

Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Petit Tinal** » se situe au sud de la métropole, sur la commune de Lattes.

Ce site se localise à l'ouest de la commune, en continuité immédiate du tissu urbain du quartier de Maurin, en accroche de la rue des Pittospores et à environ 500 m du cœur de quartier.

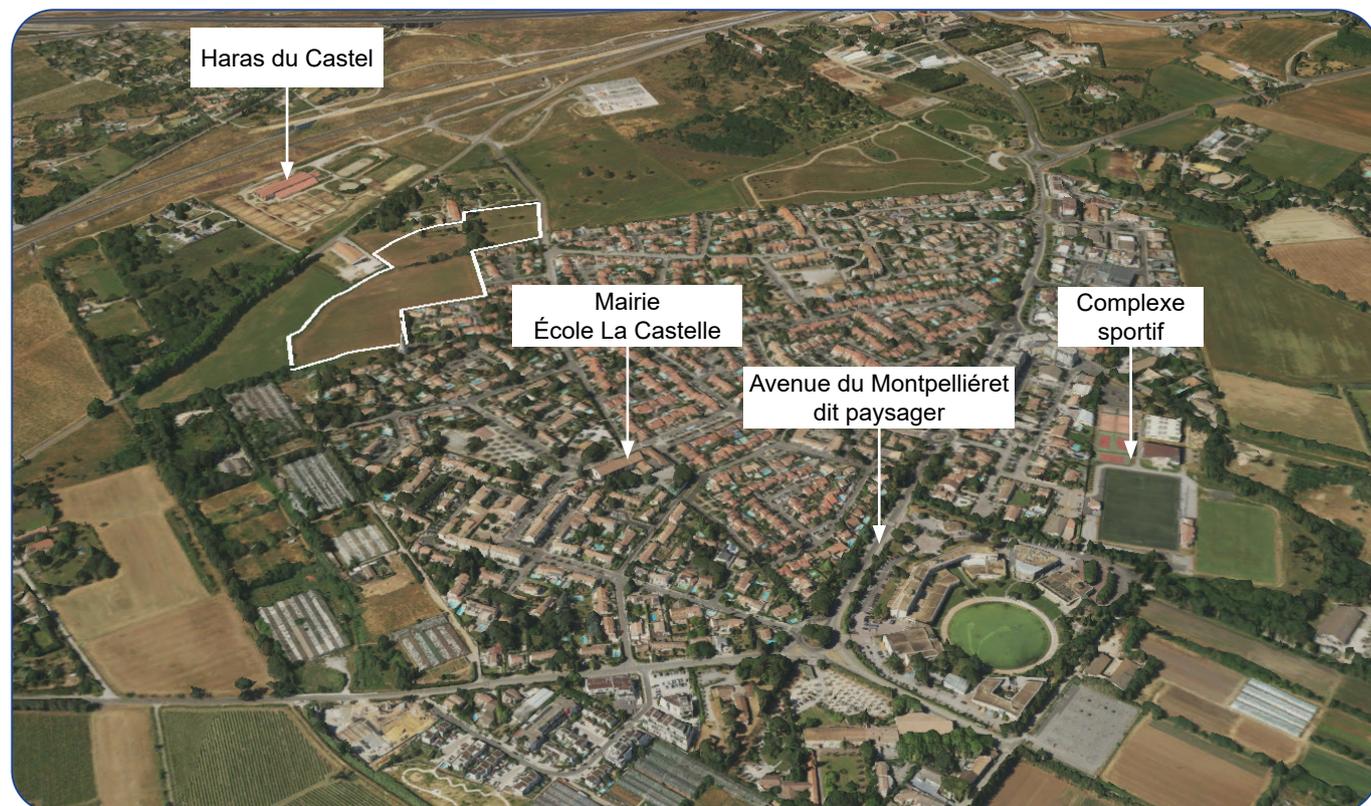
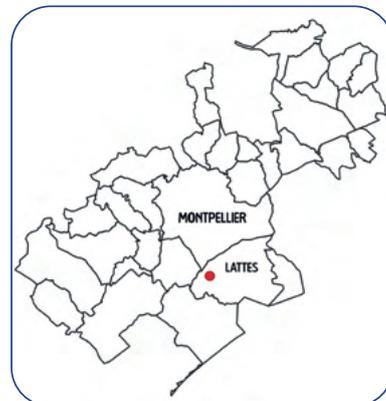
Il est délimité par :

- un tissu pavillonnaire au sud et à l'est ;
- par le mas « du Tinal » au nord ;
- des espaces agricoles et un bâtiment artisanal à l'ouest.

Le site est desservi par la rue des Pittospores et se situe à environ 850 m de :

- l'arrêt de bus « Montpellièrret » ;
- la Véloligne 4c qui relie le quartier de Maurin au centre-ville de Lattes ;
- la future Véloligne qui reliera le quartier de Maurin à la Gare de Villeneuve-lès-Maguelone.

Au sens de la loi littoral, le site est en dehors des espaces proches du rivage et en continuité immédiate de l'agglomération existante.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Petit Tinal » vise à créer de nouveaux logements dans le quartier de Maurin. La programmation envisagée comprend une diversité de logements qui permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels et aux objectifs de mixité sociale.

L'aménagement du site visera à bien insérer l'ensemble des constructions dans un site au contact de constructions existantes (mas et tissu pavillonnaire) et d'espaces agricoles. L'intégration de cet objectif conduira à concevoir un plan de composition qui permettra :

- de structurer qualitativement les interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu pavillonnaire qui entourent le site ;
- la conservation de certaines haies ou arbres existants ;
- de proposer aux habitants un cadre de vie qualitatif.

L'opération développée sur le site devra aussi tenir compte du risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales et au débordement du cours d'eau du Rieucoulon.

Enfin, La desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux réseaux publics viaires existants et futurs, qui offrent des liaisons avec le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximités et le centre du quartier de Maurin.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agira de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat s'appuyant sur le contexte urbain et paysager préexistant.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du nouveau quartier dans son environnement, s'appuiera sur un plan de composition dont la structuration intégrera :

- un épannelage veillant à préserver la lecture des paysages et une bonne insertion :
 - les bâtiments les plus bas seront implantés sur le point haut du site, en accroche du tissu pavillonnaire existant (logements individuels en R+1 maximum).
 - les bâtiments les plus hauts seront créés, sur le point bas du site, sous forme de logements collectifs en R+2, R+2+A ou R+3.
- une valorisation de l'interface avec les espaces agricoles par la création d'un espace végétalisé et paysager à l'ouest du site ;
- un traitement qualitatif de l'interface avec le tissu pavillonnaire et le mas, à l'appui de la mise en recul des futures constructions, de la conservation d'une grande partie des végétaux existants et de la création d'une trame végétale entre les constructions existantes et futures.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur comprendra des logements aux typologies variées (logements individuels et collectifs) pour favoriser une mixité sociale et urbaine. À l'échelle du périmètre de l'OAP :

- au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux,
- au moins 20% des logements seront des logements en accession abordable.

Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Concernant les risques hydrauliques, l'OAP intègre le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) par la mise en place d'un espace végétalisé inconstructible, à l'ouest du site, qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRI.

La trame végétale mise en place aux interfaces avec la zone agricole et les constructions existantes constitue des espaces de refuge pour la faune en transit et offrira des continuités écologiques entre le corridor écologique de trame verte situé à l'est et le corridor écologique de trame bleue constitué à l'ouest du site par le cours d'eau du Rieucoulon.

En sus, afin de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

L'opération se connectera à la rue des Pittospores qui permet de relier le site du « Petit Tinal » avec le cœur du quartier de Maurin où se situent les équipements publics, les services de proximité et les Vélolignes. Pour cela, au droit de l'opération la rue des Pittospores sera élargie pour intégrer des cheminements doux et permettre la desserte du site.

L'aménagement du site devra prévoir des cheminements doux pour encourager les mobilités douces ; soit par des circulations distinctes ; soit sur les emprises des voies de desserte interne.

En ce qui concerne la satisfaction des besoins en stationnement des automobiles, il conviendra :

- pour l'habitat collectif, d'intégrer majoritairement le stationnement automobile dans le cadre bâti ;
- pour l'habitat individuel, de répondre aux besoins de stationnement sur l'emprise des futures parcelles privatives.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les places de stationnement le long des voies internes au quartier seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de haute tige.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

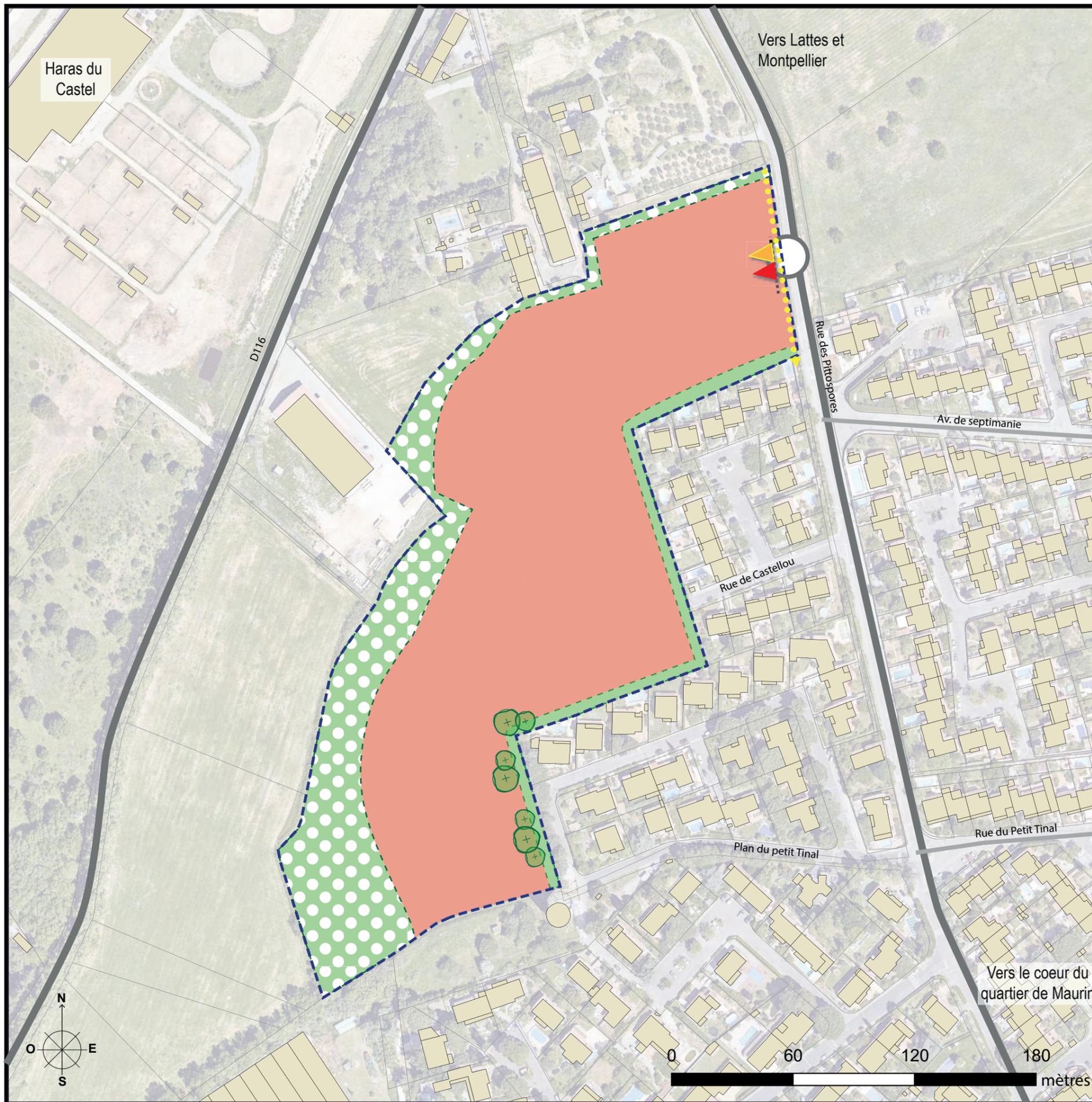
Les constructions du futur quartier seront desservies par des voies internes qui se connecteront via un accès unique sur la rue des Pittospores.

Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

L'opération projetée permettra la construction d'environ 180 logements à l'échelle du site pour une densité de plus de 35 logements/ha.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025-2026.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts
- espace de transition végétale à constituer

Morphologie urbaine

- accès véhicules
- accès modes doux

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- carrefour structurant
- voie structurante
- voie de desserte

Modes actifs

- itinéraire piéton