

- **Assurer la cohérence entre le réseau de déplacements et l'organisation urbaine**

Dans un contexte de croissance démographique confirmé au sein de la Métropole et des territoires voisins, les mobilités et la circulation routière doivent être organisées et anticipées.

Je note que le projet de SCOT développe une politique ambitieuse dans ces domaines et recense les axes routiers encore non réalisés mais indispensables pour répondre notamment aux besoins du quotidien. Ainsi le SCOT mentionne la création future du **contournement Nord de Lattes**, axe structurant permettant à terme les liaisons inter-quartiers au sud de l'A709 jusqu'à l'avenue de la Mer et le futur quartier Cambacérès.

Bien que le SCOT ne soit pas un schéma de programmation (financière, calendaire, etc) je regrette néanmoins que **l'ouverture à urbanisation des futures extensions urbaines ne soit pas conditionnée par la réalisation anticipée ou concomitante des axes routiers structurants permettant leur desserte.**

C'est pourquoi je propose, en lien avec l'objectif de production de logements par an, que soit fixé dans le SCOT un objectif de réalisation des grands axes routiers (avec comme indicateur le nombre de kilomètres construits par an par exemple).

Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez à mes observations et mes propositions et de bien vouloir les prendre en compte dans la rédaction de votre avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Nom : .....  
Prénom : .....  
Adresse : .....  
Code Postal : .....  
Commune : .....

A l'attention de Monsieur le  
Commissaire enquêteur

Lattes, le .....2018

**Objet : Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Méditerranée Métropole (SCOT) :  
Observations portées à la connaissance de Monsieur le Commissaire enquêteur dans le cadre de  
l'enquête publique présentant le projet du SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole.**

Monsieur le Commissaire enquêteur, je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes concernant le projet de SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole tel qu'il est présenté dans le cadre de cette enquête publique :

- **Mettre en application la loi Littoral :**

Le Tome 1 Livre 3 présente les choix retenus pour mettre en œuvre les principes de développement urbain dans le respect de la loi Littoral.

**A - Les Espaces Proches du Rivage :**

Le projet de SCOT définit une méthodologie pour déterminer la délimitation des Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral. Trois conditions doivent être réunies :

- 1- Une distance de 2000 mètres entre les terrains et le rivage peut constituer un point limite de référence ;
- 2- La co-visibilité avec les espaces littoraux doit être vérifiée ;
- 3- Les terrains situés entre le projet et la mer ou les étangs doivent présenter des caractéristiques de milieux ouverts et en continuité avec les espaces du rivage.

A la lecture de ces 3 critères **je note une incohérence sur la commune de Lattes quant à la délimitation des Espaces Proches du Rivages** : Dans la séquence L-b au niveau du chenal de la Lironde, Il est indiqué que « *la RD 172 constitue un obstacle objectif car l'infrastructure marque une rupture physique dans le lit de la Lironde en contrebas de la ligne de crête...* ». Le second critère et/ou le troisième critère ne serait donc pas respecté, permettant de « sortir » les terrains situés au nord de la RD 172 de la zone des Espaces Proches du Rivages. Ces terrains sont appelés « Les coteaux de la Lironde » ou « **Les Hauts de Lattes** » sur la cartographie du SCOT.

Il semble à l'évidence que cette interprétation est infondée, car « Les Hauts de Lattes » débutent à 1800 mètres du rivage, sont visibles depuis le bord de l'étang du Méjean et vice versa (la RD ne constitue pas un obstacle visuel), et le chenal de la Lironde, de par sa nature et sa fonction, constitue bien un milieu ouvert en continuité avec les milieux de l'étang.

Le chenal est d'ailleurs référencé dans tout son linéaire comme un « corridor écologique de principe trame bleue » et un « corridor déterminé » (la RD 172 ne constituant en rien un obstacle à ces corridors). Les trois conditions sont donc ici bien respectées.

Enfin, de la même manière que pour la zone des Moullières située plus au sud, qui n'est pas en co-visibilité mais en continuité avec les espaces naturels ouverts de l'Estelle avec laquelle elle forme un tout, l'ensemble des terrains depuis le chenal de la Lironde, ceux constituant la crête de la colline ainsi que ceux du versant Nord-Est de la colline jusqu'à la route des Mas (qui relie le Mas de Soriech et le Mas de Couran) doivent être intégrés dans l'espace proche du rivage.

**Il ressort de cette analyse que le secteur des « Hauts de Lattes » doit être intégré dans l'espace proche du rivage.**

### **B - Les coupures d'urbanisation :**

Pour les communes « Littorales » Le SCOT doit prévoir des coupures d'urbanisation consistant à éviter la formation d'une conurbation entre les différentes zones urbaines. Ces coupures ont pour vocation à ne pas être urbanisées.

Sur la commune de Lattes, le projet de SCOT matérialise une coupure d'urbanisation « vallée et coteaux agricoles de la Lironde » qui est constituée par l'espace naturel de la coulée verte de la Lironde jusqu'à Boirargues (à noter qu'ici la RD 172 ne constitue pas un obstacle !). Cette coupure au niveau du site des « Hauts de Lattes » s'arrête sur la ligne de crête du relief et exclut arbitrairement le versant Nord-Est de la colline, alors que plus au sud les coteaux de la Lironde sont inclus dans leur intégralité dans la coupure d'urbanisation.

Cette délimitation de la coupure d'urbanisation en ligne de crête au niveau des « Hauts de Lattes » ne respecte pas les propositions faites par les services de l'Etat dans le « porter à connaissance réglementaire pour la révision du SCOT » du 06 décembre 2016. En effet, les Services de l'Etat notent dans ce rapport que « *sur les coteaux de la Lironde, les mas et les bois ou parcs qui les accompagnent, font partie des éléments qui structurent et valorisent la grande plaine, en formant des motifs paysagers remarquables* », « *la coupure d'urbanisation doit s'appuyer sur ce relief, rythmé par les domaines agricoles, pour une mise en valeur réciproque des espaces* », « *les grands vides (vignobles et lit majeur de la Lironde) répondent aux pleins constitués par les boisements qui coiffent les versants des coteaux* » etc. Ainsi, la coupure d'urbanisation « vallée et coteaux agricoles de la Lironde » arrêtée par les services de l'Etat, inclut dans son périmètre les espaces boisés du domaine de Soriech et du Mas de Couran ainsi que le versant Nord-Est du coteau de la Lironde, bien au-delà de la ligne de crête du relief.

**Il ressort de cette analyse que la coupure d'urbanisation « Vallée et coteaux agricoles de la Lironde » au sens de la loi Littoral doit être élargie et contenir l'ensemble des éléments constituant le paysage à savoir le lit mineur de la Lironde, ses coteaux, les Mas et leurs boisements dominant le chenal et les terres agricoles associées.**

### • **Modérer la consommation foncière / maîtriser les extensions urbaines**

Le projet du SCOT affiche une volonté forte de modération de la consommation foncière en limitant les extensions urbaines, et fixe en même temps des objectifs de construction de logements très ambitieux. Ainsi, la priorité est donnée au réinvestissement des zones déjà urbanisées et à la maîtrise des extensions urbaines.

Pour les secteurs en extension urbaine mixte, le projet de SCOT propose que les niveaux d'intensité de constructions soient adaptés et définis en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs et du niveau des équipements et de services collectifs desdits secteurs. Pour ces extensions urbaines, **il me semble indispensable que les niveaux d'intensité de constructions soient également établis en prenant en compte la nature, la typologie et l'intensité de l'urbanisation existante sur laquelle vient se raccrocher l'extension.**

Ainsi sur la commune de Lattes plusieurs périmètres d'extension urbaine mixte sont proposés :

- Deux extensions de niveau d'intensité supérieur soit plus de 50 logements à l'hectare (secteurs « l'Estagnol / coteaux de Bellevue » et « Boirargues / sud de Cambacérès »)
- Deux extensions de niveau d'intensité intermédiaire soit 30 à 50 logements par hectare (« Maurin nord » et « Ode coteaux de la Lironde / les Hauts de Lattes »)

1. Les sites de l'Estagnol et des coteaux de Bellevue s'inscrivent en cohérence avec la requalification de la zone du Fenouillet et formeront une polarité axée le long de l'avenue de la Mer. Ces extensions urbaines sont de plus compatibles avec la loi Littoral. Les niveaux d'intensité supérieurs retenus pour ces extensions urbaines mixtes sont donc cohérents.
2. De même, l'extension prévue au nord de Boirargues (Cambacérès sud) est compatible avec la loi Littorale et permettra d'opérer la liaison entre le récent quartier Urban Park et le futur quartier de la gare LGV « Sud de France ».
3. Par contre, **le site d'extension de Maurin nord** (château d'eau du Tinal) vient quant à lui se raccrocher à un quartier résidentiel constitué par des maisons individuelles en R+1 sur des parcelles d'environ 400 m<sup>2</sup>. Ce quartier est organisé selon plusieurs plans (Petit Tinal, du Castellou, des Oliviers). Il n'est pas desservi par le réseau de transports collectifs. C'est pourquoi, afin de préserver l'équilibre structurel de ce quartier **je propose que l'intensité de l'extension urbaine soit revue à la baisse** et établie à un niveau d'intensité compatible avec le niveau existant (maisons individuelles en R+1).
4. Enfin, **le site d'extension des « Hauts de Lattes »**, tel qu'il est cartographié sur les cartes du projet de Scot, est implanté dans la coupure d'urbanisation « Vallée et coteaux agricoles de la Lironde » ainsi que dans les Espaces Proches du Rivages (voir points précédents). **C'est pourquoi je ne suis pas favorable à l'urbanisation de ce site.** Si toutefois l'urbanisation des « Hauts de Lattes » devait être maintenue, **je propose qu'elle ne se limite qu'aux seuls terrains situés à l'Est de la « route des Mas »**, les Mas de Couran et de Soriech et leurs boisements associés devant être maintenus dans la coupure d'urbanisation. Je propose également que l'extension urbaine ainsi délimitée soit **soumise à un niveau d'intensité limité** compatible avec les contraintes liées aux espaces proches du rivage.