

Caractérisation du site

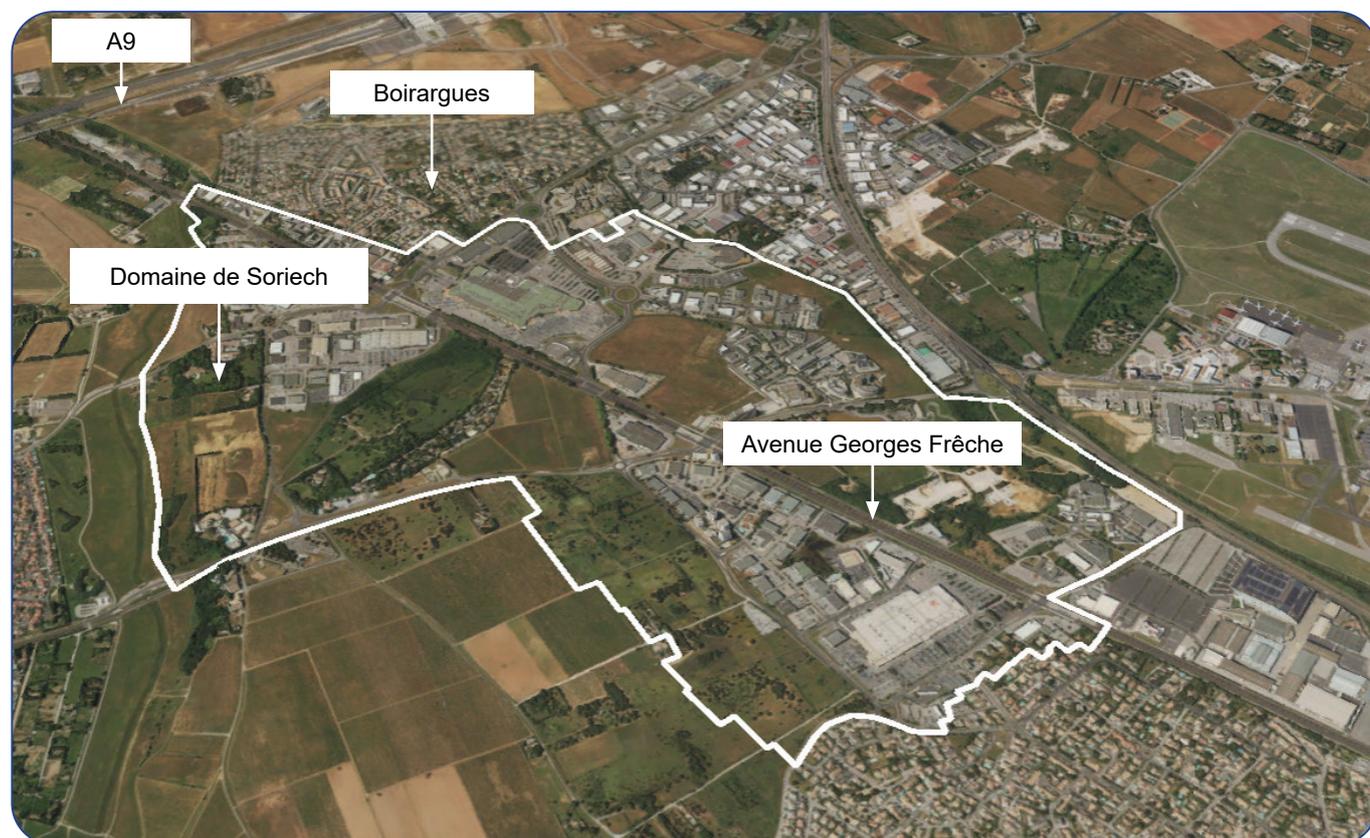
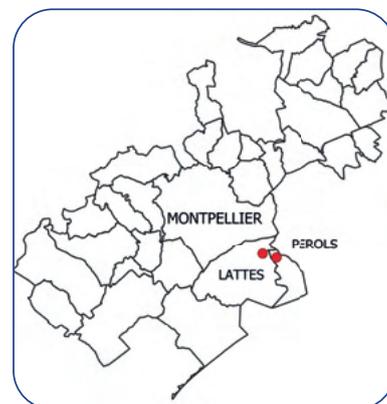
Situé dans le sud de la métropole sur les communes de Lattes et Pérols, le site d'**Ode à la mer**, objet de la présente OAP, se positionne en bordure de la ville de Montpellier, entre les nouveaux quartiers de Port-Marianne et les étangs du bord de mer. Son périmètre s'étend sur une surface d'environ 270 ha.

Ce site se développe de part et d'autre de l'Avenue Georges Frêche, de la RD172 et de la RD189, de la zone du Solis au Nord jusqu'à Pérols. Il représente une très forte polarité commerciale composée de deux hypermarchés et de nombreuses « boîtes » commerciales situées dans les zones existantes comme le Solis, le Soriech et le Fenouillet.

Il englobe également des espaces non bâtis à dominante naturelle ou agricole sur les secteurs des Hauts de Lattes et Estagnol.

Le secteur bénéficie à ce jour d'une bonne accessibilité multimodale de par la présence de la ligne 3 du tramway et de vélolignes sur la route de Boirargues entre le Solis et Lattes-centre et sur la RD 172. A l'horizon 2026, cette desserte sera renforcée par la création de deux nouvelles stations de tramway (Mas Rouge et Hauts de Lattes) et la finalisation de la véloligne le long de la Route de Boirargues.

La proximité de l'aéroport Montpellier Méditerranée et de la Gare Montpellier Sud de France confèrent à ce site un accès privilégié aux grands axes de communication structurants de la région montpelliéraine.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site d'Ode à la Mer vise le renouvellement urbain d'un tissu urbain à dominante commerciale et l'aménagement d'une véritable centralité urbaine métropolitaine, structurée autour de la ligne 3 du tramway et de ses stations.

Le projet vise à promouvoir une forte mixité fonctionnelle autour des stations de tramway (logements, commerces, activités économiques, équipements publics). Sa programmation comprend notamment une diversité de logements libres, sociaux, abordables qui permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels.

Par son accroche au tramway et ses trois stations existantes ou en projet et l'incitation à l'usage des modes actifs, Ode à la Mer vise à initier une nouvelle pratique du site par les différents modes de transport. Le développement d'espaces publics confortables et sécurisés et d'itinéraires cyclables le long de axes structurants (Avenue Georges Frêche, Route Boirargues et Route de Mauguio) contribuera au report modal et en particulier à connecter le site aux grands équipements et autres quartiers des villes de Lattes, Pérols et Montpellier.

Sur le plan environnemental l'aménagement du site veillera à préserver la richesse du site en terme de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer et à proposer une réduction de l'imperméabilisation des secteurs urbanisés.

La transformation de ce site inscrit une confortation et une sanctuarisation des trames vertes et bleues de plus vaste échelle (Schéma directeur du Nègue Cats...) et une structuration paysagère beaucoup plus affirmée :

- Une renaturation profonde qui structure et renforce de grands corridors écologiques : intégration dans un espace rétro-littoral des systèmes hydrauliques et du risque inondation : désimperméabilisation des sols, préservation des lieux naturels existants comme le Marais de l'Estanel à Lattes qui assure durablement une protection, renaturation des espaces privés et par l'aménagement d'espaces publics majeurs nouveaux qui confortent la trame verte et la biodiversité à l'instar de la restauration du corridor écologique du Fenouillet
- La réduction de l'empreinte du stationnement de surface,
- La végétalisation des surfaces cessibles et la mise en place de corridors verts.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le parti d'aménagement privilégie la dimension paysagère du projet qui est traduite par les actions suivantes :

- Les stations de tramway existantes (Boirargues, Ecopole et Parc Expo) et futures (Mas Rouge et Hauts de Lattes) formeront des zones de forte intensité urbaine et de mixité fonctionnelle qui rythmeront le paysage et animeront l'espace public.
- Les secteurs bâtis du Fenouillet situés en zones inondables du PPRi feront l'objet d'une opération de renaturation visant la réparation hydraulique du site et la reconstitution du corridor écologique.
- La desserte viaire du quartier s'appuiera sur les voies existantes (RD189, chemin de Soriech, route de Mauguio...) qui seront requalifiées afin de leur donner un traitement plus urbain et d'y permettre une multimodalité renforcée. Leur requalification sera également l'occasion de développer une écriture végétale de ces espaces publics par l'aménagement de noues et d'espaces verts visant à rompre la minéralité existante du lieu.
- Les typologies de constructions projetées seront essentiellement des bâtiments collectifs dont l'épannelage varie entre R+1 et R+10 au maximum, ces derniers se positionnant pour une densification voulue autour des stations de tramway. Deux émergences sont identifiées au document graphique : une au droit de la station Boirargues et une autre en limite avec la zone inondable du Fenouillet dit « rouge ». Ces émergences ne dépasseront pas R+14 afin de respecter la servitude aéronautique et limiter les co-visibilités depuis le rivage.

Mixité fonctionnelle et sociale

A travers le renouvellement urbain du site, le projet propose d'intensifier la mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités économiques et équipements publics) principalement autour des stations de tramway existantes et projetées.

À l'échelle du périmètre de l'OAP, il est prévu une offre de logements diversifiée : 33% de logements sociaux, 22% BRS et 45% de logements libres.

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

Un réseau d'espaces humides sera conservé et organisé au sein du projet afin de conforter les continuités paysagères. Les zones d'épandage des crues formeront de grandes respirations au cœur du projet Ode à la Mer, qui juguleront les problèmes d'inondation et permettront une densification autour des stations. Des zones telles que le Fenouillet Sud, seront libérées de toute urbanisation et seront réintégrées aux espaces humides et à la trame verte et bleue (12 hectares désimpermeabilisés). La continuité hydraulique entre le Nègue-Cats et l'Estagnol sera également améliorée.

Un linéaire de noues arborées plus conséquent sera mis en œuvre dans les zones de réinvestissement et d'extension qui assureront un rôle de collecte et de circulation des eaux de ruissellement vers les différents exutoires lors des épisodes pluvieux.

La solution privilégiée dans le schéma directeur hydraulique du Nègue-Cats sera la mise en place de bassins de rétention hydraulique à l'échelle des secteurs opérationnels d'urbanisation ou bien à l'échelle d'un sous-bassin lorsque cela est possible. Ces bassins paysagers joueront à la fois le rôle de compensation de l'imperméabilisation et de traitement qualitatif des eaux pluviales.

Etant donné la sensibilité écologique importante des exutoires des bassins versants concernés par l'opération : Lironde et du Nègue-Cats et de la proximité des étangs littoraux, la mise en place de systèmes d'auto-épuration des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel sera nécessaire.

Les masses boisées existantes et arbres remarquables isolés seront préservés, en particulier autour des Mas à caractère patrimoniaux (Soriech, Couran). Ailleurs, la végétation existante pourra aussi être complétée afin de constituer une armature végétale urbaine connectée aux vastes zones agro-

Orientations d'aménagement et de programmation

naturelles plus au sud ainsi qu'aux espaces concernés par le risque hydraulique du site, supports d'une faune et d'une flore importantes.

Espaces perméables

Afin de proposer un quartier urbain dense et de conserver un cadre de vie qualitatif, un taux d'espace perméable d'au moins 40% sera recherché à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Continuités écologiques et continuités paysagères

Le site est encadré par la présence de plusieurs corridors et réservoirs de biodiversité : la Lironde à l'Ouest, le Nègue-Cats au Nord et le Marais de l'Estanel au cœur du site. Plusieurs continuités écologiques traversent le site pour connecter ces différents corridors et réservoirs de biodiversité. Ces continuités sont traduites dans l'OAP.

Une continuité écologique est identifiée entre la vallée de la Lironde à l'Ouest et le Marais de l'Estanel à l'Est. Elle devra être traduite par un maintien des espaces ouverts et perméables existants et par l'aménagements d'espaces de nature par la requalification de l'espace public ou au sein des opérations projetées.

Une continuité écologique à restaurer est également identifiée à l'Est et traverse la zone du Fenouillet. Cette continuité à restaurer sera traduite par une opération de renaturation du Fenouillet Sud, impacté par la zone rouge du PPRi.

Enfin, en complément de ces continuités écologiques, un principe de continuité paysagère est également identifié entre la Lironde et le Marais de l'Estanel en cœur du quartier Soriech Sud. Ce principe s'appuiera sur le traitement végétal des espaces publics afin de proposer des espaces verts plantés entre le Mas de Soriech et sa végétation existante et le Marais de l'Estanel. Cette continuité permettra en outre de rompre l'alignement des constructions le long du chemin de Soriech par une respiration et d'orienter les déplacements doux au cœur de ce quartier à destination des abords du Marais de l'Estanel, espace naturel structurant de ce secteur.

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

Un maillage de voies vertes qui se rabattent sur le tramway sera aménagé :

- Sur les axes structurants Est/Ouest des pistes cyclables seront systématiquement mises en place afin de favoriser les déplacements des centres-villes aux stations de tramway.
- Des voies vertes Nord/Sud pourront être aménagées le long des continuités naturelles (Lironde, route des Mas, vallée du Nègue-Cats...) et relieront la ville au Littoral.
- Entre-le Lez et le Nègue-Cats, des pistes cyclables et voies vertes seront aménagées, pour un usage fonctionnel et de loisirs.
- Afin de faciliter et d'initier les déplacements à pied, un réseau de rues adaptées au piéton sera conçu. Les séquences urbaines des voies transversales Nord/Sud seront aménagées en rues, favorisant l'urbanité des secteurs traversés.

En matière de transports publics, le tramway innovera le secteur :

- Le tramway représentera l'épine dorsale du projet, autour de laquelle le projet urbain viendra s'articuler. L'urbanisation en extension de certains sites s'accompagnera aussi de la création de nouvelles stations de tramway (Mas Rouge et Hauts de Lattes). La section entre Lattes et Pérols sera doublée afin d'améliorer la desserte du site.

Une nouvelle génération d'espaces publics, en réseaux, conçus pour tous et pour tous les modes mais surtout pour les piétons et les cyclistes, devra permettre de composer de nouvelles adresses, donc de nouvelles valeurs de localisation. Les voies internes au quartier, existantes ou à créer, seront apaisées. Elles seront traitées de manière à limiter la présence des véhicules motorisés et apaiser la vitesse, en veillant donc à réserver une emprise confortable pour les mobilités actives.

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes de mobilités actives.

Orientations d'aménagement et de programmation

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Le quartier sera desservi par un réseau viaire structuré :

- L'axe central formé par l'Avenue Georges Frêche sera complété par certaines aménités. Notamment par le renfort des pistes cyclables, l'élargissement de la voirie, la création d'espace public dédié aux piétons... Des arbres complémentaires permettront de prolonger l'alignement de pins existant. La ligne de tramway située sur l'axe central de la voie sera valorisée par la réalisation d'espaces publics.

- Des voies secondaires seront créées et s'appuieront sur le découpage parcellaire existant. Ces voies secondaires desserviront les îlots bâtis et seront doublées systématiquement d'un cheminement pour modes actifs. Un réseau destiné aux mobilités actives sera conçu en rabattement vers le tramway destiné à des déplacements fonctionnels ou de promenade valorisant le tramway.

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 900 000 m² de surface de plancher décomposée comme suit :

- 8 000 logements en favorisant la mixité sociale
- 75 000 m² de SDP d'activités et de commerces
- 100 000 m² de SDP de bureaux
- Des équipements publics en fonction des besoins (Pôle Autonomie Santé sur le secteur de Platanes, groupes scolaires, équipements sportifs, salles associatives...)

Réparti sur deux périodes

- Jusqu'à 2034 :
 - 5 000 logements
 - 50 000 m² de SDP d'activités et de commerces
 - 65 000 m² de SDP de bureaux
- Après 2034 :
 - 3 000 logements
 - 25 000 m² de SDP d'activités et de commerces
 - 35 000 m² de SDP de bureaux

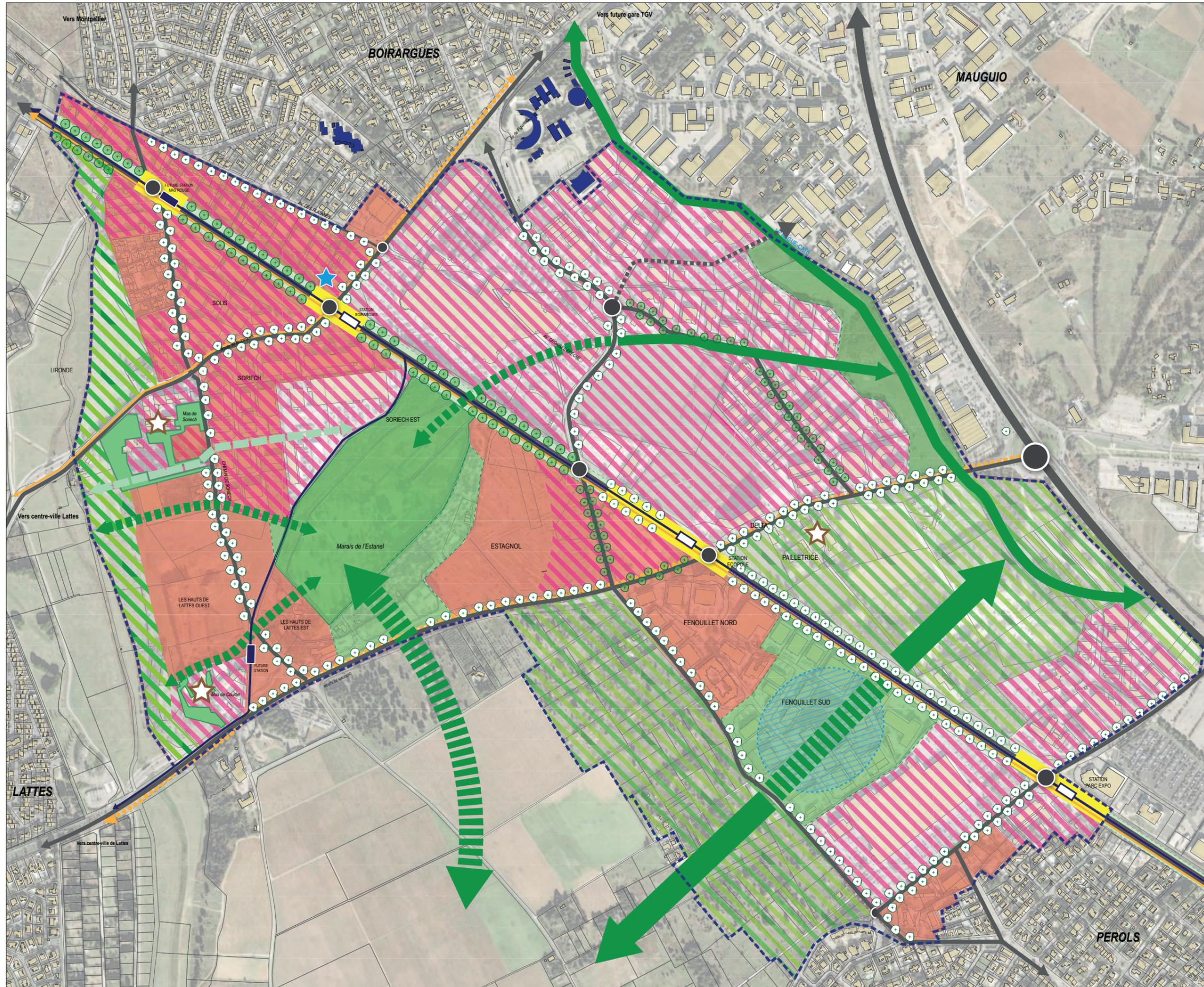
L'opération projetée permettra la construction d'environ 8 000 logements à l'échelle du site pour une densité de plus de 50 logements/ha.

Echéancier prévisionnel :

L'aménagement du site s'échelonnera sur une vingtaine d'années et se déroulera en 2 temps:

- Une première phase pour répondre rapidement à un urbanisme plus compact et plus intense notamment autour des stations de la ligne 3 de tramway. Elle sera essentiellement composée d'une offre de logement située sur les secteurs des Hauts de Lattes et Platanes, ainsi que la construction du Pôle Autonomie Santé à Lattes

- Une deuxième phase pour supprimer la juxtaposition de plusieurs formats commerciaux en perte plus ou moins forte d'attractivité avec un bâti et des aménagements dégradés. Un programme complémentaire de logement sera proposé sur les secteurs Solis, Soriech, Lironde Sud, Carrefour, Estagnol, Delta, Fenouillet Nord et Bir Hakeim. Il sera complété par des activités et commerces sur les secteurs de Boirargues, Ecopole, Commandeur, Carrefour, Delta, Solis, Auchan, Bir-Hakeim et Soriech afin de proposer des formes commerciales renouvelées mieux adaptées aux nouveaux modes de consommation et à l'évolution des modes de distribution qui en résultent. Du tertiaire sur les secteurs Ecopole, Carrefour, Commandeur, Fenouillet Nord et Bir-Hakeim viendra s'ajouter ainsi que les équipements publics nécessaires.



Légende

- CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE**
- perimètre de l'OAP
 - bâti existant
 - Equipements existants
 - réseau hydrographique
 - Edifice bâti remarquable
 - Arbres d'alignement existants, végétalisation en accompagnement de voirie
- PROGRAMMATION**
- Vocations à conforter / développer*
- Mixité fonctionnelle
 - Dominante résidentielle
 - Dominante économique
 - Dominante agricole et naturelle
 - Parc, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)
 - Aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts
 - Equipement public à créer
 - Continuité écologique existante / à conforter
 - Principes de continuités paysagères
 - Arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie
 - Bassins et ouvrage de rétention des eaux pluviales (ou autre dispositif)
- CENTRALITÉS / ATTRACTIVITÉS**
- Espace d'attractivité urbaine
- ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ**
- Voirie*
- carrefour structurant
 - voie structurante
 - voie de desserte
- Transports en commun*
- Ligne tramway
 - station de tramway
- Modes actifs*
- itinéraire cycle : réseau magistral

