



Lattes, la vie naturellement.

Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) - Projet Ilot des Platanes

Motifs de la décision

Préambule

Le présent document présente les motifs de la décision d'autorisation de construire du Maire de la commune de LATTES faisant suite à la participation par voie électronique du public organisée dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la demande de permis de construire n° PC 34129 24 M0010 relative au projet de réalisation d'un programme immobilier de 19 754 m² de surface de plancher regroupant 283 logements collectifs, des bureaux et des commerces, sis 1565 Avenue des Platanes à Lattes.

La décision prendra la forme d'un arrêté d'accord de permis de construire délivré par le Maire au nom de la commune de LATTES.

Ce document est établi en application du dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement applicable aux procédures de participation du public par voie électronique pour les projets non soumis à enquête publique régies par les dispositions de l'article L. 123-19 du même code.

Le dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement dispose :
« Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. »

Description du projet et de la procédure de PPVE

Le projet consiste en la réalisation d'un programme immobilier de 19 754 m² de surface de plancher regroupant 283 logements collectifs, des bureaux et des commerces, sis 1565 Avenue des Platanes à Lattes.

Ce programme s'inscrit dans la vaste opération Ode à la Mer dont l'objectif est de réinvestir les tissus existants et développer de nouveaux quartiers et polarités de grandes intensité et attractivité. Ces quartiers et polarités ont notamment vocation à cristalliser un

développement urbain durable, ambitieux et exemplaire, mixant de nombreuses fonctions urbaines centrales et rayonnantes afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

Le projet vise à tirer profit de cette situation par la localisation d'un cadre bâti dense et compact tout en veillant à améliorer considérablement la désimperméabilisation des sols.

Entrant dans le champ de la rubrique 39 de l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet a été soumis à évaluation environnementale avec étude d'impact après examen au cas par cas.

Selon les dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, les demandes de permis de construire portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale au terme d'une procédure d'examen au cas par cas sont dispensées d'enquête publique.

Ces projets doivent néanmoins faire l'objet d'une procédure de Participation du Public par Voie Électronique (P.P.V.E.) selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Le projet ayant été soumis à évaluation environnementale, une PPVE a donc été organisée par la commune de LATTES, autorité compétente pour autoriser le projet.

Étapes de la procédure d'autorisation du projet

- Notification d'absence d'observation dans le délai imparti de l'Autorité environnement du 31 octobre 2023 portant le n° MRAe : 2023APO131 ;
- Réalisation de l'étude d'impact relative au programme immobilier Ilot des Platanes à LATTES,
- Dossier de demande de permis de construire n° PC 34129 24 M0010 déposé le 26 mars 2024 par la SCCV Ilot des Platanes représentée par Monsieur Xavier BRINGUER,
- Arrêté municipal n° 20240837 du 16 mai 2024 définissant les modalités de la participation du public par voie électronique dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire portant le numéro PC 34129 24 M0010 relatif à la construction d'un d'un programme immobilier de 19 754 m² de surface de plancher regroupant 283 logements collectifs, des bureaux et des commerces, sis 1565 Avenue des Platanes à Lattes,
- Procédure de participation du public par voie électronique organisée conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement, du 10 juin 2024 au 10 juillet 2024 inclus,
- Observations et propositions du public déposées lors de la mise à disposition du dossier par voie électronique,
- Synthèse des observations émises dans le cadre de la mise à disposition,

Motifs de la décision

Les motifs de la décision s'appuient sur l'étude d'impact, le dossier de permis de construire n° PC 34129 24 M0010 ainsi que les résultats de la PPVE.

Considérant l'absence d'avis de la MRAe Occitanie,

Considérant les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage et la commune de LATTES dans la continuité des réponses déjà apportées lors de l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes secteurs Solis/Soriech/Avenue des Platanes,

Considérant que ce projet s'inscrit dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 20219,

Considérant que le projet répond aux objectifs d'intérêt général définis dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet Valant Mise en Compatibilité du PLU de Lattes approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 9 juillet 2024,

Considérant que le projet îlot des Platanes vise à répondre aux objectifs de l'opération Ode à la Mer visant à réinvestir les tissus existants et développer de nouveaux quartiers et polarités de grande intensité et attractivité tout en veillant à améliorer la désimperméabilisation des sols,

Considérant les aménagements programmés de voirie : contournement nord de Lattes, jonction routière entre le Mas Rouge et le chemin du Soriech et création d'une jonction directe entre l'avenue des platanes et l'avenue Georges Frêche dans le cadre de l'îlot des platanes pour fluidifier la circulation,

Considérant les améliorations des conditions hydrauliques et de réseaux en cours ou à venir dans ce secteur : objectifs de désimperméabilisation d'espaces artificialisés (taux d'espaces perméables de 35 % alors que l'îlot est actuellement imperméabilisé quasiment à 100 %), travaux sur voirie et réseaux permettant une amélioration de l'évacuation des eaux de ruissellement du secteur et le réseau d'eaux usées,

Considérant les éléments fournis par le pétitionnaire concernant les études d'ensoleillement, les mesures des distances du projet par rapport aux habitations existantes et les engagements pris pour la gestion du futur chantier,

Considérant les mesures d'évitement, réduction et compensation ainsi que de suivi prévues par le maître d'ouvrage.

Arrivant au terme de l'instruction de la demande de permis de construire, sur ces motifs, le Maire de Commune de LATTES, compétent en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme, va délivrer le Permis de construire susmentionné.

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, le présent document exposant les motifs de la décision sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet dédiée à la procédure :

- <https://www.registredematerialise.fr/5426>

Ainsi que sur le site internet de la Ville de Lattes :

- <https://www.ville-lattes.fr/avis-population-concertation-enquete-publique/>