



Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Lattes
Synthèse du projet de règlement & de zonage modifié
Secteurs Solis / Soriech / Avenue des Platanes
Juillet 2022



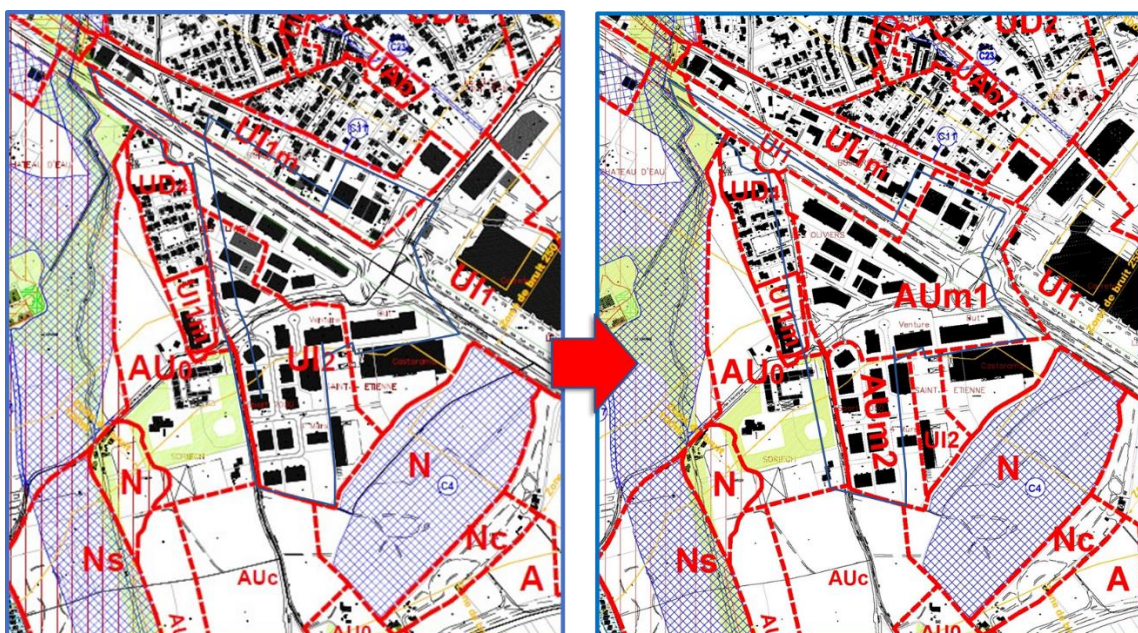
Synthèse des modifications apportées aux pièces graphiques et au règlement du PLU de Lattes

Secteur Solis / Soriech / Avenue des Platanes

1 | Incidences sur les pièces graphiques du PLU

Le périmètre de la Déclaration de projet est, au PLU en vigueur, classé selon 3 types de zones : UI1m, UI1 et UI2. Les règles associées à ces zones ne permettent pas la réalisation du programme et des formes urbaines souhaitées pour ce secteur.

Il est donc nécessaire de modifier les pièces graphiques pour proposer un zonage et des règles adaptées pour encadrer les opérations futures. Il est ainsi proposé de classer le périmètre de la déclaration de projet en zone AUm (mixte) avec deux indices AUm1 et AUm2 :



La zone AUm est une zone à urbaniser mixte dédiée notamment aux activités économiques, à l'habitat, aux commerces et aux équipements, pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont le projet est défini à l'échelle de chaque secteur, et après réalisation des équipements nécessaires à leur desserte.

La zone AUm correspond au projet de renouvellement urbain métropolitain Ode à la Mer. Elle s'articule autour de la ligne 3 du Tramway et de ses stations existantes et projetées.

La zone AUm est composée de deux sous-secteurs :

- La zone AUm1 correspond aux secteurs îlot des Platanes, Solis et Soriech Nord ;
- La zone AUm2 correspond au secteur Soriech Sud.

2 | Synthèse des règles proposées dans la zone AUm et ses sous-secteurs

<p>Article 1 & 2 / destinations</p>	<p>Il s'agit d'une zone mixte pouvant accueillir des logements, hébergements, activités économiques et commerciales et des équipements publics. Seules les occupations suivantes ne sont pas autorisées car incompatibles avec le projet envisagé : les constructions destinées à l'industrie, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les carrières, les parcs ou champs photovoltaïques.</p> <p><u>Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable :</u></p> <p>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 m² 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 m² 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 m², 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 m², 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).
<p>Articles 4 & 5 relatifs à la desserte de la zone par les réseaux</p>	<p>La zone devra être desservie par des voies et accès aux caractéristiques suffisantes pour pouvoir être aménagée.</p> <p>Les réseaux devront globalement être redimensionnés et toutes les opérations devront être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, de collecte des eaux usées et pluviales.</p> <p>Les opérations devront respecter les obligations et normes imposées par les schémas directeurs en vigueur.</p>
<p>Article 5 relatif à la superficie minimale des terrains</p>	<p>Cet article ne sera pas réglementé.</p>

Articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions par rapports aux limites et entre chaque construction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions pourront être édifiées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. ▪ En zone AUm1, les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative alors qu'en zone AUm2, les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. ▪ La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments doit être au minimum de 15 m. En AUm1 alors que dans le sous-secteur AUm2, la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments doit respecter la règle $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m.
Article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions	Cet article ne sera pas réglementé.
Article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions	<p>Dans le sous-secteur AUm1, la hauteur maximale ne sera pas règlementée. Les hauteurs seront encadrées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Dans le sous-secteur AUm2, la hauteur maximale sera de 21 m (R+6).</p>
Article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions	Des règles seront édictées pour favoriser l'édification de constructions de qualité en s'intégrant au paysage environnant.
Article 12 relatif au stationnement	La réalisation de stationnements respectera les exigences maximales fixées par le code de l'Urbanisme. Les deux secteurs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) étant situés à moins de 500 mètres d'une station de tramway (future ou existante), les règles de stationnement seront ajustées en ce sens.
Article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations	<p>Afin de proposer un quartier urbain dense et de conserver un cadre de vie qualitatif, un taux « d'espace perméable » d'au moins 35% sera recherché à l'échelle du périmètre de la déclaration de projet.</p> <p>Cet espace perméable correspond à l'espace libre 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 tous les espaces accessibles aux autres véhicules.</p> <p>En zone AUM1, cet article ne sera pas réglementé. Le taux d'espace perméable sera encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>En zone AUM2, un taux d'espace perméable de 35% est imposé à l'échelle de l'unité foncière de chaque dépôt d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres permettront de conserver des espaces collectifs généreux et une part importante d'espaces végétalisés dans les îlots.</p>
Article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol	Cet article ne sera pas réglementé.