

**RESTITUTION DES
ENQUÊTES DES
ETUDIANTS
&
COLLECTIF**

Bien Vivre à Boirargues

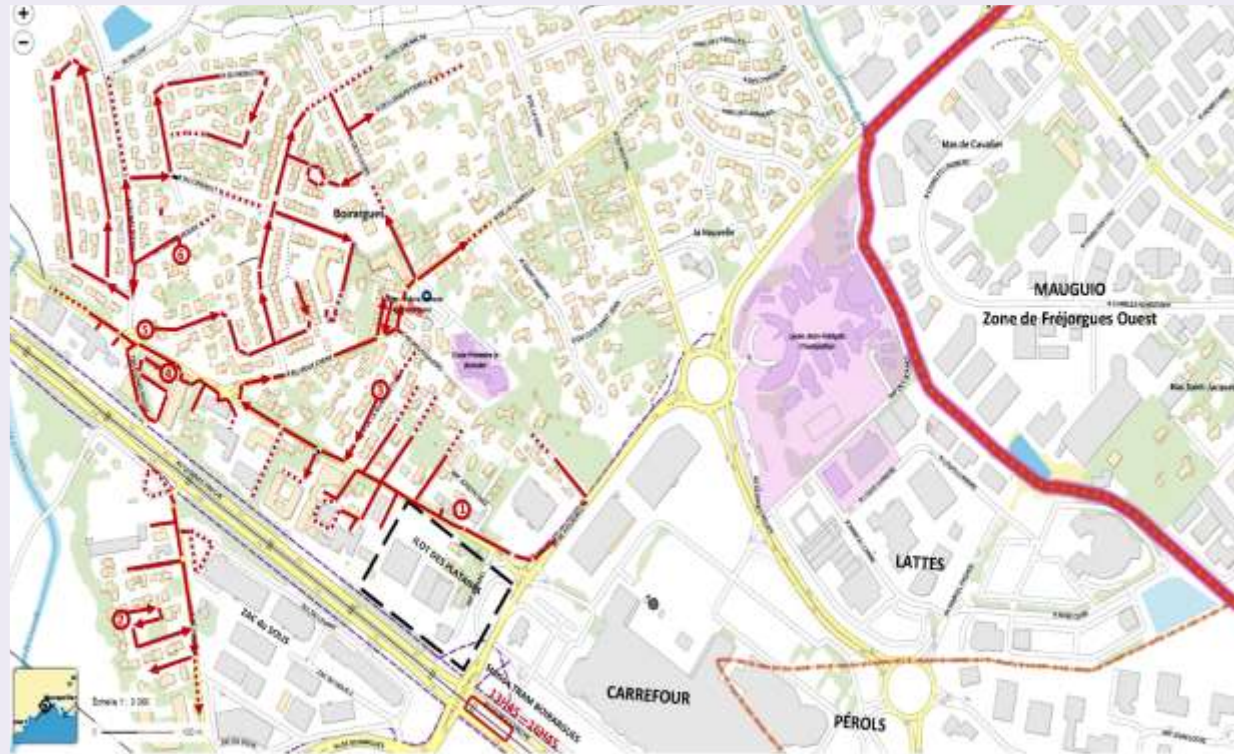


17 Novembre 2023



Enquête terrain 17/11/2023 - cadre travaux dirigées étudiants 2ème / 3ème année UPV

- Objectif : Prendre connaissance du site de l'îlot des Platanes, du projet en cours, et de l'avis des habitants
 - Qui : 30 étudiants répartis en 6 groupes
- Comment : Déambulation sur 6 secteurs de Boirargues
 - Interview de 6 habitants pendant 1 heure



La parole des étudiants est à :


SIGNAL

**L'ILOT DES PLATANES:
"ODE" À UN
MINUSCULE ENDROIT
OBJET DE
CONVOITISES
ET DE DÉMESURES..(*)**





UN COLLECTIF DE RÉSIDENTS, RÉSISTANTS ET SENTINELLES...

- Tout d'abord rassemblés en **G**roupe Local d'**A**ction **E**n Justice pour la protection de l'environnement urbain des Boirarguais
- Groupés en 20 requérants pour une contestation et opposition par voie de Justice du projet Ode à la Mer instaurant **1 Tour de 14/17 étages** , **2 Tours de 10 étages**, **1 barre d'immeuble de 5 étages** dans l'ilot des Platanes.
- Collaboration active avec le collectif Une vie Paisible contre le stade 
- Contribution à l'enquête UPV 3 2^{ème} / 3^{ème} année



IL ÉTAIT UNE FOIS.... BOIRARGUES, UN QUARTIER DE LATTES



**Boirargues concentre la plus forte proportion d'aménagement de logements et de bureaux sur la commune
(+ petit quartier pour le + grand nbre de logements)**

Mini recensement des 10 sites du Développement Urbain de Boirargues (< 10 ans)

1 - URBAN PARK
Metropolitan/Panam
Artemisia/ La Movida..
300 logements 2017

2 - RES
NATUR'ELLES
60 logements 2024

3 - Le "A" Immeuble
8 bureaux /2018

4 - 1154 AV platanes
Portes du Sud Urvat
57 Logements 2015

5 - Le MAN RAY
37 Logements 2015

6 - Hellenis - GGL
Siège et Bureaux

7 - Le BLUE ONE
39 logements/2021 +
Total Energies Bureaux

8 - Les Villages d'Or
102 logements 2024

9 - Res POLYNEA
55 logements /2024

10 - Res NIDÔ
56 logements /2024

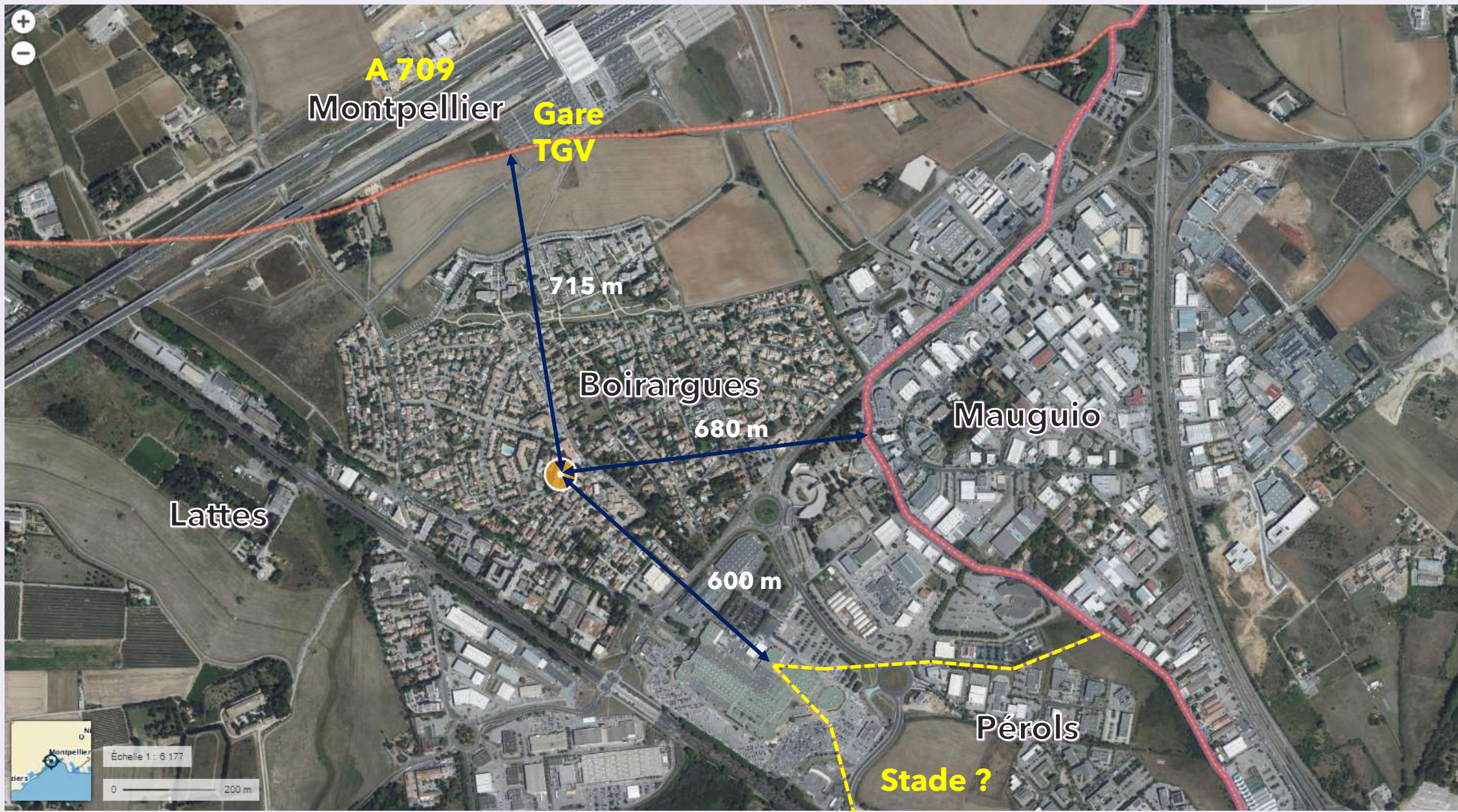
Ilot des Platanes

11 - Tour & Immeubles
d'habitation (**Ode Phase 1**)
272 logements annoncés
+ Pôle Santé

12 - TBC Ode Phase2
~378 logements Lot 2E ?



+ 710 Logements en 9 ans 2015-2024 → Menace de + 650 logements en 2028 !



Enclave territoriale courtisée pour des projets multiples par Montpellier Métropole et Mauguio

La farandole des déménagements de bureaux à proximité de Boirargues

HÉRAULT | Numérique | 30/03/2023

Le groupe Septeo veut transférer son siège social dans la Zac Cambacérés d'ici à 2026



De Lattes à Cambacérés 400 personnes.... ?

CAMPUS MBS À CAMBACÉRÈS : LE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉPOSÉ

Publié le jeudi 11 juillet 2022 11:05 - Jean-Baptiste DECROIX



D'Alco à Cambacérés pour 5000 étudiants 2026 ?

#SOCIÉTÉ #ÉCONOMIE
LE CRÉDIT AGRICOLE CONFIRME LE DÉMÉNAGEMENT DE SON SIÈGE À CAMBACÉRÈS

Publié le vendredi 30 juin 2023 12:16 - Jean-Baptiste DECROIX



De Lattes à Cambacérés pour 1250 personnes **25 000 m² de surface bâtie**

Montpellier : Eiffage signe avec la CCI Hérault le contrat de promotion immobilière pour le futur campus Cambacérés

Ce nouvel ensemble se composera de trois bâtiments en R+7 et disposera de deux niveaux de sous-sol. D'une surface totale de 30 000 m², il regroupera l'école de management Montpellier Business School (22 000 m²), le siège de la CCI Hérault (2 000 m²), l'antenne régionale de la CCI Occitanie (2 000 m²) ainsi que le centre de formation Purple Campus Montpellier et son siège régional (4 000 m²).

Boirargues devient un lieu de fixation de tous les enjeux urbains

Oz, Ode à la Mer I,II, Stade Nicollin, Cambacérés, Aéroport, Gare TGV, Tram, Parc Expo, Arena...

Enquête Publique

Les enjeux



Ouverture d'une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lattes.

L'enquête publique est organisée du 8 janvier 2024 à 8h30 au 9 février 2024 à 17h
le dossier d'enquête publique sera consultable :

- à la Mairie de Lattes (1 avenue Montpellier – 34970 Lattes), du lundi au vendredi de 8h à 17h
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus – 34961 Montpellier), du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur **le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole** ainsi que sur cette page du site internet de la commune de Lattes.

Présence du commissaire enquêteur en mairie de Lattes :

- le jeudi 11 janvier 2024 de 9h à 12h
- le lundi 22 janvier 2024 de 14h à 17h
- le mercredi 31 janvier 2024 de 9h à 12h
- le vendredi 9 février 2024 de 14h à 17h



Avis d'ouverture
(Mis en ligne le 15 décembre 2023)

Télécharger le PDF



Arrêté d'ouverture
(Mis en ligne le 15 décembre 2023)

Télécharger le PDF



AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lattes

Par arrêté n°MAR2023-0070, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du lundi 08/01/2024 à 08h30 au vendredi 09/02/2024 à 17h00 (soit 33 jours consécutifs), afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Lattes et concernant la mise en œuvre opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ode Acte 2 sur les secteurs Solis, Soriech et le secteur Sud de l'avenue des Platanes.

Par décision n°E22000129 / 34 en date du 11/04/2023, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Thierry LEFEBVRE, ingénieur, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique. Monsieur le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Lattes (1 avenue de Montpellier - 34970 Lattes) : le jeudi 11 janvier 2024 de 09h00 à 12h00, le lundi 22 janvier 2024 de 14h00 à 17h00, le mercredi 31 janvier 2024 de 09h00 à 12h00, le vendredi 09 février 2024 de 14h00 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- à la Mairie de Lattes (1 Avenue Montpellier - 34970 Lattes) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) aux heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la Commune de Lattes (www.ville-lattes.fr). Durant toute la durée de l'enquête, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Lattes et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la mairie de Lattes et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. Les observations reçues sur le registre au siège de Montpellier Méditerranée Métropole seront consultables sur le registre à la mairie de Lattes.

La personne responsable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lattes est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

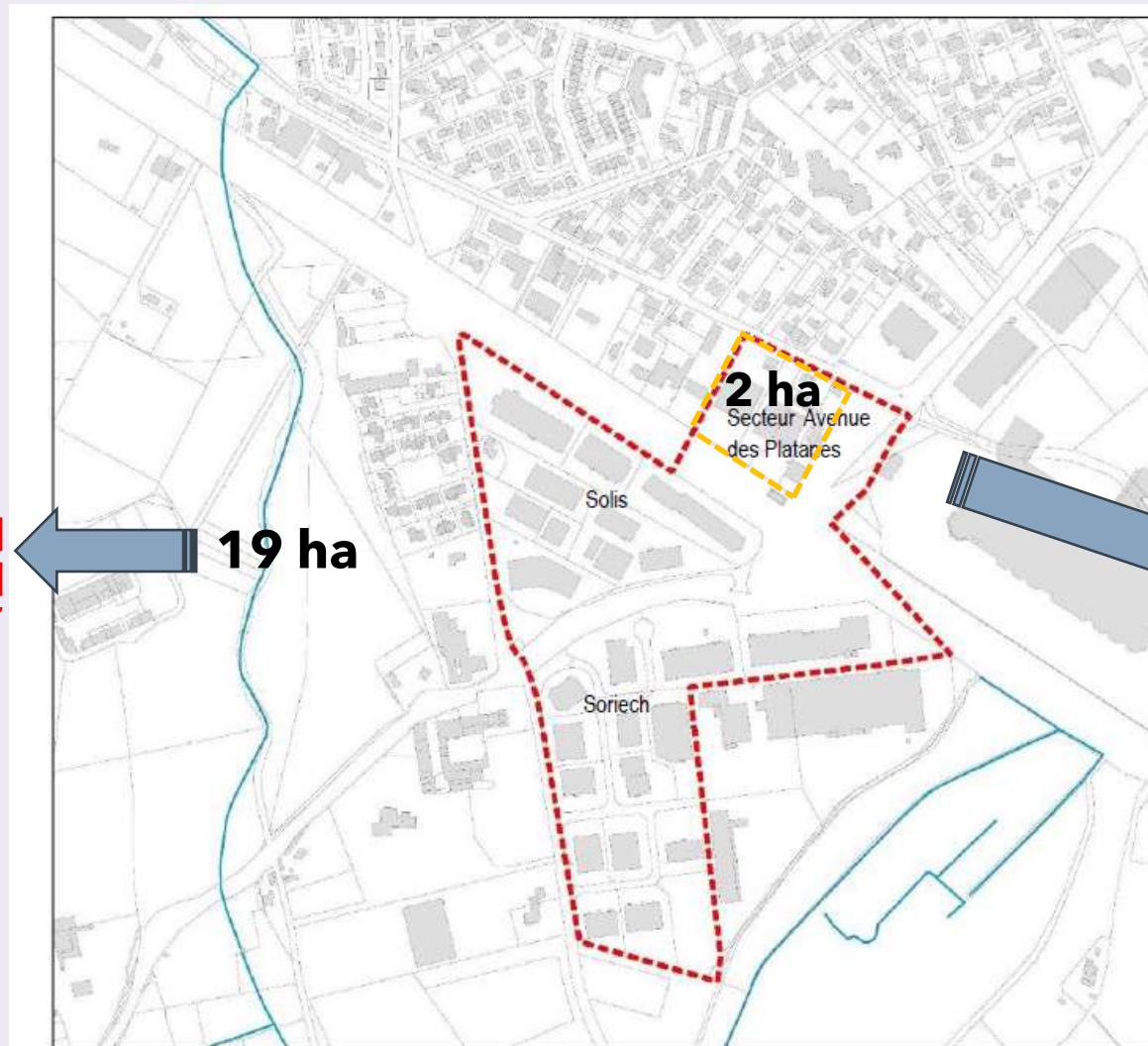
Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Lattes, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Périmètre de déclaration du projet ODE à La Mer : Intensité ou saturation ?

3350 logements



650 logements

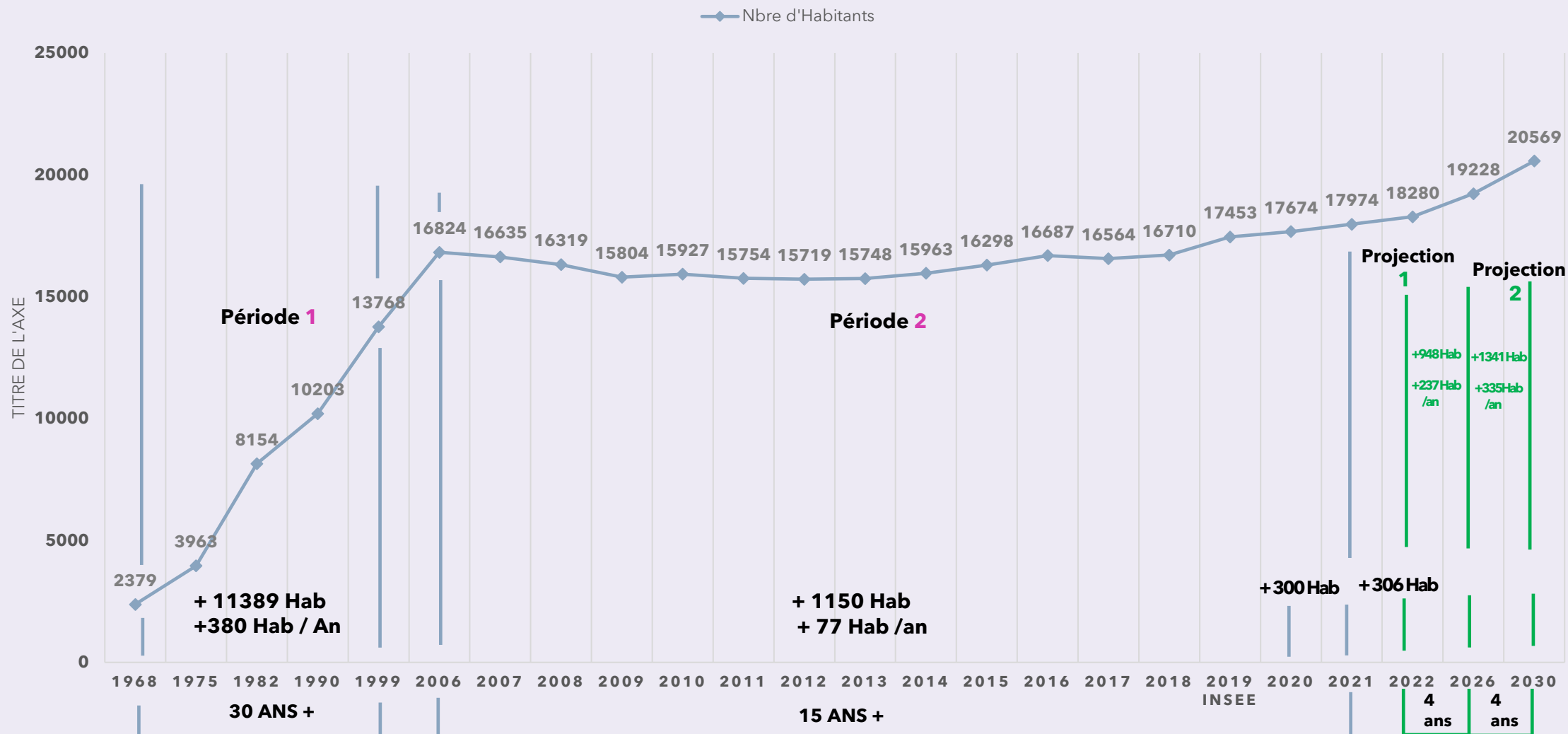
Emprise des secteurs concernés par la Déclaration de Projet Ode à la Mer sur la commune de Lattes

10 % de superficie accueillerait 20 % de la population !

LE PARADOXE ENTRE INTENTIONS DE CRÉATION DE LOGEMENT & RÉALITÉ DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION :

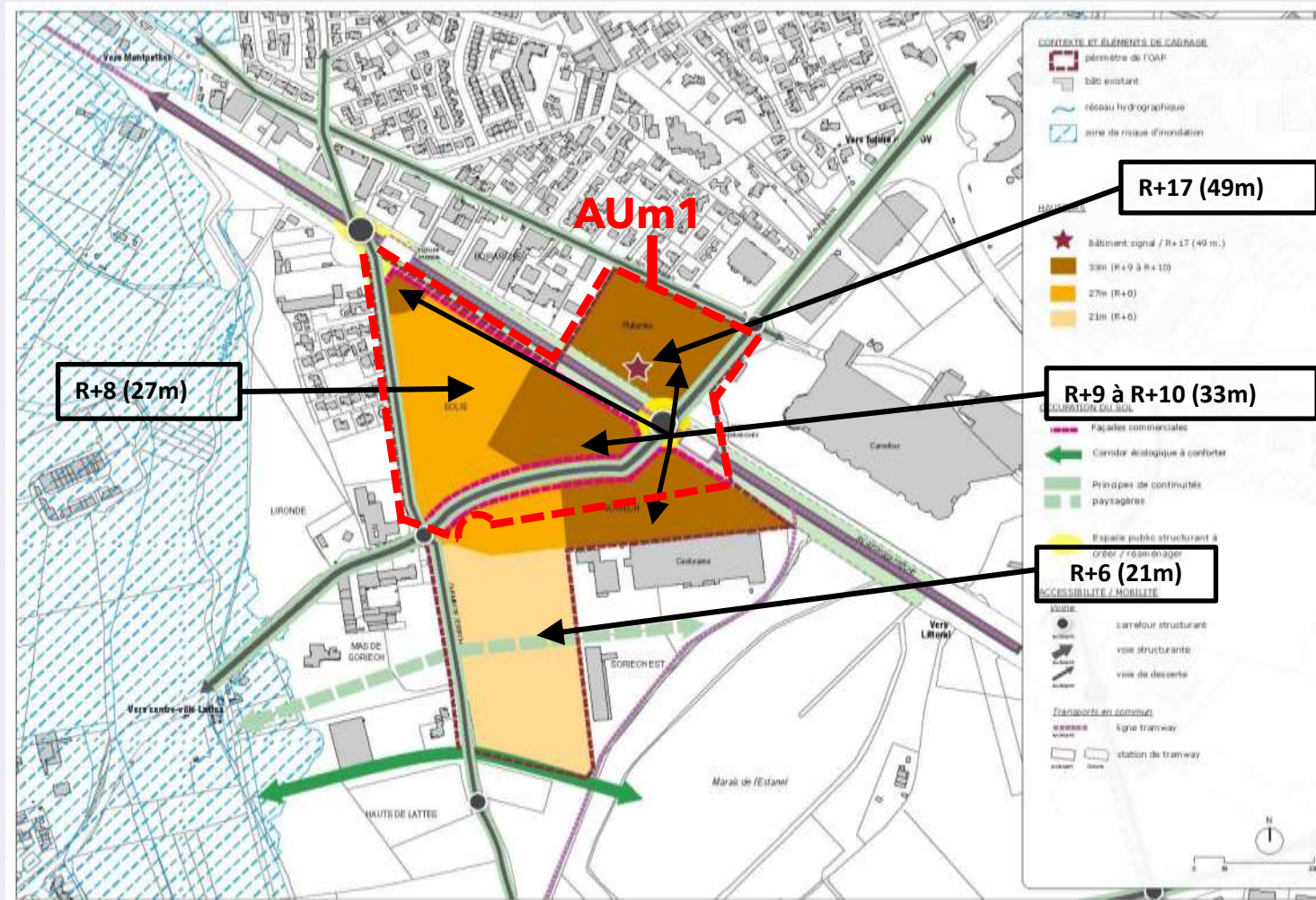
LATTES EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1968 À 2030

@VILLES.DATA.COM



Aucune corrélation directe entre l'augmentation de la demande de logements, la réalisation de ceux-ci et l'accroissement mesuré de la population à Lattes....

Nouveau PLU permettant la réalisation du projet : Un tissu d'incohérences



Incertitude sur la hauteur **R14 / R17** ?

Base de mesure de la hauteur suivant référencements # **55 m NGF** ? **49 m NGF** ?

Voir Hauteur maximale dans le sous-secteur **AUm1** : **Non règlementée** ?

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes : Les Folies à Boirargues !

Le projet de la Mairie dans l'îlot des Platanes

1 Tour SIGNAL de 17 étages (49m)



2 Tours de 10 étages (33 m)



1 Barre d'immeuble de 5 étages (17m)



(*) Phase1

@ Latt'Info Dec 2022

272 logements (*) annoncés dans une superficie contrainte de 2ha

Le projet en détail et la valse des annonces des promoteurs ...

22:29 📶 71

< **NG Promotion** 🔍

Publications À propos Plus ▾

 **NG Promotion** 5 h · 🌐

Lancement imminent d'une Tour de prestige sur la Zac Ode à la mer au sein de la Métropole Montpellier Méditerranée

CASA VOLANTE - Une Exceptionnelle Tour de 14 étages

Située dans le sud de la France, à proximité de la mer Méditerranée.

Cette tour s'inscrit dans une approche verticale, répondant ainsi aux exigences de la loi ZAN visant à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, des enjeux cruciaux pour atténuer le réchauffement climatique.

Ce projet résulte d'une collaboration de 7 ans entre NG Promotion et le Groupe [M&A ICADE](#).

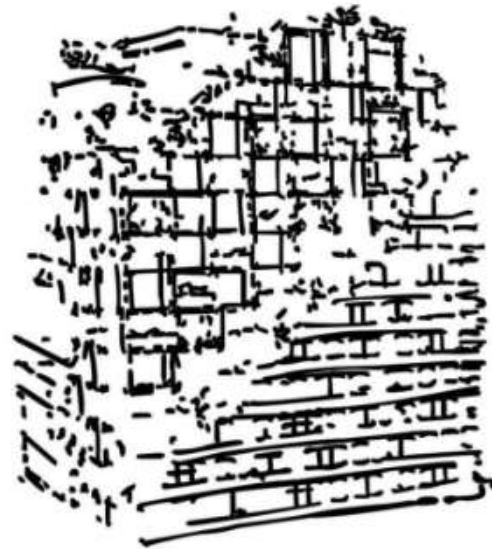
Que vous envisagiez d'investir, de résider ou de trouver votre résidence secondaire idéale, n'hésitez pas à nous contacter : bonjour@ngpromotion.fr

Opportunités limitées - Réservez vite !

Architecte : CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES

Architecte : CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES

Montpellier Méditerranée Métropole



ALTURA
Lattes - ode à la mer



**Une "folie"
Montpellieraine
importé
À Boirargues ?**

HELENIS
Habiter l'exceptionnel



URBAT



RB Group
Promoteurs immobiliers

Le Paname Urban Park



Projet
Enquête
publique



RIVAGE
PROMOTION



Blue One



Les Villages d'Or

Carrefour des appétits de tous les promoteurs immobiliers pour ce quartier de Lattes

Enquête Publique

Nos actions

5

Courrier contribution de l'avocat des requérants de l'avenue des platanes CONTRE LE PROJET

Lettre RAR Monsieur Thierry LEFEVRE le commissaire enquêteur

Il ressort de notre première analyse non exhaustive que la mise en compatibilité du PLU de Lattes souffre d'importantes faiblesses juridiques en sus de rencontrer une opposition massive et déterminée.

Nous vous invitons à émettre un avis défavorable s'agissant des prescriptions du PLU autorisant la création de hauteurs et de densités incompatibles, incohérentes ou contraires avec les règles de droit applicables.



Les adaptations nécessaires du PLU : le règlement

Règles d'implantation

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, requalifiées ou créées.
Suppression du recul imposé de 35 m. à l'axe de la RD21 (avenue Georges Frêche)
Orientation libre des constructions.
Sur un même îlot, les constructions devraient être implantées les unes des autres selon une distance suffisante pour favoriser l'éclairage des façades

Servitude de Mixité Sociale

Au moins 33% des logements en nombre et au moins 25% de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux ;
Une part minimale de 20 % de logements en accession abordable sera également développée.

Emprise au sol et espaces perméables

Un taux d'espace perméable d'au moins 35% sera proposé à l'échelle du périmètre de l'OAP
Compte tenu de la complexité du renouvellement de certains îlots et des contraintes hydrauliques du site, ce taux variera d'une opération à l'autre. Le taux d'espaces perméables sera encadré, à l'échelle de l'opération d'aménagement, par l'orientation d'aménagement et de programmation.
La majorité des espaces libres devra être végétalisée afin de créer des îlots de fraîcheur.

Hauteurs

Les typologies de constructions projetées seront essentiellement des bâtiments collectifs dont l'épannelage varie entre R+3 et R+10 au maximum, ces derniers se positionnant pour une densification voulue autour des stations de tramway.
Un bâtiment signal d'une hauteur supérieure (R+17) est prévu d'être érigé

Stationnement

Respect des exigences maximales fixées par le code de l'Urbanisme. Le secteur de l'OAP étant situé à moins de 500 mètres d'une station de tramway, les règles de stationnement seront ajustées en ce sens. Normes sur stationnement vélo



QUELQUES INCOHÉRENCES ET INTERROGATIONS

Analyse et projection du lieu Ilot des Platanes

100% = 2,2 ha
Ilot des
Platanes
ODE à La Mer



Promesse :
Le sol était
imperméabilisé à
87 %. Là on va en
désimperméabilisé
47 % ???



64% = 1,44 ha
Ilot des
Platanes
Projet 650
logements ?

73% = 1,65 ha
Ilot des
Platanes
constructible
Phase 1



9 % = 0,2 ha
Pole
Autonomie
Santé