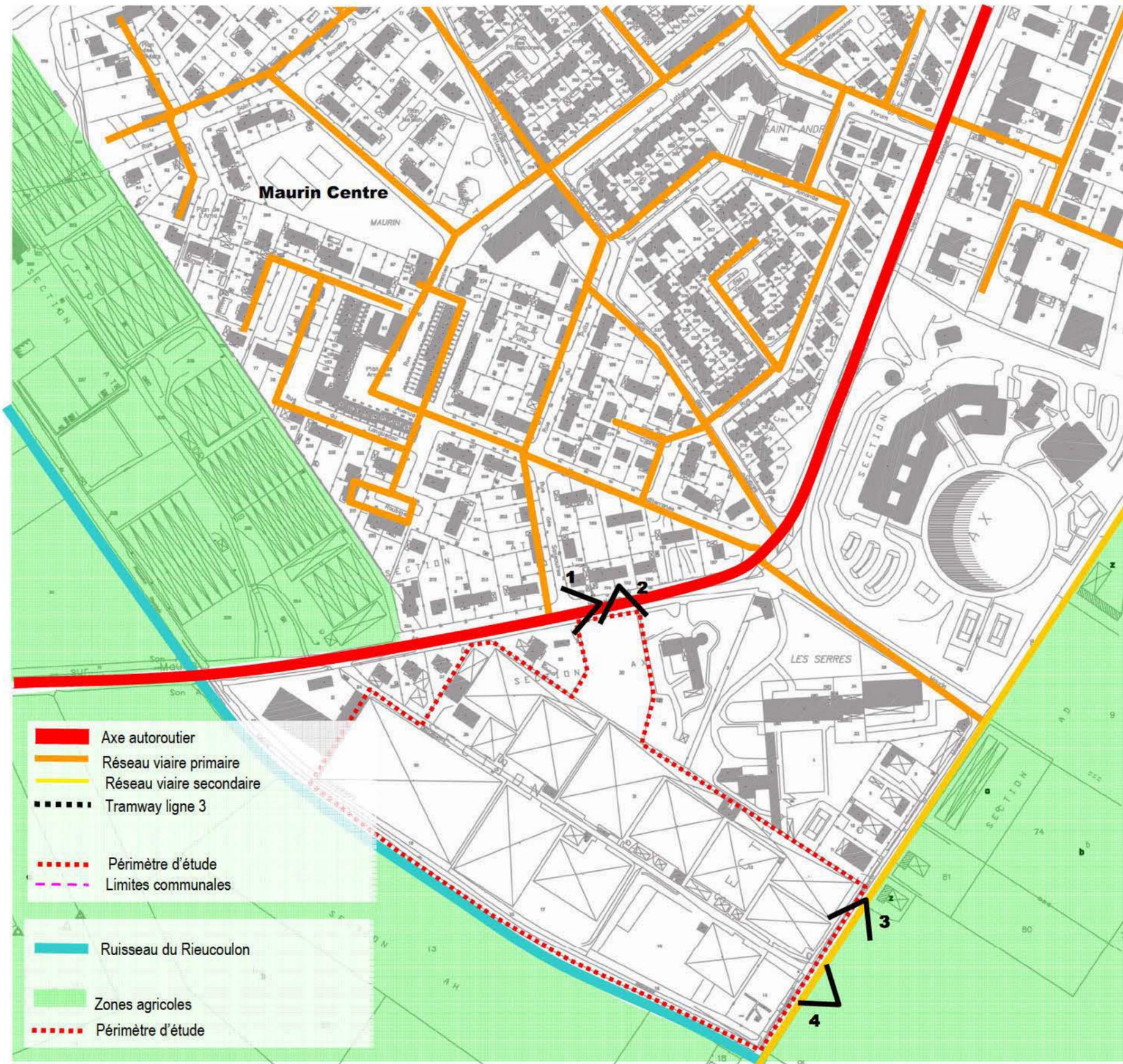
**MAITRE D'OUVRAGE**

**INTITULE DE L'ETUDE**

**SOMMAIRE**

LOCALISATION	p. 3
ENTITES TERRITORIALES – LA VOIRIE EXISTANTE	p. 4
HYDROGRAPHIE - TOPOGRAPHIE	p. 5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS	p. 6





Le périmètre d'étude se situe au Sud Ouest de la zone urbanisée de Maurin. La zone est entourée au Nord par l'avenue de Maguelone,



Au sud par le chemin de Maurin à la Mosson,

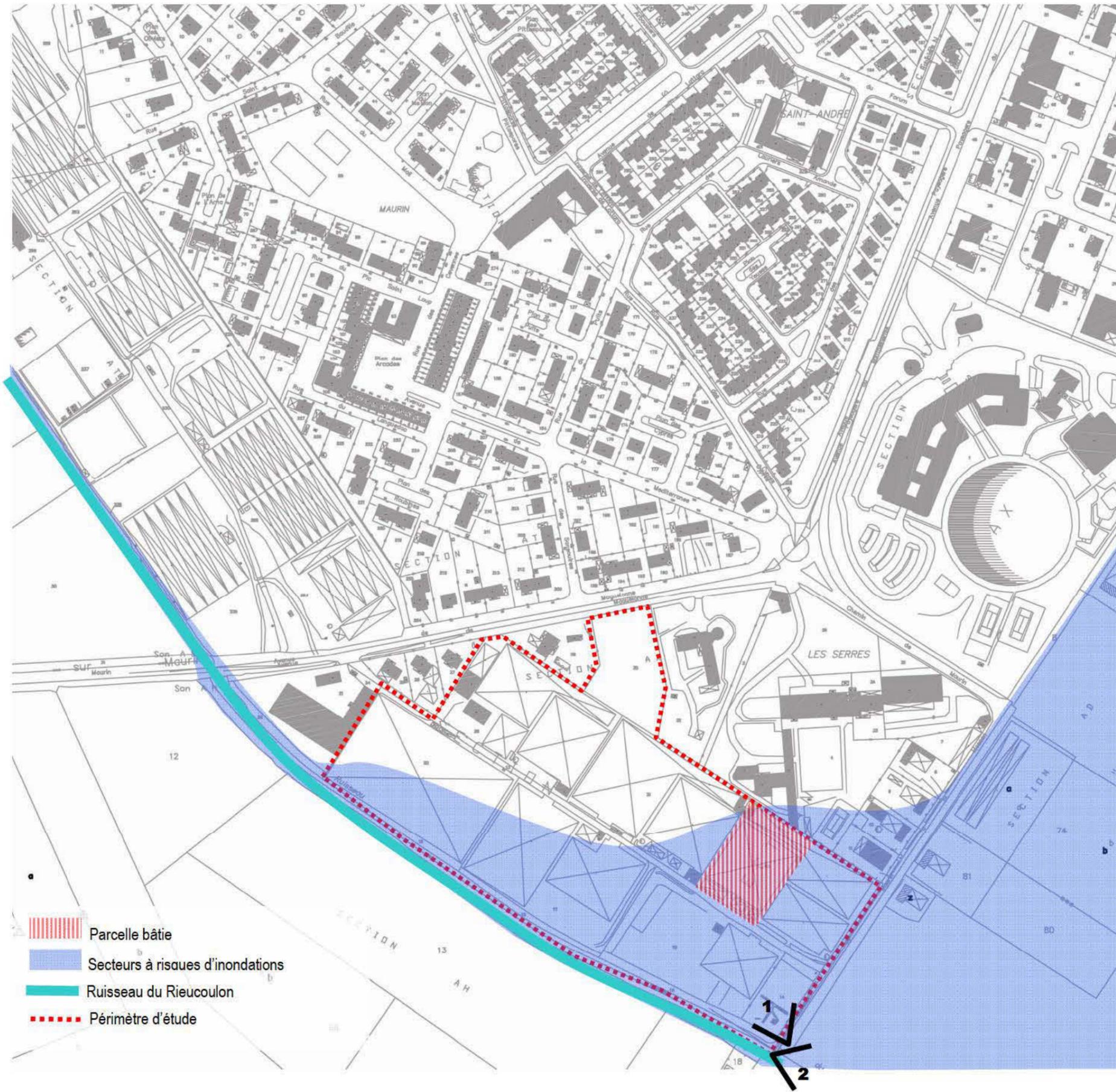


Elle est bordée à l'ouest par le ruisseau du Rieucoulon



Ancienne secteur de culture maraîchère. Espace de transition entre le centre urbain et les zones agricoles.





**TOPOGRAPHIE**

L'altimétrie de la zone d'étude est d'environ 8 m au dessus du niveau de la mer. Cette altimétrie est très proche de celle de la vaste plaine agricole environnante. Ainsi se compose dans le paysage une mosaïque associant vignes et serres de cultures maraîchères.

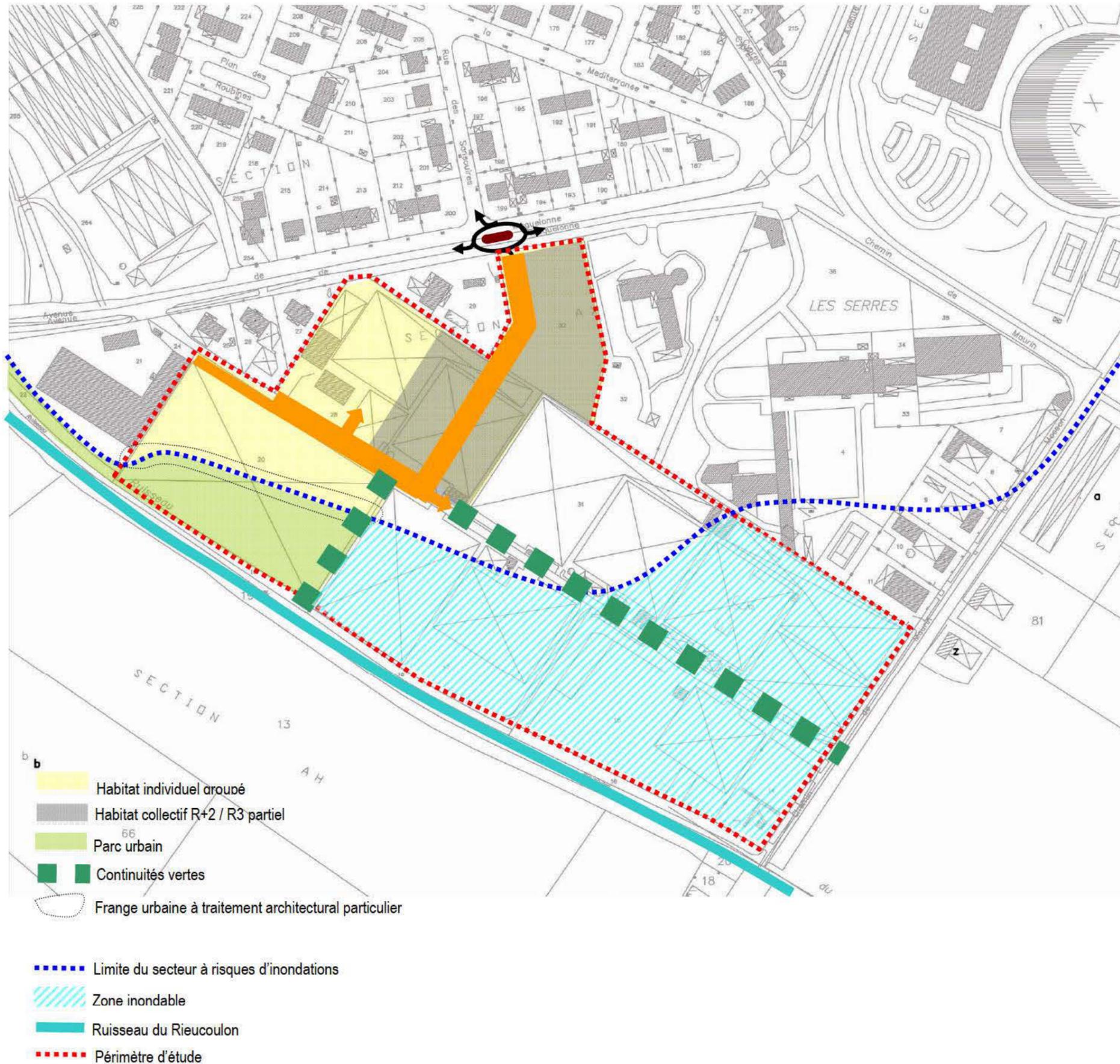
Cette plaine est très peu arborée. Quelques domaines la ponctuent (domaine de la Vinasse, domaine de la Vineuse, Mas de la passerelle...).



**HYDROGRAPHIE**

La plaine est ponctuée de ruisseaux. Le régime hydraulique de la zone est particulièrement sensible, le ruisseau du Rieuoulon à faible débit une partie de l'année, peu connaît de fortes crues en période de pluie.





LES ORIENTATIONS DU SCOT



- Site à haute valeur paysagère
- Limites à conforter en extension urbaine

Dans le cas présent la surface correspondante est une occasion de concevoir un projet d'aménagement permettant d'assurer la valorisation réciproque entre la ville et la zone naturelle et agricole.

Les limites sont contiguës à un espace urbain existant, elles autorisent une extension urbaine mesurée permettant de valoriser une nouvelle bande constructible en façade sur la nature.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS

Dans ce site, les constructions à privilégier doivent offrir des formes très compactes. La zone non constructible (inondable) permet de dégager une dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.

Ces dégagements sont le support d'espaces végétalisés, donnant accès, par les deux continuités vertes, à l'armature des espaces naturels et agricoles limitrophes.

Sur ces principes, les typologies de l'habitat se répartissent de la manière suivante :

- Une zone réservée à l'habitat collectif (R+2 et R+3) permettant la charnière avec l'espace urbain existant. Effet de greffe amplifiée par le retraitement des accès.
- Une zone réservée à l'habitat individuel groupé.