



Castelnau le Lez |

Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez

Partie 1 | Notice explicative du projet et de son intérêt général

Juillet 2020



sce
ateliersup+



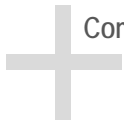
SOMMAIRE

Volet 1 	Le contexte dans lequel s'inscrit l'opération	5
1	Un secteur en interface entre urbain et agriculture	7
	A <i>Un site à la périphérie de l'agglomération</i>	7
	B <i>L'occupation du sol et ambiances paysagères du site</i>	9
	C <i>Les périmètres de protection</i>	13
2	Le domaine de Verchant du domaine viticole vers la diversification touristique	17
	A <i>Un héritage incontournable et d'intérêt pour le territoire</i>	17
	B <i>Le revirement touristique du domaine</i>	18
	C <i>Le domaine aujourd'hui : un établissement cinq étoiles sans équivalence dans la région</i>	19
Volet 2 	Présentation du projet	21
1	Ambitions et caractéristiques du projet	23
	A <i>Implantation du projet d'extension</i>	23
	B <i>Une augmentation de sa capacité d'accueil</i>	24
	C <i>Un projet qui s'intègre dans le paysage</i>	25
	D <i>Desserte et réseaux</i>	28
Volet 3 	La considération du domaine dans les documents d'urbanisme.	31
1	Le schéma de cohérence territorial de 2006	33
2	Un projet qui participe à la mise en place de la politique métropolitaine du SCoT approuvé le 18 novembre 2019	35
3	Le PLU de Castelnau le Lez	39
Volet 4 	L'intérêt général du projet	41
	A <i>Renforcer l'offre touristique haut de gamme sur le territoire métropolitain</i>	43
	B <i>Contribuer à diversifier l'offre touristique sur le territoire métropolitain</i>	43
	C <i>Un projet créateur d'emplois directs et indirects</i>	45
	D <i>Un projet à l'impact limité sur l'environnement et les paysages</i>	45
	E <i>Un projet qui contribue à pérenniser l'activité du domaine et l'entretien des éléments patrimoniaux</i>	46
ANNEXES		47





Volet 1 | Le contexte dans lequel s'inscrit l'opération



1 | Un secteur en interface entre urbain et agriculture

A | Un site à la périphérie de l'agglomération

Une localisation stratégique

Le domaine de Verchant se situe au cœur d'un vignoble au Sud de Castelnaud-le-Lez et en limite avec la Commune de Montpellier :

- Au sud, le site est proche du quartier Millénaire, un secteur dont la vocation principale est l'économie tertiaire à haute valeur ajoutée.
- A l'est du site, des terres agricoles ont pu être préservées et accueillent principalement des vignes, dont certaines appartiennent au domaine.
- Le site jouxte la ZAC Euréka, identifiée en secteur d'extension au SCoT de 2006, qui est actuellement en construction. Cette opération comprendra des activités tertiaires mais aussi des logements et résidences. Ce projet connectera le Domaine de Verchant au tissu urbain déjà constitué.
- Le Domaine de Verchant bénéficie d'une desserte de qualité, situé à moins de 5 kilomètres des autoroutes A709 et A9.

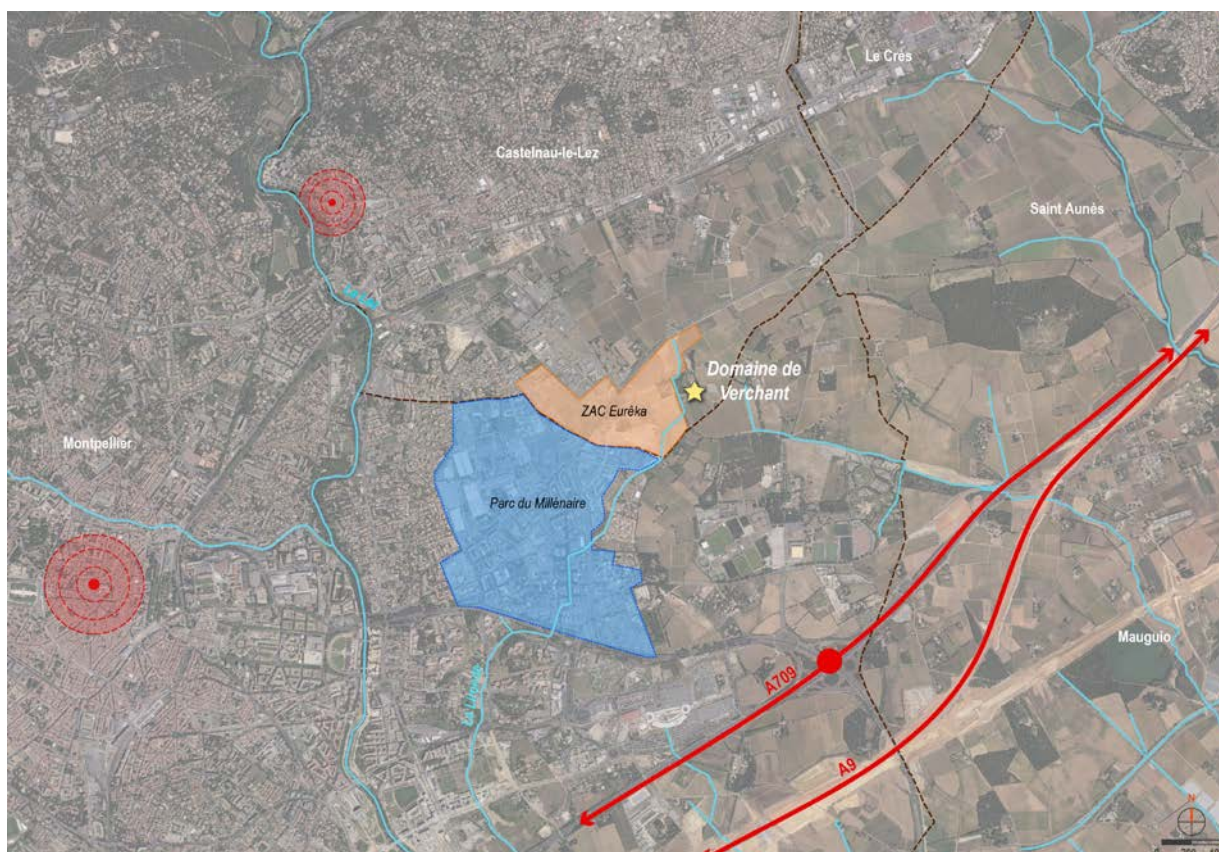


Figure 1 : Localisation du Domaine de Verchant

Un site de plus en plus proche de la zone urbanisée

Le domaine de Verchant est un ancien domaine viticole initialement isolé au sein de la plaine agricole sud de la commune de Castelnau-le-Lez.

Depuis les années 60, il est observé une évolution progressive de l'urbanisation en direction de l'Est de la commune, rapprochant progressivement la limite d'urbanisation au château de Verchant, qui en fait aujourd'hui l'interface Est-Ouest entre la ville et la plaine agricole.



1967, source : géoportail



1985, source : géoportail



2015, source : géoportail

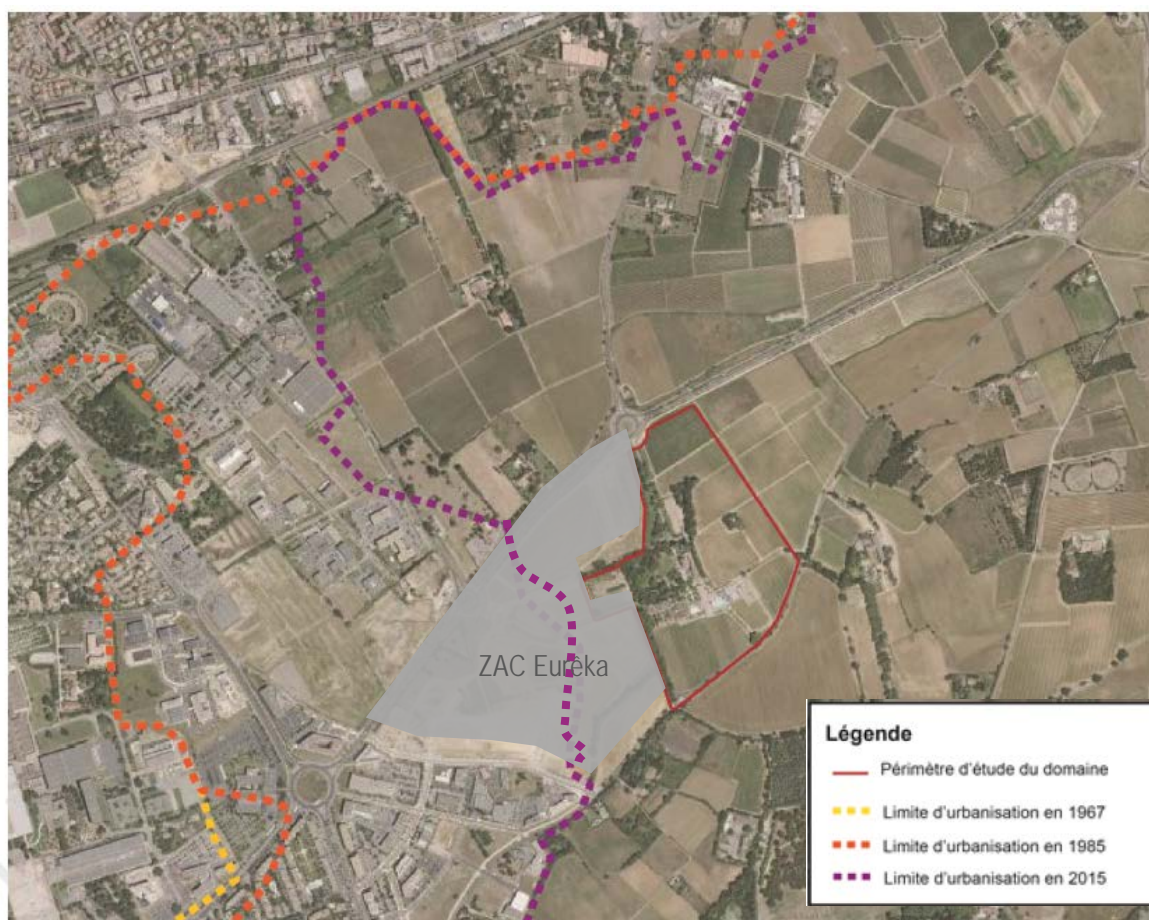


Figure 2 : Synthèse de l'évolution des limites de l'urbanisation depuis 1967

B | L'occupation du sol et ambiances paysagères du site

Occupation du sol

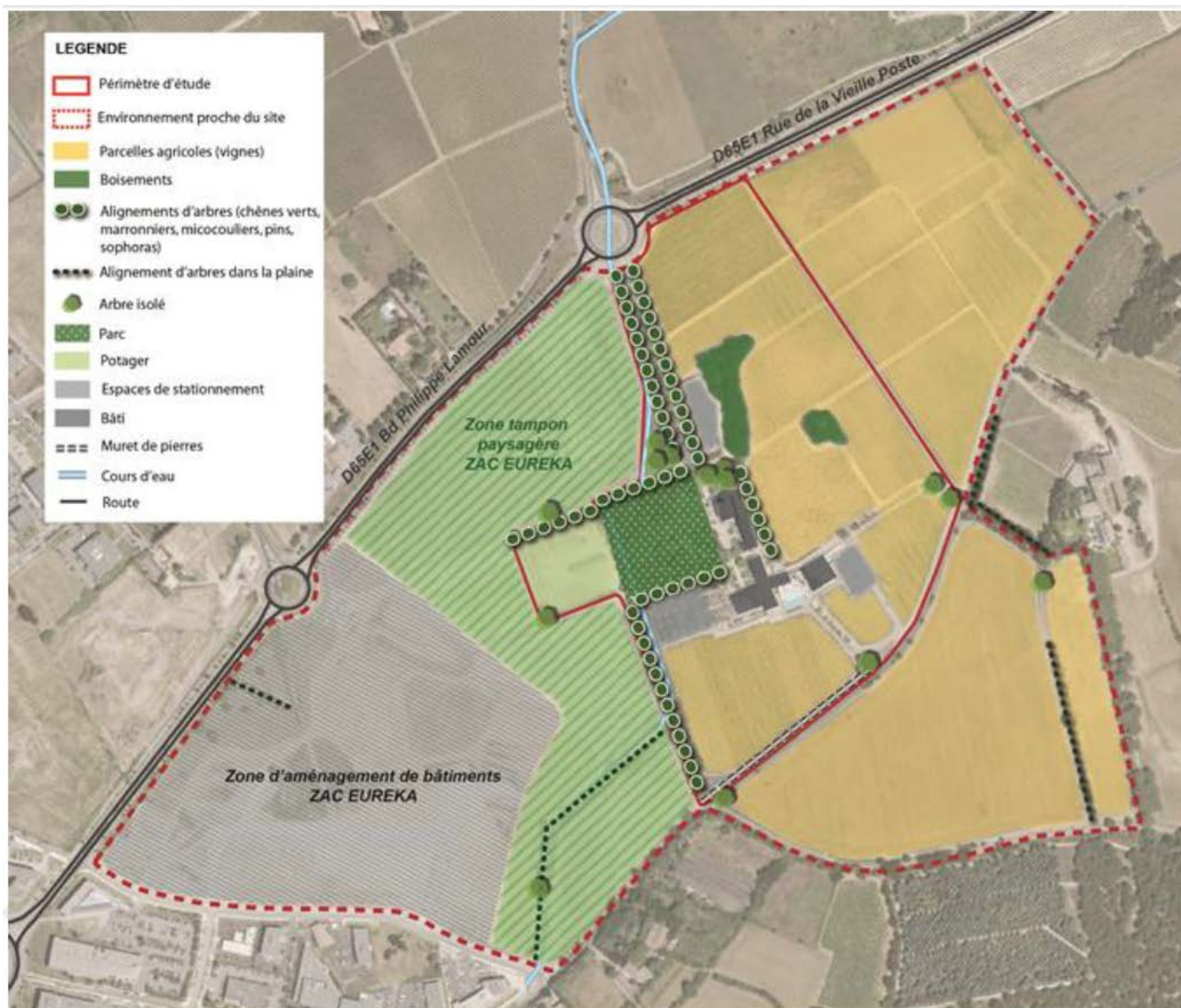


Figure 3 : Contexte dans lequel s'inscrit le domaine

Le périmètre du domaine est délimité :

- A l'ouest par le futur aménagement de la zone tampon paysagère de la ZAC Euréka ;
- Au Nord par le Boulevard Philippe Lamour,
- Au sud par la rue de Doscares.
- A l'Est s'étend le domaine viticole de Verchant.

Le domaine se trouve dans un véritable écrin boisé :

- des micocouliers et chênes verts bordent une partie du côté Est du domaine,
- le parc du domaine,

L'écrin boisé viendra se renforcer avec le projet en cours de zone tampon paysagère, sur la partie Est de la ZAC Eureka, à l'interface avec le domaine de Verchant.

Les alignements d'arbres, les boisements et le parc permettent d'avoir une atmosphère de tranquillité et d'intimité pour les clients de l'hôtel. Cette verdure contraste avec le paysage ouvert constitué des vignes alentours, créant une atmosphère un peu plus intimiste au sein du domaine.

A l'Est, les vignes présentes au sein du domaine et celles alentour sont classées en AOC « la Méjanelle ».

Perception du site depuis l'extérieur, enjeu du projet

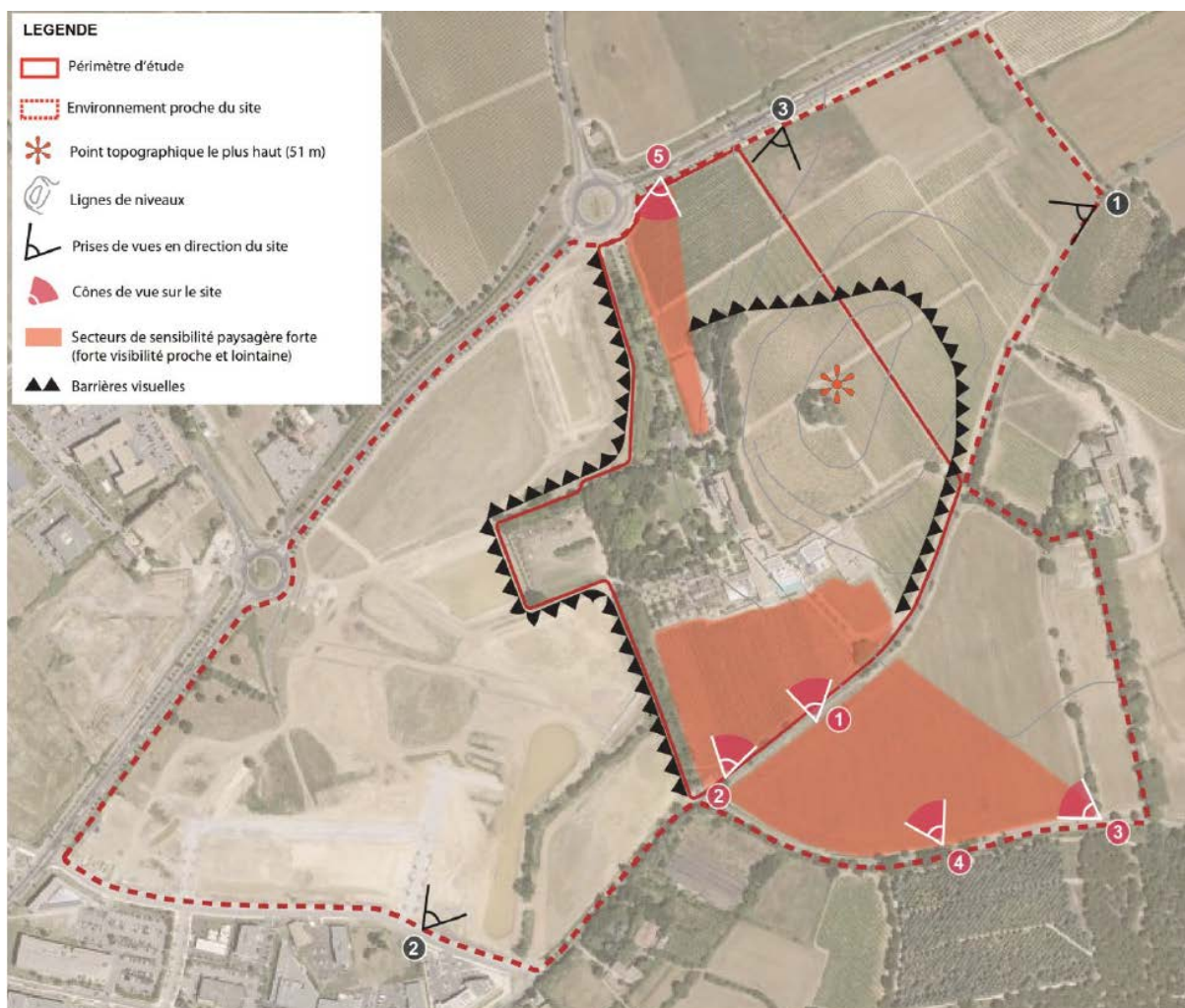


Figure 4 : Perceptions visuelles sur le site

Une topographie et la présence d'une verdure favorisant l'intimité du domaine

La topographie de la plaine agricole permet de cacher la partie Est du domaine de Verchant. En effet, le point topographique le plus haut dans le périmètre du domaine est le château d'eau et les bâtiments du domaine de Verchant se situent en léger contrebas du château d'eau. Ainsi, depuis la plaine agricole située à l'Est du domaine, le domaine de Verchant est assez bien dissimulé des différents axes de circulation.



1 vue depuis la route de Doscares

De plus, les alignements d'arbres et boisements entourant l'ouest et le nord du domaine de Verchant créent des barrières visuelles sur le site. De ce fait, le domaine de Verchant bénéficie d'une réelle « intimité » en son sein.



2 vue depuis la rue du mas de Verchant



3 vue depuis le Boulevard Philippe Lamour

Des secteurs de sensibilités paysagères

La partie sud du domaine de Verchant est visible depuis la route de Doscares située au sud du site et la rue des Marels située un peu plus au sud-est du site. En effet, les vignes alentours et la non-présence d'alignements d'arbres aux limites du site et en plaine favorisent la visibilité de la partie sud du domaine depuis ces deux axes routiers.



1- vue depuis la route de Doscares



2- vue depuis la route de Doscares



3- vue depuis la route de Marels

Le site est également perceptible depuis la rue de la vieille poste, après le rond-point au nord du domaine. En effet, une percée visuelle sur le bâtiment d'accueil du mas de Verchant est possible à cet endroit de par l'absence de boisements faisant office de barrière visuelle.



5 vue depuis le Boulevard Philippe Lamour

C | Les périmètres de protection

Le Domaine de Verchant dans un périmètre de protection « Monument Historique »

Plusieurs éléments du domaine de Verchant sont inscrits aux monuments historiques depuis le 06/11/2003.

Sont inscrits le parc et sa plate-forme, les fossés avec les murs bâtis qui l'entourent, sa grotte avec le puits et la noria, le potager, les allées plantées d'arbres au nord (marronniers) et au sud (pins et sophoras).

Ces éléments bénéficient en leur qualité de monument historique d'une protection dans un périmètre délimité des abords qui consiste en un examen pour avis de tout dossier de demande d'autorisation d'occupation des sols par l'architecte des bâtiments de France.

Le périmètre délimité des abords du monument historique tient compte de la topographie et des limites paysagères ainsi que des classements réglementaires des terrains en zone à urbaniser ou à vocation agricole. Il comprend, suivant plan annexé, les terres cultivées, notamment en vignes, situées à l'Est du Domaine ainsi que les espaces non cultivés voués à urbanisation situés à l'Ouest

L'aménagement de ce secteur à vocation touristique doit s'opérer en respectant ces prescriptions et en concertation étroite avec l'Architecte des bâtiments de France.

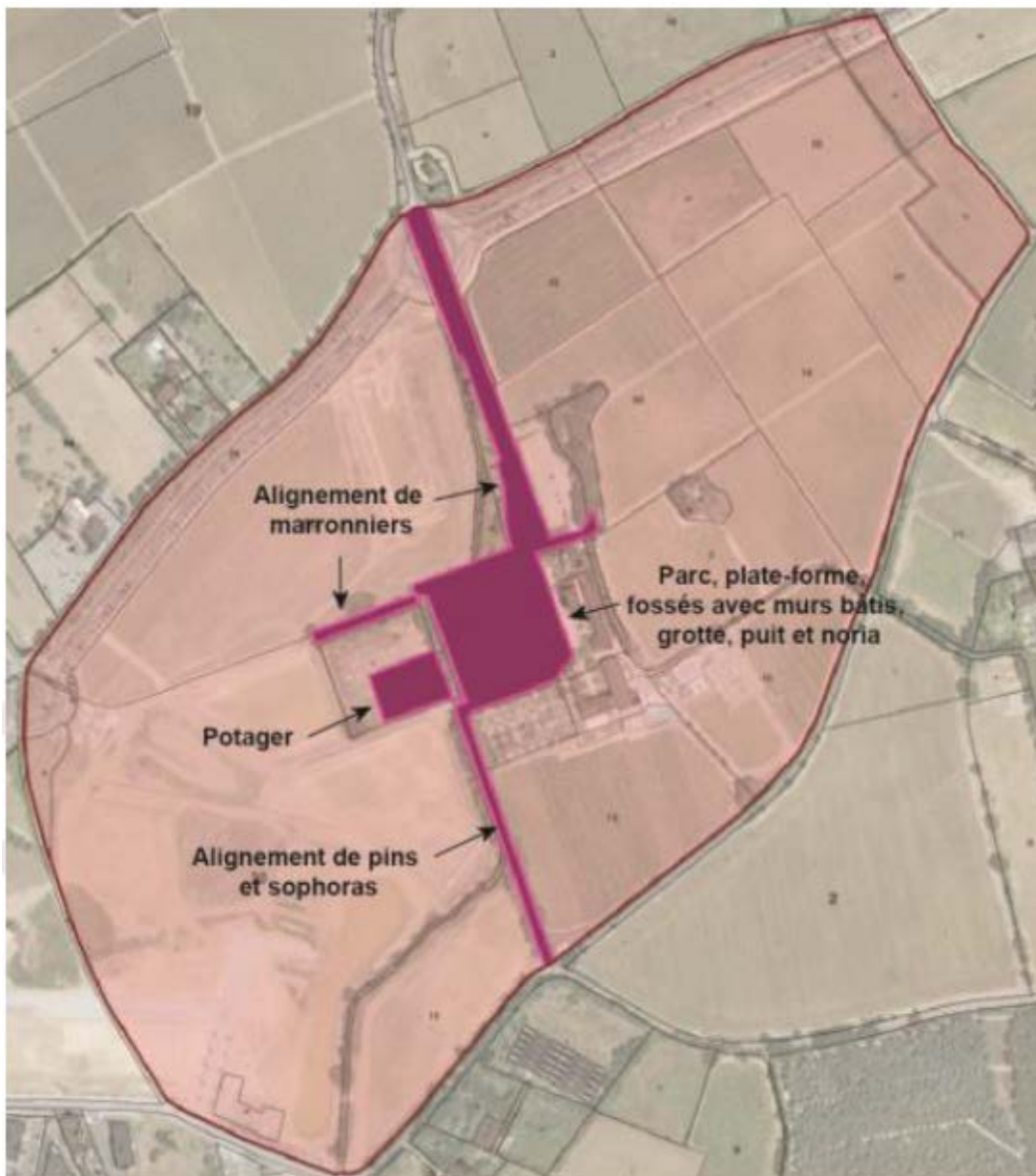


Figure 5 : Monument historique et périmètres délimités des abords, Source : Atlas des patrimoines



Alignement de Pins, accès Sud



Alignement de Marronniers, accès nord



Cours intérieure située entre l'ancien bâtiment agricole et le pigeonnier



Parc du domaine

Autres périmètres de protection patrimoniale

Aucun site inscrit ou classé n'est présent sur l'aire d'étude ou à proximité.

Les sites classés les plus proches du site d'étude sont situés à environ 2 km du site :

- - Au Sud-ouest, le domaine de la Feuillade ;
- - Au Nord-ouest, les Berges du Lez, paysages de Frédéric Bazille

Ces sites ne sont pas en co-visibilité avec l'aire d'étude.

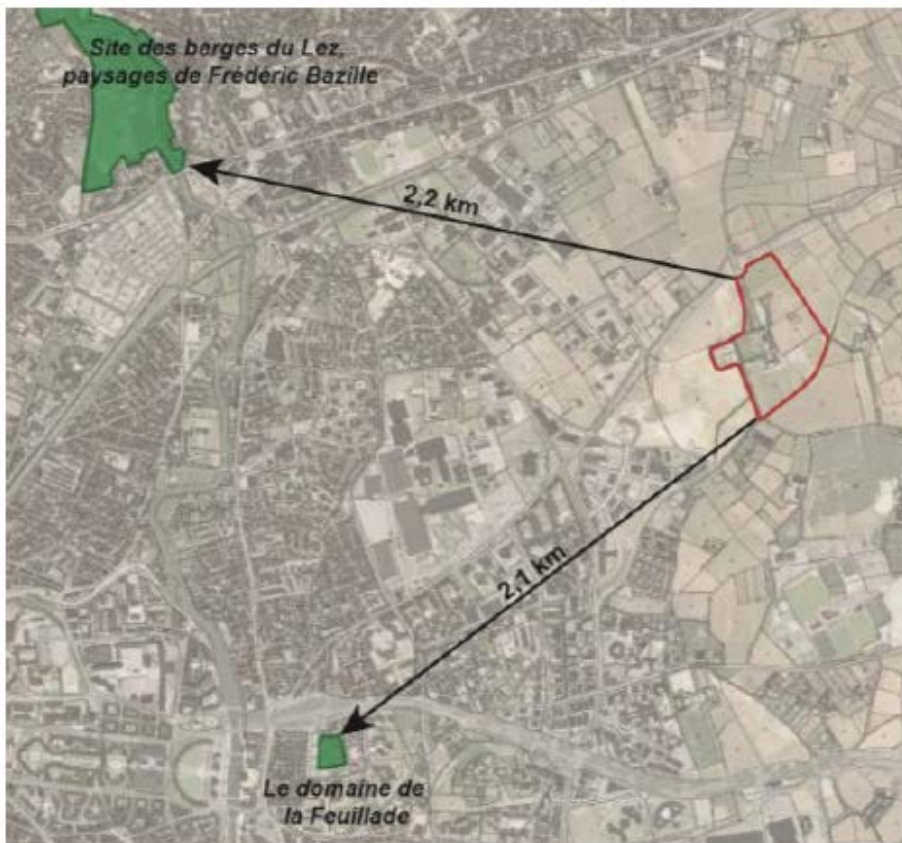


Figure 6 : Sites classés, Source : Atlas des patrimoines

Une zone de présomption de prescription archéologique, arrêtée le 01/06/2015, est localisée à proximité immédiate au Sud du périmètre d'étude et à 700m du périmètre d'étude. Néanmoins, le domaine de Verchant n'est pas concerné par ce zonage.

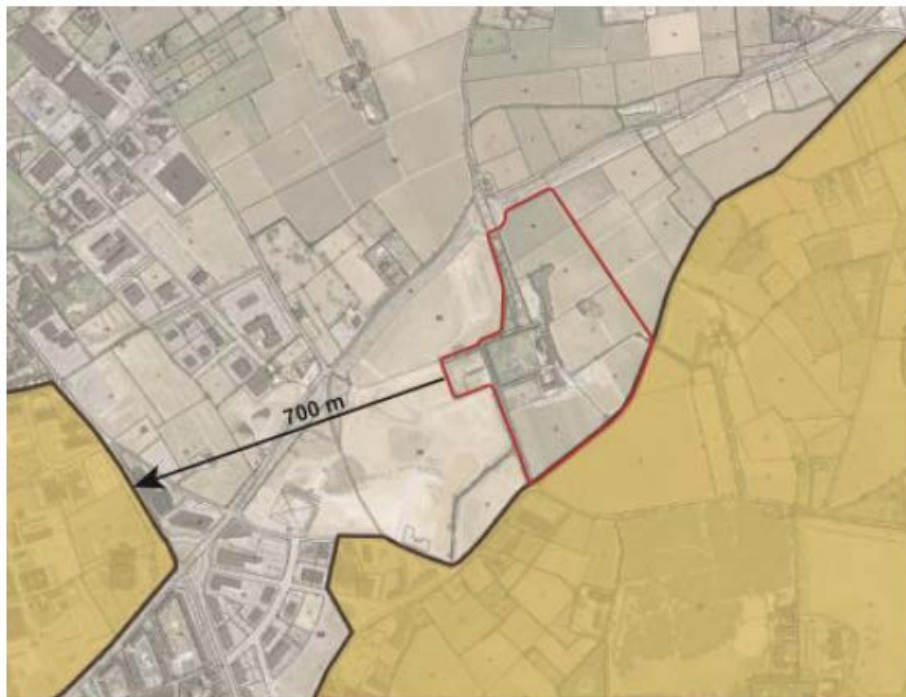


Figure 7 : Zones de présomption de prescription archéologique (en jaune), Source : Atlas des patrimoines

Le Domaine de Verchant jouit d'une localisation à proximité de l'agglomération et du projet Eureka tout en étant entouré de vignobles et de verdure.

2 | Le domaine de Verchant du domaine viticole vers la diversification touristique

A | Un héritage incontournable et d'intérêt pour le territoire

Un domaine viticole

Le domaine de Verchant est, au même titre que d'ancien mas, le reflet de la puissance de l'activité agricole, présente dans la région montpelliéraine. Le secteur de Castelnaud-le-Lez, au Nord-Est de Montpellier possède notamment des bassins agricoles d'importance favorables à l'exploitation des vignes : la plaine agricole sud, le bassin agricole de Courtarelle et les versants boisés. Ces bassins regroupent des parcelles et des exploitations de renommée : Domaine de Verchant, Clos de l'Armet, Clos Catrix, Pech St-Peyre, Mas du Lapin, Coquillon, Mas de Caylus, Mas Paoletti, Mas Bertin, Mas Notre Dame...



Figure 8 : La bâtisse du domaine

Ces bâtiments d'intérêt patrimonial, témoins d'une époque où la vie de la commune reposait essentiellement sur une économie rurale, demeurent par ailleurs des composantes essentielles du paysage de la Vallée du Lez, accompagnés pour la plupart d'un patrimoine végétal : alignements d'arbres (pins, sophora) soulignant des entrées de domaines, parcs boisés créant des îlots de verdure et ponctuant le paysage monotone de la plaine.



Figure 9 : Le corps de bâti



Figure 10 : Le pigeonier (photo de gauche) et l'ancien bâtiment agricole (photo de droite)

Un prestige historique marqueur de l'identité locale

Le domaine a été baptisé Verchant en 1582, lorsque la propriété passe des mains de l'Evêque de Montpellier à celles de Pierre-Samuel Verchant. Cette acquisition va marquer un tournant dans l'histoire du lieu. Initialement vestiges d'une simple demeure du XVI^{ème} siècle, d'important travaux seront entrepris afin d'en créer une véritable maison de maître communément appelée le « Château ».

La maison de maître va connaître, au fil des siècles et des modes, des transformations et extensions. Parmi les plus importantes, on peut citer, au XVII^{ème}, l'extravagance des folies montpelliéraines qui va inspirer l'architecture de cette grande demeure.

Les folies montpelliéraines sont d'élégantes demeures implantées à l'écart de la ville dans un environnement arboré. Ces résidences appartenaient à des notables montpelliérains qui en firent leur lieu de villégiature estival.



Figure 11 : Les aménagements extérieurs

Au bâtiment, viendront se succéder différents aménagements extérieurs qui compléteront la renommée du domaine. Ainsi, au XIX^{ème} siècle, un parc d'un hectare, imaginé par les frères Bühler, paysagistes du parc de la Tête d'Or à Lyon, a été réalisé devant le domaine. Classé en 2003 au titre des monuments historiques, ce parc perpétue une histoire qui remonte à l'époque gallo-romaine.

De plus, les racines viticoles de Verchant sont une des caractéristiques qui confèrent au domaine son identité. En effet, la vigne est omniprésente autour du domaine. Elle est entretenue sur le domaine par des professionnels viticoles, qui exploitent 10,7 hectares de vignes anciennes et récemment plantées. Initialement composé de 8,5 ha d'anciennes vignes, le domaine a été complété au cours de ces dernières années par du merlot, grenache, roussanne et syrah afin de diversifier l'offre en vin du domaine.

Le domaine de Verchant a toujours eu, depuis le XVI^{ème} siècle, une influence dans le paysage Montpelliérain. Ses vins et son patrimoine (bâti comme végétal : parc et vignes) détiennent une place qui rayonne au-delà du territoire communal et en font une marque de prestige.

B | Le revirement touristique du domaine

Avant 2002, le domaine de Verchant n'était plus occupé. Il était à l'abandon et sur le déclin depuis plusieurs années tant sur l'entretien des bâtiments que sur l'exploitation viticole.

En 2002, le domaine a vu une nouvelle page de son histoire s'écrire avec la volonté des nouveaux propriétaires de préserver cette bâtisse. A cette fin, ils décident de restaurer dans les règles de l'art l'ensemble du château et des dépendances.



Figure 12 : Les aménagements du domaine

Durant près de 5 ans les travaux ont été engagés afin de réhabiliter le bâti et les espaces extérieurs et en faire une destination hôtelière haut de gamme. La réhabilitation a été réalisée avec un travail collaboratif associant les propriétaires, les prestataires retenus pour le réaménagement du domaine (intérieur comme extérieur), ainsi que l'architecte des bâtiments de France.

En 2007, le Domaine de Verchant ouvre ses portes à la clientèle recherchant l'offre d'un hôtel luxueux (peu présents dans la région¹) doté d'un spa, au cœur d'un vignoble remis en valeur. D'une capacité initiale de 15 chambres, l'hôtel a pu évoluer au fil des années en fonction de la demande croissante : en 2009 l'hôtel a pu accueillir des suites et appartements. En 2010, l'hôtel est classé 5 étoiles, le premier de la région Languedoc Roussillon. En 2011, il compte 22 unités d'hébergement pour finalement, depuis 2012, proposer 26 chambres, suites et appartements

L'offre de l'hôtel s'est également structurée en parallèle des chambres. Adaptée pour une clientèle exigeante, le domaine a dû s'adapter afin de conserver et valoriser sa vocation touristique. Certaines prestations de services modernes ont été instaurés : il s'agit notamment d'un spa et d'un restaurant gastronomique.

Ces aménagements ont permis l'obtention du label maisons Relais&Châteaux début 2013.

En 2015, l'hôtel de Verchant, cherchant à adapté constamment son offre aux attentes de ses clients, s'est agrandi. Il propose ainsi plus de 2000m² d'espaces et de jardins rattachés au Spa, regroupant : un espace bien être, une piscine intérieure, des salles de réunions et de réceptions, un bistrot et un parking pour répondre aux besoins quotidiens comme occasionnels du domaine.

Enfin, dans la continuité des investissements engagés pour le développement de la gamme de vin, les propriétaires ont cherché à faire de Verchant une référence en termes de renommée viticole afin de créer l'une des plus grande cave de la région.

Certaines parcelles ont été enherbées pour bien maîtriser les rendements. La santé des vignes est assurée par une lutte raisonnée, garante d'une excellente qualité de vendanges.

Au niveau des anciennes cuves, une nouvelle cave a été aménagée dotée d'une sélection de grands crus Français et étrangers. Au total, ce sont plus d'un millier de références comptabilisés aujourd'hui. La boutique-caveau a été rénovée et agrandie en 2018 pour assurer une dégustation des vins du Domaine et des vins de la région.

C | Le domaine aujourd'hui : un établissement cinq étoiles sans équivalence dans la région

Une offre complète répondant à de l'hôtellerie haut de gamme

Avec l'ensemble de ces aménagements, le domaine dispose aujourd'hui :

- De 26 chambres :
 - 9 chambres et suites dans le Château
 - 12 chambres et suites dans les anciens appartements vendangeurs
 - 2 chambres adaptées aux personnes à mobilité réduite
 - 2 appartements
 - 1 maison La Forge
- D'aménagements sportifs :
 - Piscine à débordements, chauffée avec jacuzzi
 - Terrain de tennis en gazon synthétique
 - Espace fitness avec coach

¹ Autres Hôtel de cette gamme situés à proximité : Agde : Hôtel ZZ'inn ; La Grande Motte : La plage- Art et émotions, Palavas : Palace Plage

- D'un spa : 2000 m² dédiés au bien être, à la relaxation et au sport dont :
 - une piscine intérieure,
 - un hammam,
 - 3 saunas,
 - une salle de repos,
 - 8 cabines de soins dont 3 duos.
- De salles de réception :
 - 280m² aménagés et 190m² de terrasse couverte (chapiteau cristal), soit au total une capacité d'accueil maximale de 600 personnes.

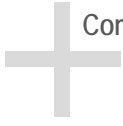
L'établissement du Domaine de Verchant est un établissement unique à Montpellier et aux alentours. Un hôtel équivalent en termes de classement, affiliation Relais & Châteaux ou équivalente type Leading Hotel, niveau de prestations annexes, spa, vins... se situe en Provence ou sur la Côte d'Azur.

Sur la métropole se sont essentiellement des établissements de chaînes intégrées de type Ibis, Kyriad, Mercure, Pullman, Crown Plaza, Marriott. Il ne s'agit pas d'hôtel de luxe comme le domaine Verchant qui propose des prestations d'un standing élevé.

L'histoire de Verchant permet de comprendre comment le domaine a perduré et prospéré, pour être aujourd'hui un hôtel de luxe, dont une partie de ces édifices sont classés au titre des monuments historiques.. Aujourd'hui, le Domaine de Verchant doit s'agrandir pour maintenir son activité et continuer de prospérer.



Volet 2 | Présentation du projet



Cette partie vise à présenter le projet d'extension du domaine de Verchant. Elle explicite les aménagements qui seront réalisés, la programmation du projet et son insertion dans le paysage.

1 | Ambitions et caractéristiques du projet

Le projet s'étend sur une superficie d'environ 6500 m², il sera implanté le long de l'allée d'accès à l'ouest. Cette extension permettra la création :

- de 25 chambres supplémentaires,
- d'un restaurant gastronomique,
- d'un hall d'accueil.

L'accroissement de l'activité du domaine entraîne aussi la création de places de stationnement supplémentaires destinées à l'essor envisagé du nombre d'employés et de clients. Elles seront implantées en sous-terrain (50 places) pour la clientèle et en aérien (25 places) pour le personnel.

A | Implantation du projet d'extension

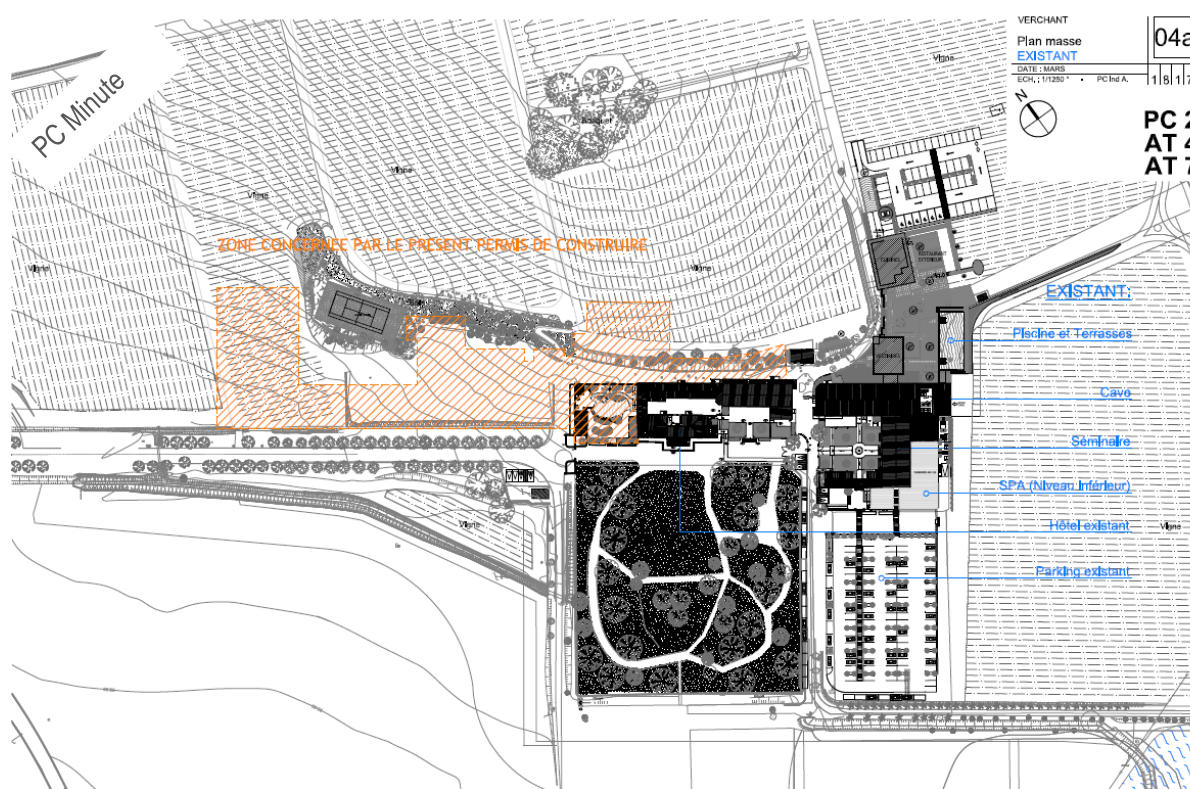


Figure 13 : PC minute - Implantation du projet

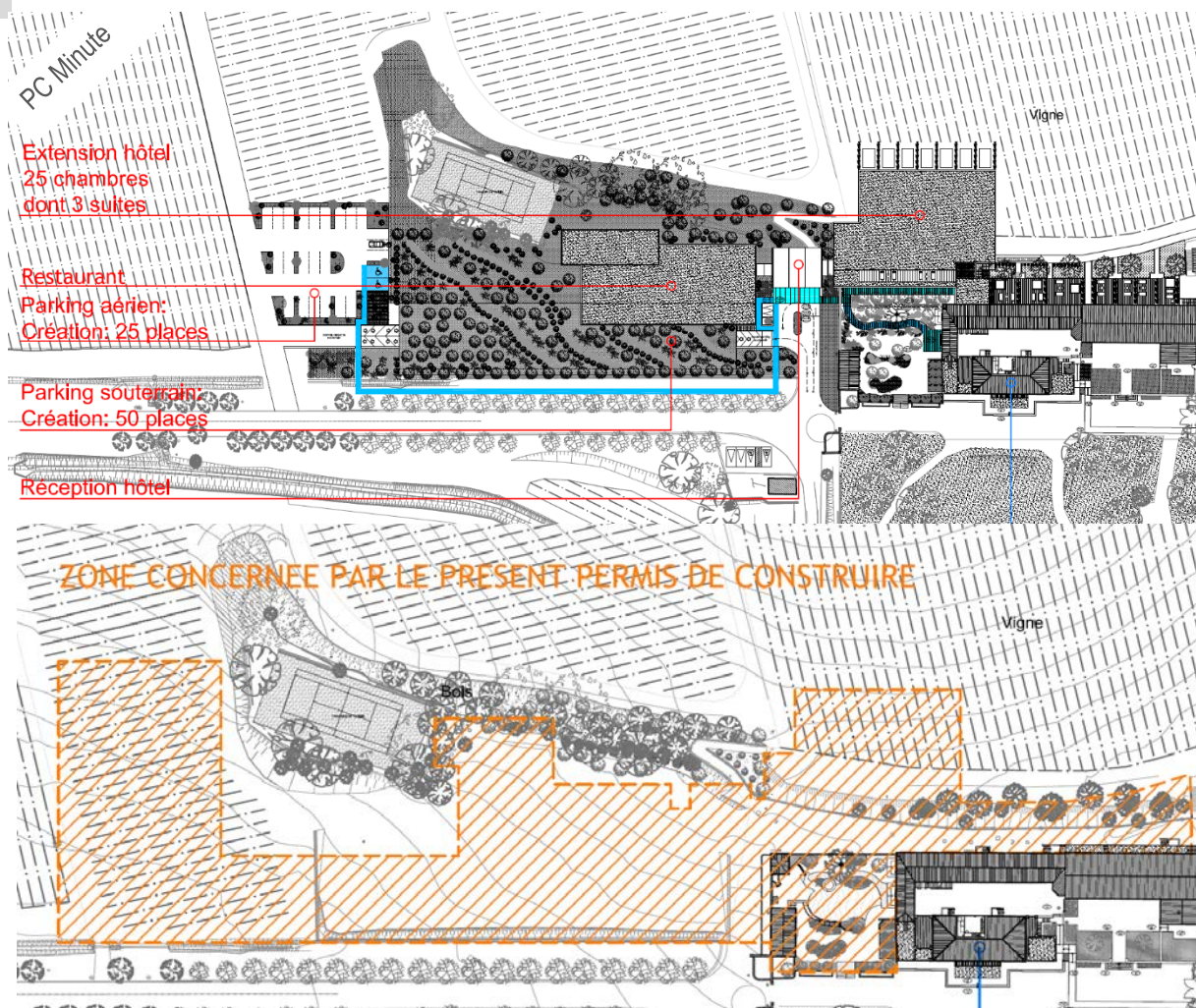


Figure 14 : PC minute -Plan de masse et localisation de l'implantation du projet

Le projet prévoit de s'implanter à l'Ouest des espaces existants, le long de l'allée des Marronniers, au sein de l'espace aujourd'hui principalement occupé par le stationnement aérien de l'hôtel, le bosquet et quelques espaces cultivés, plantés de pieds de vignes. Au total l'extension représente une emprise de 6 500m².

B | Une augmentation de sa capacité d'accueil

Le projet consiste en l'extension de l'hôtel existant accueillant actuellement 26 chambres. Le projet se compose de différents corps de bâtiment accueillant chacun une fonction, l'ensemble relié par des articulations : circulations horizontales ou verticales :

Une partie en R+2 à l'Est, avec vue sur le parc à l'Ouest et vu sur les vignes à l'Est, regroupera 25 nouvelles chambres d'hôtels, dont 3 aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Une deuxième partie en RDC, à l'ouest, regroupera un restaurant de type brasserie, un restaurant de type semi-gastronomique, et tous les espaces nécessaires à la réception de la clientèle de l'hôtel.

Ces deux corps de bâtiment seront reliés par un cube en verre 'Accueil'.

C | Un projet qui s'intègre dans le paysage

Volume et respect du site

La totalité du projet épouse la topographie du terrain, très vallonné par endroit. Les volumes seront simples.

Hauteurs

Les hauteurs ainsi que les prospects pour les nouvelles constructions restent inchangées (au regard de l'existant). En effet, les proportions, les hauteurs et les matériaux seront similaires à l'existant afin d'apporter une unité. Cela renforcera l'harmonie architecturale.

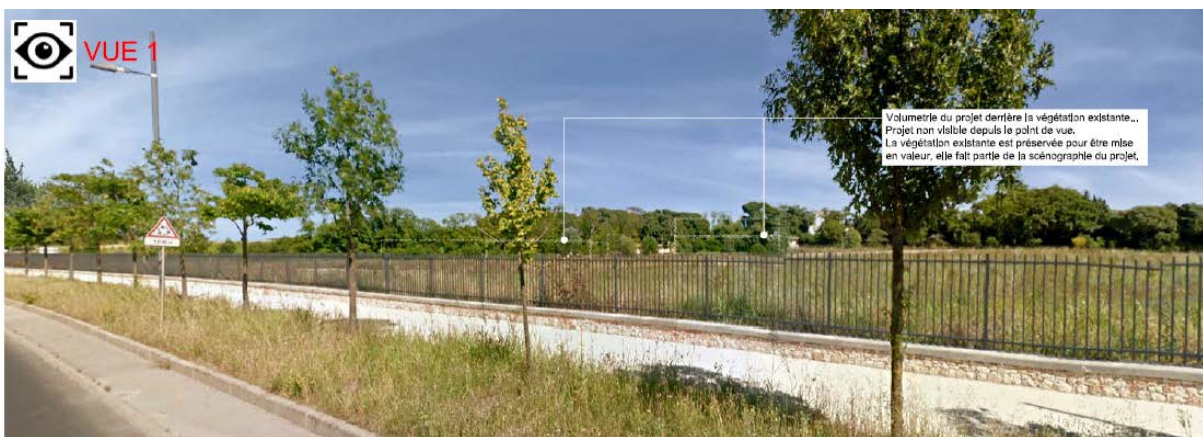
Matériaux

La pierre de la région, très présente sur le site, sera utilisée, et mise en valeur. Le béton brut et le verre apporteront modernité et dynamisme à l'ensemble.

Les menuiseries seront en profilés aluminium et remplissage en verre, similaires à celles existantes. Cet accueil faisant liaison entre l'hôtel et le restaurant à vocation à disparaître dans le paysage par son traitement en verre. Ce dernier se veut similaire à celui existant du restaurant "la plage" existant.

Insertion du projet dans l'environnement







En somme, les proportions, les hauteurs et les matériaux seront similaires à l'existant afin d'apporter une unité. Le masque formé par la végétation englobe le projet et le rend peu perceptible depuis l'extérieur du site.

Aménagements extérieurs

Les aménagements et la végétalisation sont pensés comme une promenade bucolique à ciel ouvert. La volonté est de renforcer la présence du végétal dans les aménagements extérieurs en accompagnement des constructions projetées (promenade de liaison entre les divers équipements : hôtel, restaurants, bassins existants, spa...).

Le renforcement de la végétation dans les espaces verts, associé à la présence d'eau dans certains aménagements (bassins existants), favorise l'abaissement des températures en période estivale.

L'organisation des plantations en strates arborées et arbustives diminue l'impact visuel des véhicules (peu nombreux) en stationnement.

L'aménagement des espaces extérieurs, et notamment des différentes zones piétonnes bénéficieront d'un traitement paysager de qualité, constitué d'essences à caractère régional parfaitement adaptées au milieu climatique méditerranéen.

L'éclairage extérieur a pour vocation la mise en valeur soignée du bâti existant et projeté.

Concernant les circulations piétonnes, cet éclairage respectera aussi les normes en vigueur (20lux) Un éclairagiste scénographique sera consulté pour poursuivre le remarquable travail réalisé précédemment sur le Domaine.

Le végétal existant fait partie intégrante de l'aménagement car c'est un acteur de premier plan du site. Il participe au même titre que le minéral à structurer les lieux en séquences paysagères et à créer des ambiances.

La création des espaces paysagers sera effectuée à partir de l'inventaire des essences végétales identifiées localement. La plantation d'espèces qui ne résisteraient pas au climat méditerranéen et au changement climatique en cours, selon la cartographie établie par l'I.N.R.A. sera proscrite. Il est privilégié la plantation d'espèces floristiques adaptées au climat, au sol et au support d'accueil, afin de ne pas perturber les équilibres écologiques. L'introduction d'espèces dites envahissantes est exclue. Le choix des nouvelles plantations se porte sur des espèces locales, du type, Chênes verts ou encore Micocouliers, qui sont moins consommatrices d'eau, d'engrais, de fertilisants, de traitements phytosanitaires et qui nécessitent moins d'entretien (arrosage, tonte ou élagage).

D | Desserte et réseaux

- **Accès**

L'accès au bâtiment via le chemin existant est parfaitement calibré pour recevoir ce projet.

- **Stationnements**

Les stationnements existants se situent en dehors des voies de circulation publique.

Un nouveau parking aérien de 47 stationnements sera créé afin de répondre aux nouveaux besoins de l'hôtel. Il se situera en dehors des voies de circulation publique.

Un deuxième parking en sous terrain de 50 places sera également créé.

Ces stationnements comporteront en nombre suffisant des places réservées aux personnes à mobilité réduite, et rejoindront les cheminements accessibles piétons.

Ces aires de stationnement seront situées à l'entrée du Domaine, afin de compléter judicieusement les aires de stationnement existantes.

- **La prise en compte de l'environnement naturel**

Le projet a été envisagé de manière à être le plus compact possible et en continuité de l'existant. Il a pris en compte les différentes masses végétales présentes sur le secteur et propose une version qui limite son impact sur l'environnement naturel. En effet, la totalité des marronniers composant l'allée remarquable en entrée nord du domaine sont préservés. L'alignement de micocouliers situé à l'Est du site et le massif de chêne est également préservé.

Le bois situé au nord du Domaine est également conservé. Le projet prévoit l'aménagement d'un « espace paysager » entre le futur parking aérien et le futur restaurant permettant ainsi de limiter les vues sur le restaurant depuis le Boulevard Philippe Lamour.

Le bâti vient s'insérer entre les différents boisements et alignements d'arbres afin de les préserver au maximum.

- Le raccordement aux réseaux

Le projet sera raccordé aux divers réseaux publics existants, et ceux-ci sont calibrés pour recevoir l'extension du site projetée.

Le projet engendrera des rejets supplémentaires d'eaux usées à traiter. La STEP MEAERA en charge du traitement des eaux usées de ce secteur bénéficie d'un dimensionnement qui lui permet de traiter les affluents supplémentaires du Domaine.

La consommation en eau relevée en 2017 était de 13 277m³, répartie approximativement comme suit :

- 50% pour les 3 piscines et le spa
- 30% pour l'hôtel
- 20% pour les deux restaurants

L'estimation des consommations supplémentaires en eau du futur projet sont de 6 633m³. L'ensemble des consommations supplémentaires d'eau proviendra du réseau AEP dont l'eau est fournie par le Syndicat mixte Garrigue Campagne.

Le domaine accueillant déjà de nombreuses installations, dont un restaurant et un espace SPA, le projet à venir, n'a aucune incidence notable sur la puissance électrique actuelle.

La puissance disponible actuellement sur le site est suffisante pour le projet d'extension de l'hôtel.

Le site est déjà équipé par un réseau incendie avec deux poteaux incendie pour répondre aux besoins du SDIS. Ces hydrants ont été réceptionnés par les services du SDIS lors des visites de sécurité périodiques.

- Gestion des eaux pluviales

L'emprise du projet est d'environ 6 500 m² (bâtiments et voiries associées).

L'imperméabilisation liée au projet devra faire l'objet de compensation. Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau pluvial enterré sur les divers bâtiments, parking, voiries et espace verts. L'ensemble des écoulements sera acheminé vers un système de rétention compensatoire des surfaces imperméabilisées. Le bassin de rétention enterré respectera un volume d'environ 860 m³.

Le bassin de rétention sera enterré sous le parking aérien réservé au personnel, au nord du projet.

Le projet d'extension de Verchant va permettre à l'hôtel d'augmenter sa capacité d'accueil et de maintenir son activité. Cette extension est réalisée dans le prolongement des bâtis existants afin de s'intégrer au mieux à l'existant.





Volet 3 | La considération du domaine dans les documents d'urbanisme.



1 | Le schéma de cohérence territorial de 2006

Le premier SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole (3M) a été approuvé le 17 Février 2006. Il couvre 31 communes dont Castelnau-le-Lez. Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 18 novembre 2019.

Suite au diagnostic effectué sur son territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de Montpellier Agglomération fixe les grands objectifs et les grandes actions qui devront être mis en œuvre à l'horizon 2020. Les trois axes de travail identifiés par le PADD sont : la valeur sociale, environnementale et économique.

A l'aide de ces piliers le SCOT tente de construire un territoire équilibré et respectueux de l'environnement au sein de chaque commune.

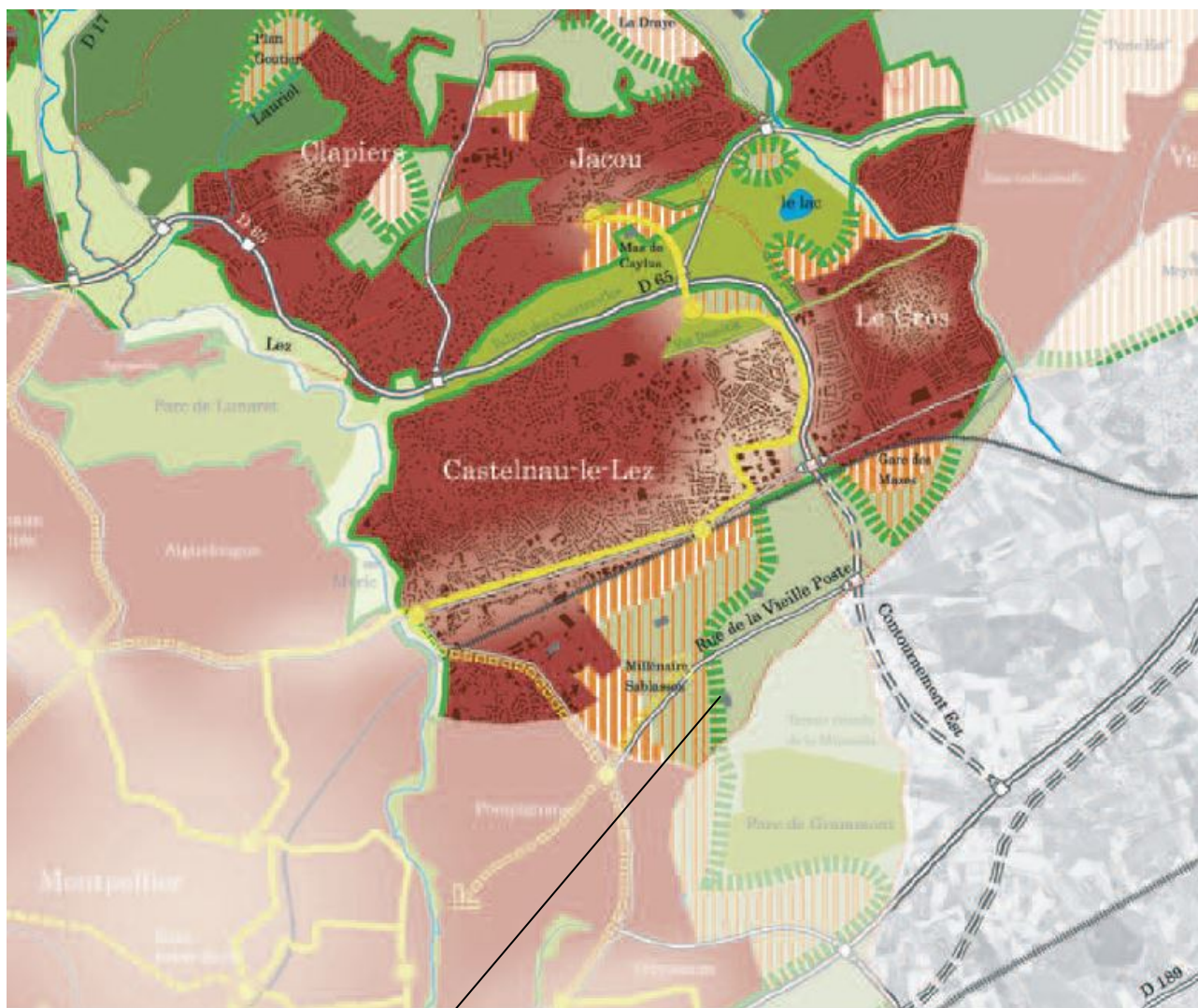
Le Document d'Orientations Générales (DOG) constitue le troisième volet du SCOT. Ce volet prescriptif du SCOT s'articule autour de dix objectifs :

- Protéger et valoriser les paysages
- Prévenir les risques
- Respecter le cycle de l'eau
- Economiser les ressources
- Réduire les nuisances
- Diminuer la dépendance automobile
- Hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie
- Optimiser la localisation des activités
- Renouveler et diversifier l'offre résidentielle
- Mettre en œuvre la Loi Littoral.

Le SCOT précise dans son document écrit que le Domaine de Verchant est inclus dans le secteur général du Millénaire-Sablassou, secteur destiné principalement à l'accueil d'activités tertiaires à haute qualité environnementale. Globalement, dans cette zone, il s'agit de structurer la réussite du projet de territoire sur une très bonne accessibilité avec notamment la présence de la ligne 2 de tramway et le futur contournement Est.

Le Domaine de Verchant est situé sur le document graphique du DOG dans une « limite à conforter » du schéma de secteur. Cette limite est située entre la zone d'extension du projet Euréka à l'Est et la plaine agricole à l'Ouest.

Figure 15 : Extrait de la carte du DOG, du SCOT approuvé le 17 Février 2006



Domaine de Verchant

Le SCoT définit les limites à conforter ainsi :

« Les limites « à conforter » [...] représentent une épaisseur de 100 à 150 mètres. Les surfaces correspondantes sont autant d'occasions de concevoir des projets d'aménagement permettant d'assurer une valorisation réciproque entre ville et nature ou agriculture. (...) »

Les limites à conforter sont contigües à un espace d'extension urbaine potentielle, elles participent d'une démarche de projet d'aménagement d'ensemble pouvant être exprimé dans un « plan de référence ». »

Le SCoT définit un ensemble de prescriptions à considérer dans le cadre de l'aménagement de certains secteurs, et notamment des limites à conforter. Il s'agit notamment :

- de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage ;
- de préserver et de mettre en valeur des monuments et ensemble bâtis remarquable, notamment au sein des paysages urbains ;
- d'optimiser la localisation des activités commerciales, économiques et de services.

Le projet du Domaine de Verchant s'inscrit dans cette limite à conforter, car l'extension du domaine est comprise dans une épaisseur inférieure à 150 mètres et qu'il respecte ces prescriptions.

2 | Un projet qui participe à la mise en place de la politique métropolitaine du SCoT approuvé le 18 novembre 2019

La métropole de Montpellier a engagé la révision du SCoT en 2015 afin de s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire (loi ALUR, nouvelles compétences métropolitaines, nouvelle région...). Le SCoT a été approuvé le 18 novembre 2019 en Conseil métropolitain. Il se structure autour d'un PADD qui fixe les nouveaux défis suivants (et les décline en orientations) :

- Défi 1 : Une métropole acclimatée
 - Protéger et reconquérir les composantes agro-naturelles, les paysages et la biodiversité pour mieux les valoriser
 - Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat
 - Optimiser les ressources du territoire
 - Organiser la préservation du patrimoine littoral et son développement durable au regard de la loi Littoral
- Défi 2 : Une métropole Equilibrée et efficace
 - Armature urbaine : Organiser les espaces urbains efficacement et équitablement
 - Assurer la cohérence entre les réseaux de déplacement et l'organisation urbaine, favoriser la mobilité pour tous et à toutes les échelles
- Défi 3 : Une métropole dynamique et attractive
 - Répondre à tous les besoins en logement
 - Affirmer l'activité économique comme ressource créatrice de richesses et d'emplois durables pour tous
 - Structurer l'équipement commercial en cohérence avec le projet de territoire
 - Conforter une métropole accueillante et rayonnant
 - Modérer la consommation foncière

Afin de répondre à ces défis, le SCoT intègre un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui définit des orientations et objectifs qui s'imposeront aux documents d'urbanisme inférieurs au travers d'un rapport de compatibilité. Ce DOO se décline sous la forme d'orientations écrites et graphiques.

Le domaine de Verchant est inclus au sein du secteur dit « Vallée du Lez ». La cartographie associée (extrait ci-contre) montre que le domaine de Verchant est intégré au sein de l'enveloppe urbaine. La limite urbaine à formaliser située à l'Est du domaine, témoigne d'une volonté de finaliser l'espace urbain dans la continuité des espaces environnants, à savoir des espaces agricoles. Le parc, espace de loisir, situé entre le domaine et l'Avenue Philippe Lamour correspond à la bande de retrait et l'espace de respiration qui avait été défendu initialement lors du projet Eureka.

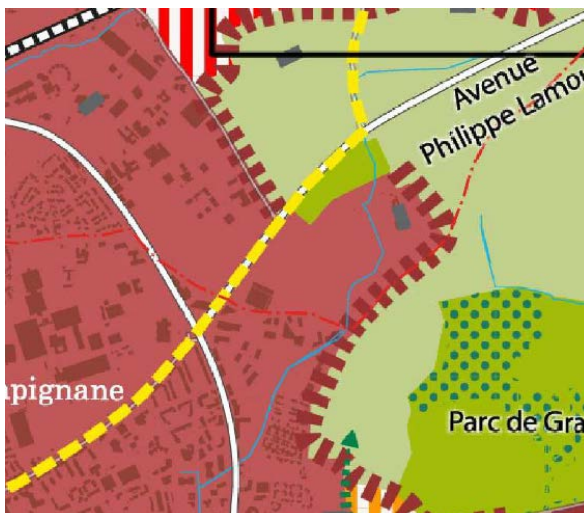


Figure 16 : Extrait de la carte du DOO, du SCOT approuvé le 18 novembre 2019

En ce qui concerne le document écrit, ont notamment été définies les orientations suivantes :

Orientations en termes de développement touristique :

- De manière générale, au sein de la métropole, il s'agit : d'adapter les capacités et améliorer la qualité des hébergements touristiques :
 - o anticiper l'évolution des besoins sur l'ensemble de la palette de la demande (hôtellerie et parahôtellerie de tous niveaux ; pour tourisme d'affaire, de loisir et de plein air ; en milieux urbain, agro-naturel et sur les polarités économiques ; offres alternatives –gîtes, hébergements insolites,...) ;
 - o favoriser et accompagner prioritairement la requalification et la mise à niveau du parc d'hébergement touristique existant qui le nécessite ;
 - o maîtriser, le développement des nouveaux hébergements touristiques, notamment ceux participant au foisonnement des demandes de natures différentes s'étalant sur l'ensemble de l'année ;
- renforcer le tourisme d'affaires en lien avec les fonctions métropolitaines.

La métropole de Montpellier a pour objectif d' « ancrer durablement son territoire comme destination majeure » en organisant « une offre compétitive sur le territoire à la fois plus diversifiée et plus ciblée afin d'étendre notamment la saisonnalité ».

Le domaine de Verchant s'ancre dans ces différentes orientations :

- en proposant des prestations « haut de gamme » peu présentes sur le territoire qui permet d'atteindre l'objectif d'acquiescer une offre compétitive.
- en participant au développement du tourisme d'affaires qui choisit des lieux de prestige.

Orientation paysagère :

Traiter des interfaces : les limites « à formaliser » qui jouxte le secteur de Verchant sont contiguës à un espace urbain existant. A ce titre, elles peuvent autoriser une extension urbaine mesurée à l'échelle du site permettant de valoriser une nouvelle bande constructible en façade sur la nature, en la qualifiant pour constituer une future limite déterminée de l'espace urbain ;

Ces limites doivent participer le cas échéant à la mise en valeur des paysages urbains et agro naturels de qualité. En particulier, elles doivent valoriser les silhouettes paysagères urbaines et villageoises dans un rapport qualitatif au paysage.

Orientation en termes de stratégie économique :

- Le domaine de Verchant est inclus dans l'espace du cœur Métropolitain au sein duquel les communes peuvent bénéficier de possibilité d'implantation de grands équipements publics ou privés, d'activités souvent tertiaires, mais aussi productives dans des logiques de synergies économiques (techno-parcs) ou de développement de filières ;
- Continuer à affirmer le rayonnement du Coeur de Métropole en matière d'innovation, de création et de qualité architecturale et urbaine, emblématique de la centralité urbaine métropolitaine, pour contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et usagers du territoire et pour participer à son rayonnement, notamment au développement du tourisme urbain contemporain ;
- Le domaine de Verchant se situe directement en lien avec l'un des pôles d'incubation du territoire pour les entreprises économiques, à savoir Euréka. Le SCoT entend assurer le développement des synergies économiques entre les filières. A ce titre, le SCoT précise « conforter l'émergence et le développement des filières qui structurent le tissu économique de la Métropole, en facilitant l'installation des activités économiques qui leur sont complémentaires autour de leurs sites emblématiques/totem notamment concernant les structures pilotes » ;
- Le domaine de Verchant est situé à proximité de secteur de développement stratégique du pôle d'échanges urbain de Sablassou. Un schéma illustratif accompagne le paragraphe traitant des orientations relatives à ce « pôle d'échanges urbains ». D'après ce schéma :
 - o Le domaine de Verchant est intégré au sein du tissu urbain ;
 - o Il est identifié comme édifice patrimonial ;
 - o Il est présenté dans un ensemble où l'objectif est notamment de valoriser les liens ville/campagne. Pour cela, il s'agit de maintenir une coupure franche de l'urbanisation au sud du futur quartier de Sablassou. Cet espace est notamment structuré par un important patrimoine de mas, souvent d'origine viticole (Domaine de Verchant, Clos de l'Armet, la Condamine...) en proximité du Domaine municipal de Grammont sur Montpellier, patrimoine qu'il convient de valoriser, en autorisant les changements de vocation et leurs évolutions physiques en respect de leur valeur patrimoniale. Le paysage remarquable de cette armature agro-naturelle devra être maîtrisé pour permettre des usages compatibles avec sa valorisation.
 - o Il s'agit de s'appuyer sur les « pôles d'échanges urbains » pour intégrer de l'hébergement et des fonctions touristiques, connectées au réseau armature des déplacements irriguant l'ensemble du territoire, permettant notamment l'accès aux principaux sites touristiques et à la centralité métropolitaine.

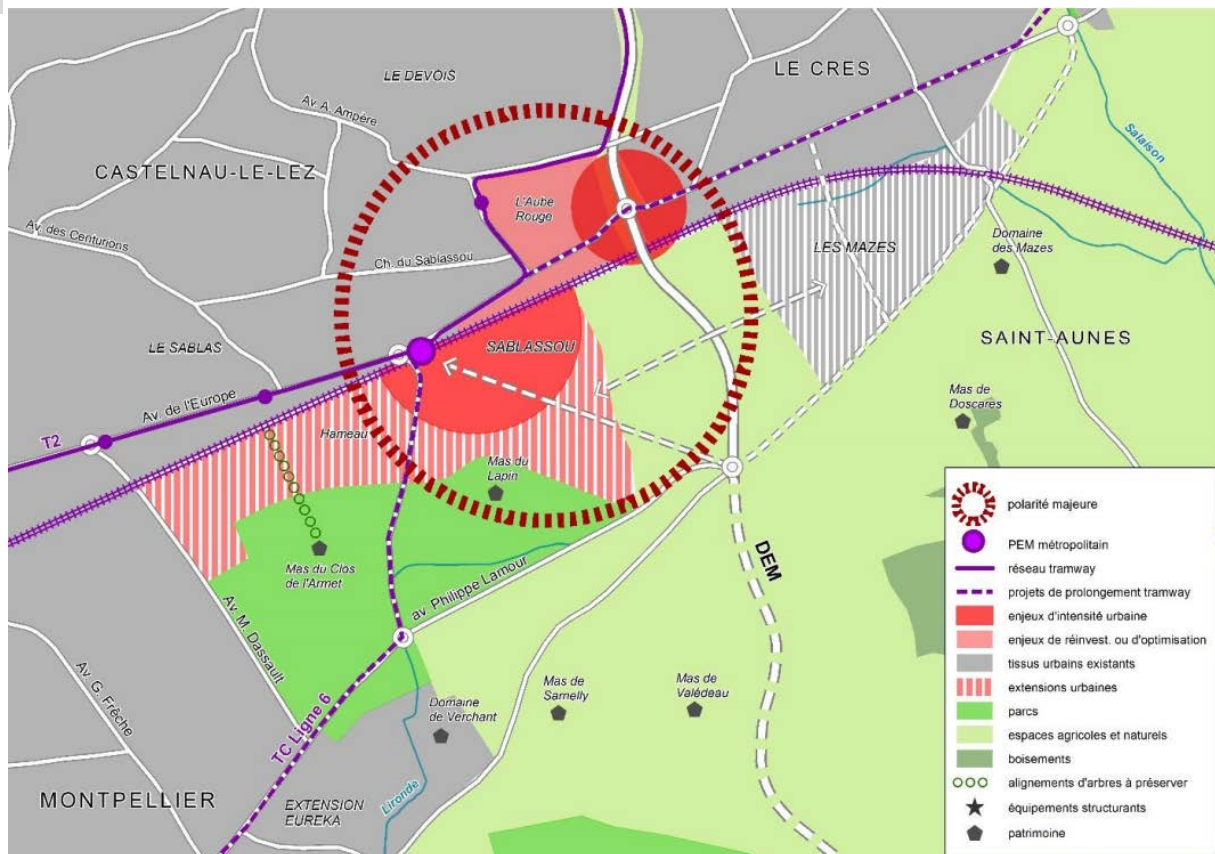


Figure 17 : Extrait du DOO, du SCOT approuvé le 18 novembre 2019

Le projet de Verchant s'ancre dans les politiques métropolitaines en

- matière de développement touristique en permettant de proposer une offre haut de gamme,
- en matière de paysage en se situant sur un secteur identifié comme un pôle d'échanges urbains dont l'objectif est de travailler l'interface entre la ville et la nature.

Le projet est ainsi en accord avec la politique métropolitaine.

3 | Le PLU de Castelnau le Lez

Approuvé le 29 juin 2007, le PLU de Castelnau Le Lez a été modifié pour la dernière fois le 23 décembre 2014.

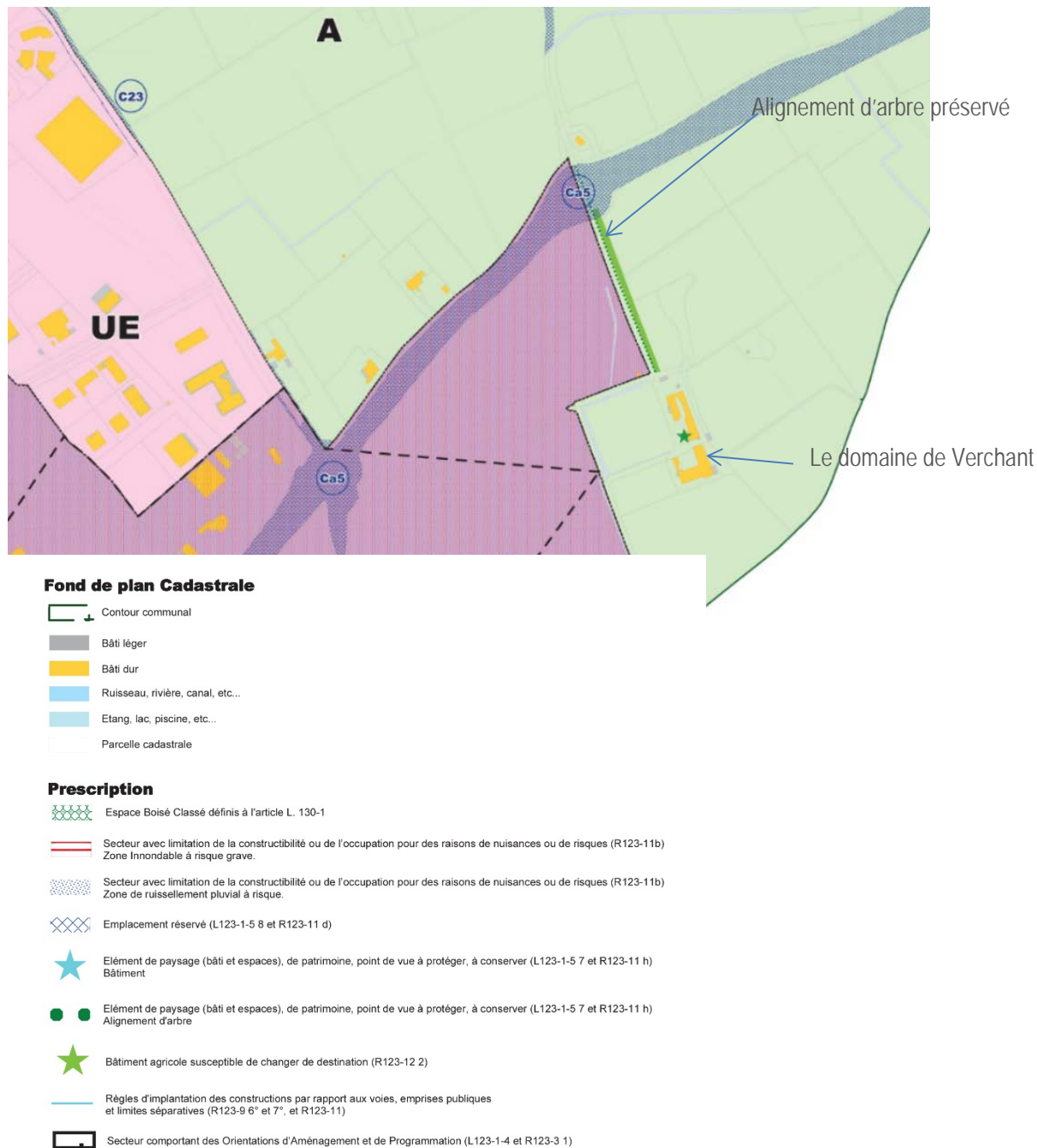


Figure 18 : Extrait du zonage, PLU Castelnau-le-Lez

Le domaine de Verchant s'inscrit en zone A (agricole) identifiée au PLU comme une « zone de richesse économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole... ».

Au sein de cette zone, sont notamment interdits les constructions destinées aux bureaux, les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier et les piscines.

Le plan de zonage fait apparaître pour le domaine de Verchant un alignement d'arbres et un changement de destination.

Ainsi, le PLU a organisé la protection d'un alignement de Marronniers, traditionnel des allées monumentales desservant les maisons de maître et qui structure l'accès Ouest du site (recensement au titre de l'ex article L123-1-5°III du Code de l'urbanisme).

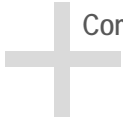
Selon l'article 13 de la zone agricole : « Les alignements arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Les constructions doivent également être implantées à 15 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de ces alignements d'arbres à préserver. »

Tout abattage d'arbre est donc proscrit ou conditionnés à des motifs justifiés (risque de chute...) et subordonné à une replantation par le dispositif.

Par ailleurs, Le Mas de Verchant est également repéré au PLU en raison de son intérêt architectural et patrimonial et peut à ce titre bénéficier de changement de destination, notamment vers l'hébergement hôtelier (recensement au titre des ex articles L123-1-5°III et R123-11 du Code de l'urbanisme). Cette possibilité est contrainte par les volumétries existantes.



Volet 4 | L'intérêt général du projet



A | Renforcer l'offre touristique haut de gamme sur le territoire métropolitain

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole bénéficie d'une localisation exceptionnelle : situé au cœur de l'Hérault, 4^{ème} département touristique de France. Il bénéficie, sur son territoire ou à proximité immédiate, de moyens de communication majeurs (aéroport, autoroutes, gares) qui contribuent à son attractivité économique à l'échelle du bassin méditerranéen et de l'Europe du Sud.

Outre sa desserte par les grands axes de communication, le rayonnement touristique d'un territoire est également lié à la diversité de son offre d'hébergement touristique et sa capacité à répondre à la demande. **A l'échelle du territoire métropolitain, l'offre en hébergement n'est, à ce jour, pas encore suffisamment structurée, diversifiée et développée pour participer pleinement à son rayonnement touristique.** En effet, au regard des différents diagnostics établis au cours de ces dernières années (Analyses INSEE, Rapport de Présentation du SCoT, analyse de l'offre hôtelière à l'échelle départementale...), il apparaît une prédominance de structures d'accueil hôtelières vieillissantes et un déséquilibre de l'offre entre la ville-centre et le reste de la Métropole. L'offre d'hébergement n'est également pas assez diversifiée avec un manque de structures haut-de-gamme.

Montpellier Méditerranée Métropole a établi un projet de territoire sur l'ensemble de son périmètre (31 communes), appelé « Montpellier Métropole Territoire ». Celui-ci donne les grandes orientations d'aménagement et développement à l'horizon 2040. Ces orientations sont aujourd'hui déclinées à travers tous les documents, plans et programmes sectoriels portés par la Métropole (SCoT, PLUi, PDU, PLH...). En matière de développement touristique, Montpellier Méditerranée Métropole s'est engagée à développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique sur son territoire afin de répondre aux demandes des usagers et de rééquilibrer l'offre sur l'ensemble de son territoire.

L'offre en hébergement très haut de gamme est aujourd'hui peu représentée à l'échelle de la Métropole. Le Domaine de Verchant, hôtel 5 étoiles, Relais & Châteaux, constitue le seul établissement de cette catégorie sur le territoire métropolitain. A proximité de la Métropole, il existe deux hôtels 5 étoiles, à la Grande Motte : l'hôtel de la plage Art et Émotions et à Palavas l'hôtel Palace Plage. Le Domaine de Verchant propose un cadre paysager qui le positionne différemment : une demeure du XVI^{ème} siècle avec un ensemble de corps de bâtiments entièrement restaurés, le tout inscrit dans un écrin de verdure au cœur de vignobles cultivés. Au-delà du cadre paysager et environnemental que propose Verchant, c'est par la qualité et la diversité des prestations qu'il propose que le Domaine de Verchant se distingue : restaurant gastronomique, spa et fitness (piscine intérieure et extérieure, jacuzzi, Hamman, sauna) massages et soins...

Le projet d'extension du Domaine de Verchant permettra de renforcer son offre actuelle de 25 chambres supplémentaires et d'agrandir le restaurant gastronomique. Le territoire métropolitain n'accueille pas de structure équivalente au Domaine de Verchant sur son territoire, tant au regard de son cadre paysager, qu'au regard de sa qualification très haut de gamme. Ce renforcement présente donc un intérêt général pour l'ensemble du territoire métropolitain.

B | Contribuer à diversifier l'offre touristique sur le territoire métropolitain

La Métropole de Montpellier souhaite assoir son développement économique et touristique. Pour se faire, elle doit répondre aux besoins de toutes les clientèles et donc développer toutes les formes de tourisme : tourisme d'affaire, œnotourisme,... Le Domaine de Verchant et son projet d'extension apporte une réponse concrète à cet objectif métropolitain.

Afin d'asseoir son développement touristique et de bénéficier de retombées économiques sur l'ensemble du tissu économique local, il est également important de capter sur le territoire métropolitain une clientèle internationale encore peu présente mais dotée d'un pouvoir d'achat important. Cette clientèle contribue à faire évoluer le panier moyen des dépenses touristiques sur un territoire. Elle est à la recherche de lieux d'exceptions et authentiques : bien être, gastronomie, œnologie, le tout dans un environnement exceptionnel. Dans l'aire urbaine de Montpellier, seul le Domaine de Verchant bénéficie d'un cadre et d'équipements à la hauteur des attentes de cette clientèle internationale exigeante.

Dans le cadre du Schéma de Développement Touristique de Montpellier Méditerranée Métropole, le **Domaine de Verchant est identifié comme un site touristique majeur support de développement de l'œnotourisme**. Le Domaine de Verchant est historiquement un domaine viticole qui s'est tourné vers l'hôtellerie. Aujourd'hui, le domaine cultive son vignoble qui s'étend sur près de 11 hectares et réalise ses propres cuvées qui sont pour parties vendues au bar/restaurant de l'hôtel. Le domaine a mis en place une boutique-caveau pour permettre à ces clients de déguster les vins du domaine mais aussi les vins régionaux. Un sommelier y propose des dégustations sur une sélection suivant des thématiques pour les clients individuels de l'hôtel, les visiteurs et les groupes. **Le Domaine de Verchant s'ancre ainsi dans la volonté métropolitaine de développer l'œnotourisme.**

La diversification de l'offre touristique en place sur le territoire passe également par le développement d'un tourisme d'affaires. Le territoire métropolitain est une destination reconnue pour le tourisme d'affaires et celui-ci participe fortement au rayonnement international de Montpellier : 6^{ème} place nationale pour l'organisation de congrès, 88^{ème} rang mondial des villes pour l'accueil des congrès internationaux. 55% des nuitées réalisées sur le territoire sont dues aux flux d'affaires. Si la métropole veut garder une place importante dans l'accueil de congrès internationaux, et se distinguer de la concurrence hors de son territoire, il est nécessaire d'améliorer la qualité des services proposés et avoir des structures d'accueil adaptées. Les enjeux issus du tourisme d'affaires dépassent même l'ensemble de l'aire métropolitaine. Ce type de tourisme correspond à une attente régionale, puisqu'il est porteur de rayonnement et de notoriété nationale et internationale. Il est intimement lié à une offre en équipements conséquents permettant de répondre globalement aux critères requis pour développer un tel marché (Corum, Parc des expositions, Sud de France Arena, Zénith...). Or, bien qu'équipée de structures d'envergure, d'universités réputées, d'incubateurs économiques importants, d'une offre culturelle développée et d'un environnement exceptionnel, l'attractivité de la métropole de Montpellier est pénalisée par une offre d'hébergement et de restauration insuffisante, car ne couvrant pas l'ensemble des besoins générés.

Par ce manque d'offre, certaines manifestations ne peuvent avoir lieu au sein de la Métropole, reportant ainsi ces occasions sur des pôles métropolitains mieux équipés, situés par exemple sur Toulouse, Marseille ou Paris, voire Barcelone. L'absence d'offre en hébergement hôtelier adapté peut être un frein aux séjours sur le territoire. Pouvoir accueillir des entreprises est le meilleur moyen de leur faire connaître la Région et susciter, peut-être, chez elles une réflexion sur des implantations sur le territoire montpelliérain. Cette situation induit une perte directe pour le territoire métropolitain.

L'offre proposée par le Domaine de Verchant répond en partie seulement à cette demande liée au tourisme d'affaires, mais se trouve pénalisée par une capacité insuffisante. Depuis 2012, le taux d'occupation du domaine oscille entre 67 et 71% d'occupation à l'année. Ces dernières années (2016 et 2017), l'occupation a été systématiquement de plus de 70% (ratio très élevé pour un hôtel de ce type ouvert toute l'année), ce qui indique que la demande est bien présente et implantée au niveau de la région. De plus, l'hôtel est complet tous les samedis en haute comme en basse saison. Le domaine accueille 330 séminaires/réunions par an et une trentaine de mariages. Pourtant, le faible nombre de chambres, oblige l'hôtel à répondre défavorablement à des demandes lors des salons professionnels qui se tiennent aux environs, notamment pour des groupes liés à des séminaires, des comités de direction résidentiels ou du loisir, des mariages, des concerts... La localisation du domaine, proche des pôles économiques majeurs de la Métropole : Millénaire et Euréka (où sont déjà implantées de grandes entreprises tel qu'IBM, Dell, Orange... et un réseau de start-up développé), lui confère un potentiel de développement important lié au tourisme d'affaires.

Le Domaine de Verchant et son projet d'extension apportent donc une réponse concrète aux objectifs métropolitains de diversification de l'offre d'hébergements touristiques, à l'étalement de la saison sur l'année, au renforcement d'une offre haut de gamme aujourd'hui sous-représentée sur le territoire. L'extension du Domaine de Verchant contribue à maximiser les retombées économiques pour le territoire et renforcera la visibilité du territoire métropolitain sur le plan national et international.

C | Un projet créateur d'emplois directs et indirects

Montpellier Méditerranée Métropole est touchée par un taux de chômage important. Le taux de chômage sur la métropole de Montpellier est supérieur à la moyenne régionale. En 2015, la région Languedoc Roussillon comptait 12% de chômeur contre 17.8% sur le territoire métropolitain. La Métropole dispose d'emplois globalement moins qualifiés qu'ailleurs, ce qui explique en partie le fait que les revenus des ménages soient relativement faibles et marqués d'une forte dispersion. Les difficultés que connaît la région s'accroissent et se font d'autant plus ressentir sous l'effet de la croissance démographique. En effet, sur le territoire, l'emploi progresse moins vite que l'augmentation de la population active.

Le Domaine de Verchant emploie, à travers ses différentes activités (hôtellerie, restauration, spa et salle de sport, exploitation du vignoble...) près de 120 emplois directs en période estivale, il participe ainsi pleinement au développement économique régional. En moyenne c'est 100 personnes qui travaillent sur le domaine dont 60 CDI. La surcharge de travail estivale est absorbée principalement par l'emploi d'intérimaire. **L'extension du complexe hôtelier devrait générer la création d'une quarantaine d'emplois supplémentaires.** Par ailleurs, la capacité d'accueil et de formation de stagiaires sera nettement améliorée puisque le domaine prévoit l'accueil d'une dizaine de stagiaire supplémentaire chaque année. En effet, dans la continuité du partenariat établi avec le lycée hôtelier Georges Frêche, l'extension du restaurant gastronomique et la création de chambres supplémentaires permettra d'accueillir plus d'étudiants (en accord avec l'augmentation des capacités d'encadrement).

L'extension du domaine permettra également la création d'emplois indirects induits. En effet, le domaine de Verchant travaille aujourd'hui avec plus de 300 fournisseurs, dont la plus grande partie sont des acteurs locaux, et ce dans tous les domaines d'activité (alimentation, boisson, service, nouvelles technologies, artisans, conseils, prestation de service, formation, décoration, ...). Le domaine privilégie les approvisionnements directs et les circuits courts. Ainsi, un tiers des fournisseurs sont situés sur la Métropole Montpellier Méditerranée dont une vingtaine sur Castelnaud-le-Lez.

L'agrandissement de l'hôtel va générer des frais d'exploitation additionnels pour plus 1.3 millions d'euros, qui profiteront donc majoritairement à l'économie locale, et qui viendront se rajouter aux 3,5 millions d'euros de frais d'exploitation annuel générés par l'activité existante.

Le projet d'extension va donc générer de nouveaux emplois (directs et indirects) dans une région de France sévèrement touchée par le chômage, notamment chez les plus jeunes.

D | Un projet à l'impact limité sur l'environnement et les paysages

Le Domaine de Verchant se situe en périphérie de l'agglomération de Castelnaud-le-Lez, sur un secteur à l'interface entre la ville et l'agriculture. Majoritairement dissimulé dans un écrin de verdure, le domaine est peu visible depuis l'extérieur du site. Les alignements d'arbres et boisements entourant l'ouest et le nord du domaine de Verchant créent des barrières visuelles sur le site. La partie sud du domaine de Verchant est quant à elle visible depuis la route de Doscares. En effet, les vignes alentour du site et la plaine favorisent la visibilité de la partie sud du domaine depuis ces deux axes routiers.

Le projet d'extension du domaine de Verchant se situe au nord-est du domaine. Il s'agit du secteur le plus calfeutré par les alignements d'arbres et les boisements. Les bâtiments qui seront aménagés s'insèrent entre les boisements et le bâti existant. Ainsi, les nouveaux aménagements seront masqués par les différentes masses végétales. **L'extension du domaine a fait l'objet d'un travail fin sur son insertion paysagère qui révèle un impact très limité des nouvelles constructions sur le grand paysage.**

Au-delà de l'impact limité du projet sur le paysage, les conditions de la réalisation du projet ont également pris en compte son impact sur l'environnement.

Le projet de Verchant se situe en continuité des bâtiments existants. L'ouverture à l'urbanisation du site de Verchant concerne uniquement la zone d'emprise du projet de développement du domaine. Le reste du domaine est maintenu en zone agricole. Les bâtiments vont s'implanter principalement sur les parkings existants du domaine. L'aménagement du parking aérien et de la liaison paysagère entre le parking et le futur restaurant vont consommer environ 1 200 m² de vignes exploitées. Ainsi, le projet global a un impact faible sur les terres agricoles, et en particulier sur les vignes classées en AOC.

La conservation des éléments boisés et des alignements d'arbres permet d'avoir un impact très limité sur les habitats naturels à enjeux. Les principales incidences seront uniquement en phase travaux et seulement de manière indirecte. De plus, aucune espèce de flore à enjeu n'a été observée sur la zone d'impact. **Ainsi, l'extension du domaine aura un impact très limité sur la faune et la flore.**

De plus, l'emprise du projet reste relativement minime (environ 6500m²) au regard de la superficie totale du domaine de 13 ha. Cela ne représente que 5% de la superficie totale du domaine. A titre de comparaison, la création d'un hôtel avec les mêmes prestations serait bien plus consommateur d'espaces. En effet, les besoins en foncier nécessaire pour construire entièrement un tel établissement (et ses services associés) représenteraient une consommation d'espace majeure, ce qui ne semble pas aller dans le sens des objectifs de réduction de la consommation foncière qui a été engagée par la Métropole depuis maintenant plusieurs années. Ainsi, la réalisation d'un projet équivalent aux prestations que propose le domaine de Verchant s'étendrait sur 5 à 6 hectares (surface actuelle du domaine sans ses espaces agricoles associés).

E | Un projet qui contribue à pérenniser l'activité du domaine et l'entretien des éléments patrimoniaux

Le Domaine de Verchant est présent dans le paysage montpelliérain depuis le XVI^{ème} siècle. Il fait partie de son histoire.

Le Domaine de Verchant comporte un ensemble d'équipement conséquents : le Mas de Verchant, le pigeonnier, les anciens bâtiments agricoles et les différentes extensions qui ont été réalisées plus tardivement auquel s'ajoute les aménagements extérieurs du domaine et notamment les différents aménagements paysagers. Il faut également noter qu'une partie du domaine est classée au titre des monuments historiques (le parc et sa plate-forme, les fossés avec les murs bâtis qui l'entourent, sa grotte avec le puits et la noria, le potager, les allées plantées d'arbres au nord : les marronniers et au sud les pins et les sophoras). Tous ces équipements demandent beaucoup d'entretien ce qui a un coût important. Cet entretien peut être assuré seulement si le domaine atteint un seuil de rentabilité. **Le projet aura des impacts bénéfiques puisqu'il permettra d'assurer sur le long terme l'entretien d'un patrimoine historique protégé.**

Le domaine a connu une réhabilitation complète en 2005. Les investissements réalisés ont été conséquents. Ces investissements ont été réalisés en prévision d'une activité hôtelière qui puisse assurer, sur le long terme, un revenu suffisant pour répondre notamment aux exigences d'entretien d'un tel patrimoine. **Le projet d'extension du Domaine de Verchant permettra d'augmenter le nombre de chambres et ainsi atteindre un seuil d'équilibre** (fixé à environ 50 chambres pour ce type de structure). Avec cette offre plus large en chambre, le Domaine de Verchant atteindra un seuil de rentabilité qui lui permettra de poursuivre son activité.

Le renforcement et la pérennisation de l'activité du Domaine de Verchant contribuent également au maintien de l'activité viticole qui est en place sur le domaine. En effet, l'activité viticole du domaine vient en accompagnement de l'activité hôtelière. Le projet d'extension prévoit suppression d'environ 618 souches de vigne. Le Domaine souhaite replanter ces vignes afin de compenser celles qui seront détruites. **Ainsi, le projet d'extension du domaine de Verchant permet de pérenniser l'entretien et la culture de près de 11 hectares de vignes dont une partie classée AOC.**



ANNEXES



Tables des figures

Figure 1 : Localisation du domaine	P 7
Figure 2 : Synthèse de l'évolution des limites de l'urbanisation depuis 1967	P 8
Figure 3 : Contexte dans lequel s'inscrit le domaine	P 9
Figure 4 : Perceptions visuelles sur le site	P 10
Figure 5 : Monument historique et périmètres délimités des abords, Source : Atlas des patrimoines	P 14
Figure 6 : Sites classés, Source : Atlas des patrimoines	P 16
Figure 7 : Zones de présomption de prescription archéologique (en jaune), Source : Atlas des patrimoines	P 16
Figure 8 : La bâtisse du domaine	P 17
Figure 9 : Le corps de bâti	P 17
Figure 10 : Le pigeonnier et l'ancien bâtiment agricole	P 17
Figure 11 : Les aménagements extérieurs	P 18
Figure 12 : Les aménagements du domaine	P 18
Figure 13 : PC minute - Implantation du projet	P 23
Figure 14 : PC minute - Plan de masse et localisation de l'implantation du projet	P 24
Figure 15 : Extrait de la carte du DOG, du SCOT approuvé le 17 février 2006	P 36
Figure 16 : Extrait de la carte du DOO, du SCOT approuvé le 18 novembre 2019	P 34
Figure 17 : Extrait de la carte du DOO, du SCOT approuvé le 18 novembre 2019	P 38
Figure 18 : Extrait du zonage, PLU Castelnau-le-Lez	P 39



Castelnau le Lez |
Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez
Partie 2 | Pièces relatives à la mise en compatibilité du PLU
**Notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU valant additif au
rapport de présentation**
Juillet 2020





Sommaire

Volet 1 	Le contexte dans lequel s'inscrit l'opération	5
1	Un secteur en interface entre urbain et agriculture	7
A	<i>Un site à la périphérie de l'agglomération</i>	7
B	<i>L'occupation du sol et ambiances paysagères du site</i>	9
C	<i>Les périmètres de protection</i>	13
2	Le domaine de Verchant du domaine viticole vers la diversification touristique	17
A	<i>Un héritage incontournable et d'intérêt pour le territoire</i>	17
B	<i>Le revirement touristique du domaine</i>	18
C	<i>Le domaine aujourd'hui : un établissement cinq étoiles sans équivalence dans la région</i>	19
Volet 2 	Présentation du projet	21
1	Ambitions et caractéristiques du projet	23
A	<i>Implantation du projet d'extension</i>	23
B	<i>Une augmentation de sa capacité d'accueil</i>	24
C	<i>Un projet qui s'intègre dans le paysage</i>	25
D	<i>Desserte et réseaux</i>	28
Volet 3 	La considération du domaine dans les documents d'urbanisme.	31
1	Le schéma de cohérence territorial de 2006	33
2	Un projet qui participe à la mise en place de la politique métropolitaine du SCoT approuvé le 18 novembre 2019	35
3	Le PLU de Castelnau le Lez	39
Volet 4 	Les modifications apportées au PLU	41
1	Les motifs des changements apportés au PLU	43
2	Les éléments du PLU mis en compatibilité	47
A	<i>Ajustements du règlement</i>	47
B	<i>Ajustements du zonage</i>	61
C	<i>Réalisation d'une OAP : OAP Domaine de Verchant</i>	63
ANNEXES		67





Volet 1 |

Le contexte dans lequel s'inscrit
l'opération



1 | Un secteur en interface entre urbain et agriculture

A | Un site à la périphérie de l'agglomération

Une localisation stratégique

Le domaine de Verchant se situe au cœur d'un vignoble au Sud de Castelnaud-le-Lez et en limite avec la Commune de Montpellier :

- Au sud, le site est proche du quartier Millénaire, un secteur dont la vocation principale est l'économie tertiaire à haute valeur ajoutée.
- A l'est du site, des terres agricoles ont pu être préservées et accueillent principalement des vignes, dont certaines appartiennent au domaine.
- Le site jouxte la ZAC Euréka, identifiée en secteur d'extension au SCoT de 2006, qui est actuellement en construction. Cette opération comprendra des activités tertiaires mais aussi des logements et résidences. Ce projet connectera le Domaine de Verchant au tissu urbain déjà constitué.
- Le Domaine de Verchant bénéficie d'une desserte de qualité, situé à moins de 5 kilomètres des autoroutes A709 et A9.

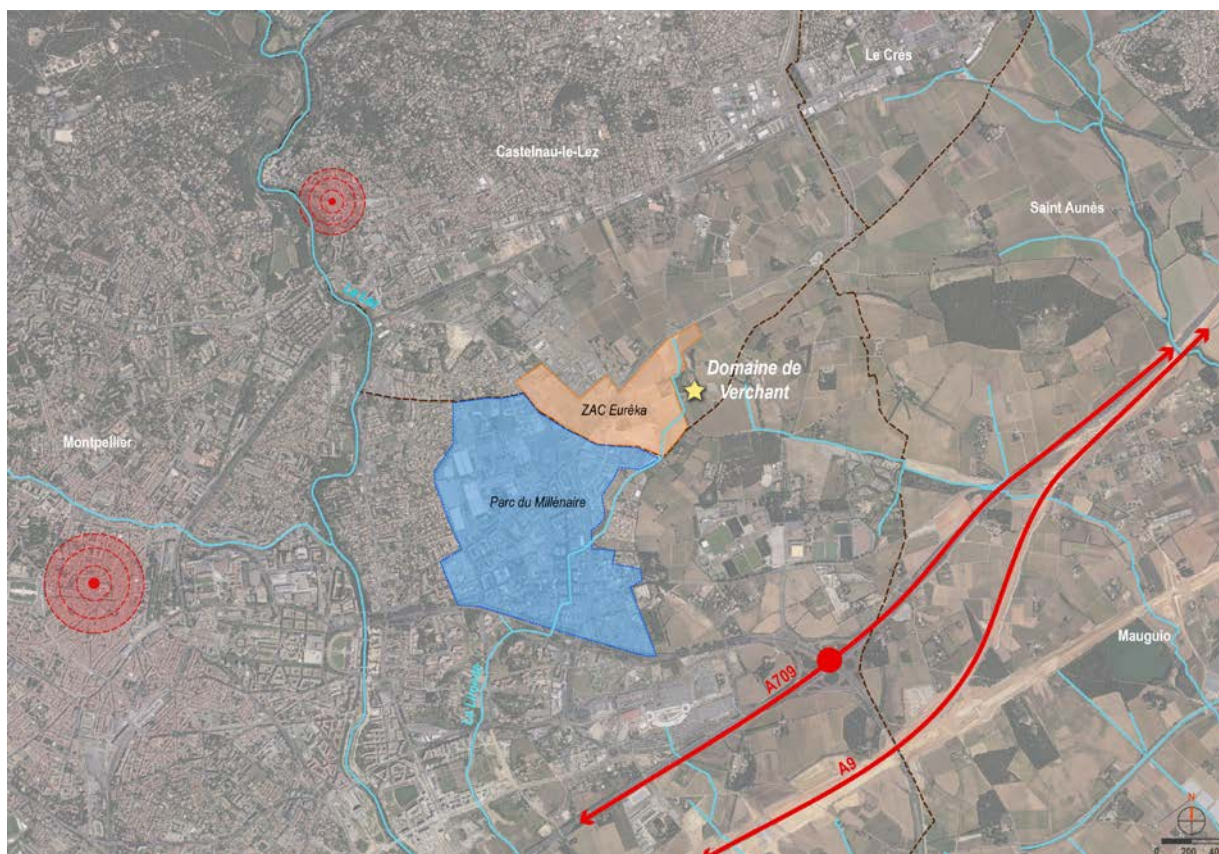


Figure 1 : Localisation du Domaine de Verchant



Un site de plus en plus proche de la zone urbanisée

Le domaine de Verchant est un ancien domaine viticole initialement isolé au sein de la plaine agricole sud de la commune de Castelnaud-le-Lez.

Depuis les années 60, il est observé une évolution progressive de l'urbanisation en direction de l'Est de la commune, rapprochant progressivement la limite d'urbanisation au château de Verchant, qui en fait aujourd'hui l'interface Est-Ouest entre la ville et la plaine agricole.



1967, source : géoportail



1985, source : géoportail



2015, source : géoportail

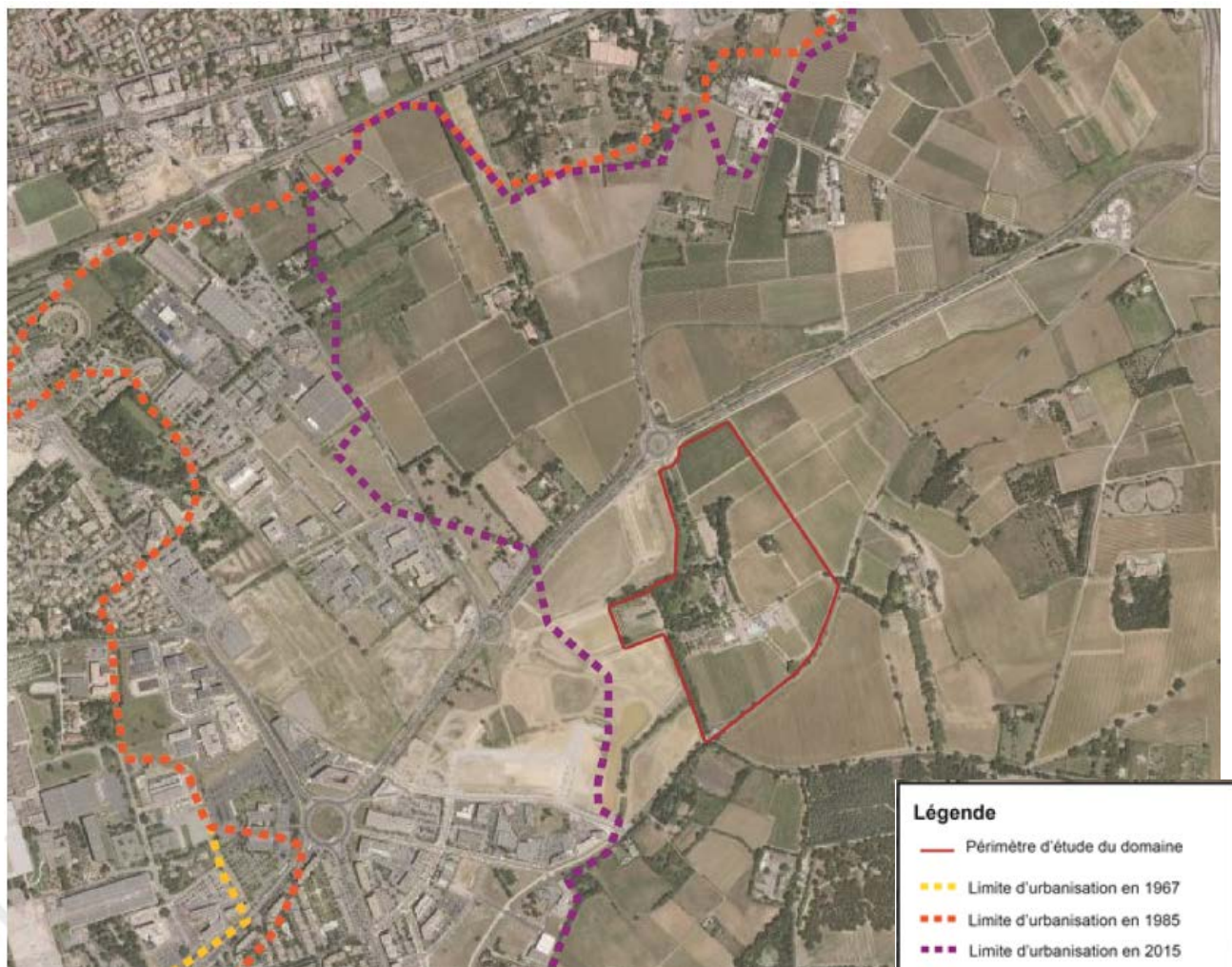


Figure 2 : Synthèse de l'évolution des limites de l'urbanisation depuis 1967

B | L'occupation du sol et ambiances paysagères du site

Occupation du sol

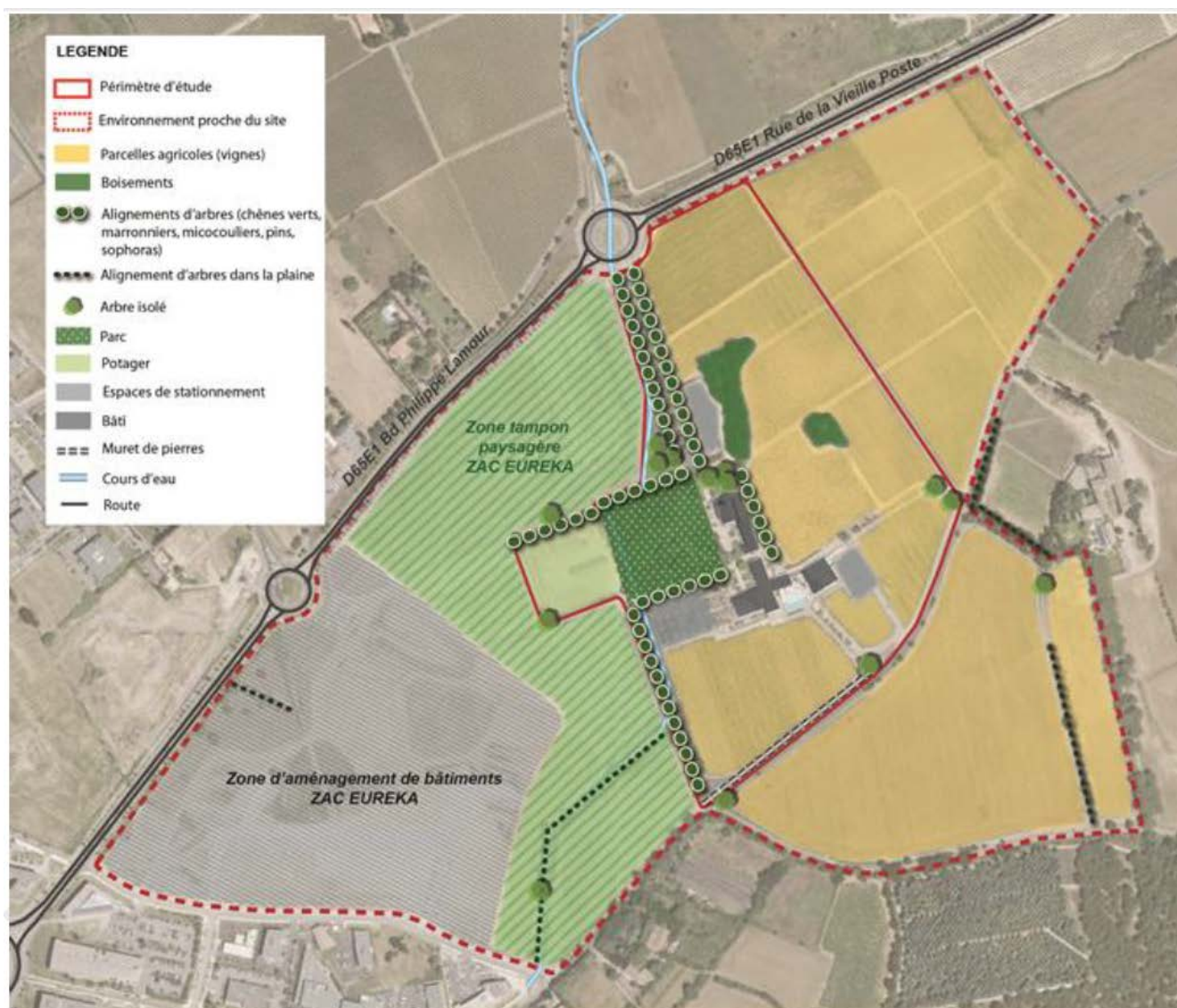


Figure 3 : Contexte dans lequel s'inscrit le domaine

Le périmètre du domaine est délimité :

- A l'ouest par le futur aménagement de la zone tampon paysagère de la ZAC Euréka ;
- Au Nord par le Boulevard Philippe Lamour,
- Au sud par la rue de Doscares.
- A l'Est s'étend le domaine viticole de Verchant.

Le domaine se trouve dans un véritable écrin boisé :

- des micocouliers et chênes verts bordent une partie du côté Est du domaine,
- le parc du domaine,

L'écrin boisé viendra se renforcer avec le projet en cours de zone tampon paysagère, sur la partie Est de la ZAC Euréka, à l'interface avec le domaine de Verchant.



Les alignements d'arbres, les boisements et le parc permettent d'avoir une atmosphère de tranquillité et d'intimité pour les clients de l'hôtel. Cette verdure contraste avec le paysage ouvert constitué des vignes alentours, créant une atmosphère un peu plus intimiste au sein du domaine.

A l'Est, les vignes présentes au sein du domaine et celles alentour sont classées en AOC « la Méjanelle ».

Perception du site depuis l'extérieur, enjeu du projet

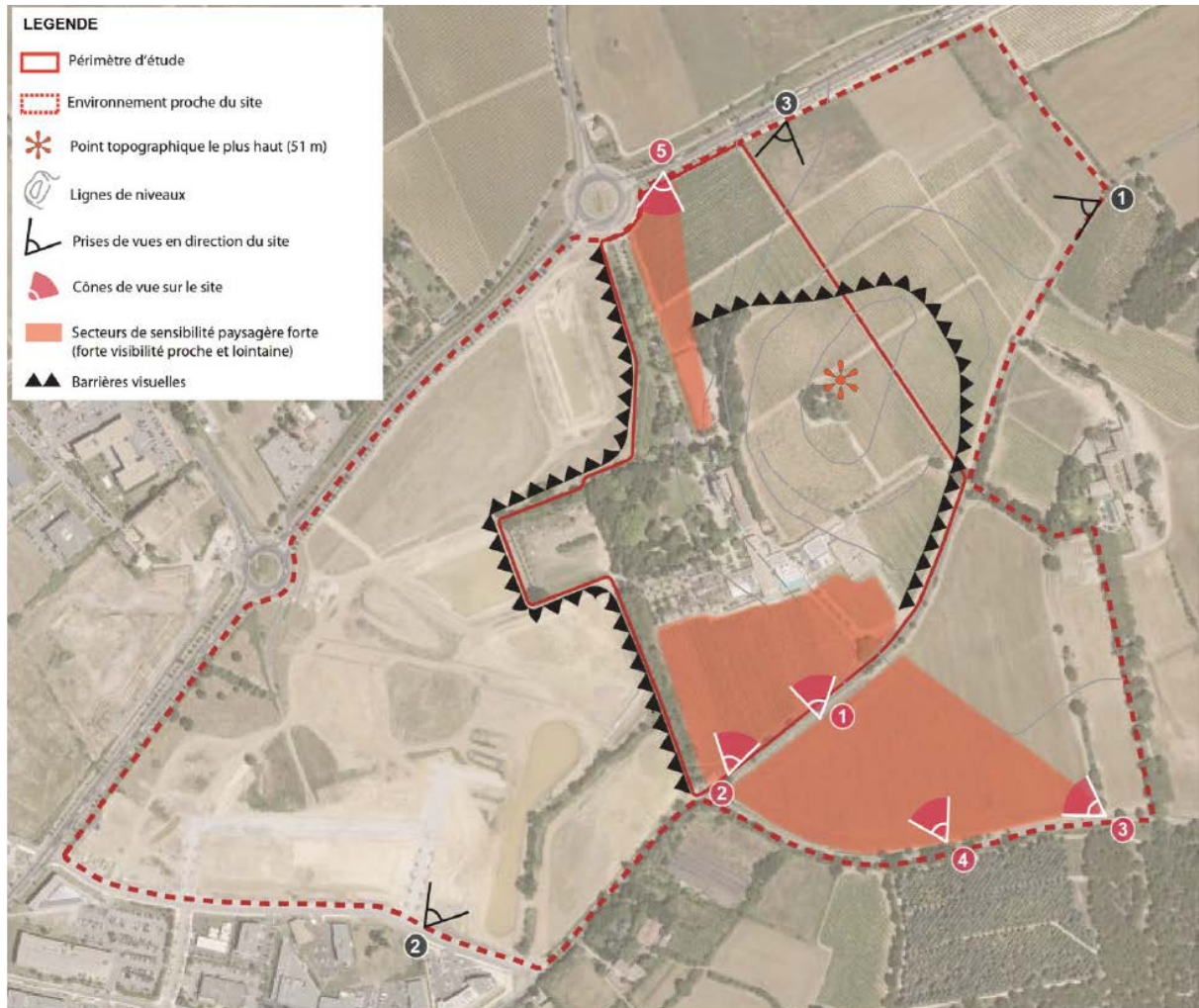


Figure 4 : Perceptions visuelles sur le site

Une topographie et la présence d'une verdure favorisant l'intimité du domaine

La topographie de la plaine agricole permet de cacher la partie Est du domaine de Verchant. En effet, le point topographique le plus haut dans le périmètre du domaine est le château d'eau et les bâtiments du domaine de Verchant se situent en léger contrebas du château d'eau. Ainsi, depuis la plaine agricole située à l'Est du domaine, le domaine de Verchant est assez bien dissimulé des différents axes de circulation.



① vue depuis la route de Doscares

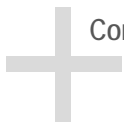
De plus, les alignements d'arbres et boisements entourant l'ouest et le nord du domaine de Verchant créent des barrières visuelles sur le site. De ce fait, le domaine de Verchant bénéficie d'une réelle « intimité » en son sein.



② vue depuis la rue du mas de Verchant



③ vue depuis le Boulevard Philippe Lamour



Des secteurs de sensibilités paysagères

La partie sud du domaine de Verchant est visible depuis la route de Doscares située au sud du site et la rue des Marels située un peu plus au sud-est du site. En effet, les vignes alentours et la non-présence d'alignements d'arbres aux limites du site et en plaine favorisent la visibilité de la partie sud du domaine depuis ces deux axes routiers.



1- vue depuis la route de Doscares



2- vue depuis la route de Doscares



3- vue depuis la route de Marels

Le site est également perceptible depuis la rue de la vieille poste, après le rond-point au nord du domaine. En effet, une percée visuelle sur le bâtiment d'accueil du mas de Verchant est possible à cet endroit de par l'absence de boisements faisant office de barrière visuelle.



5 vue depuis le Boulevard Philippe Lamour

C | Les périmètres de protection

Le Domaine de Verchant dans un périmètre de protection « Monument Historique »

Plusieurs éléments du domaine de Verchant sont inscrits aux monuments historiques depuis le 06/11/2003.

Sont inscrits le parc et sa plate-forme, les fossés avec les murs bâtis qui l'entourent, sa grotte avec le puits et la noria, le potager, les allées plantées d'arbres au nord (marronniers) et au sud (pins et sophoras).

Ces éléments bénéficient en leur qualité de monument historique d'une protection dans un périmètre délimité des abords qui consiste en un examen pour avis de tout dossier de demande d'autorisation d'occupation des sols par l'architecte des bâtiments de France.

Le périmètre délimité des abords du monument historique tient compte de la topographie et des limites paysagères ainsi que des classements réglementaires des terrains en zone à urbaniser ou à vocation agricole. Il comprend, suivant plan annexé, les terres cultivées, notamment en vignes, situées à l'Est du Domaine ainsi que les espaces non cultivés voués à urbanisation situés à l'Ouest

L'aménagement de ce secteur à vocation touristique doit s'opérer en respectant ces prescriptions et en concertation étroite avec l'Architecte des bâtiments de France.

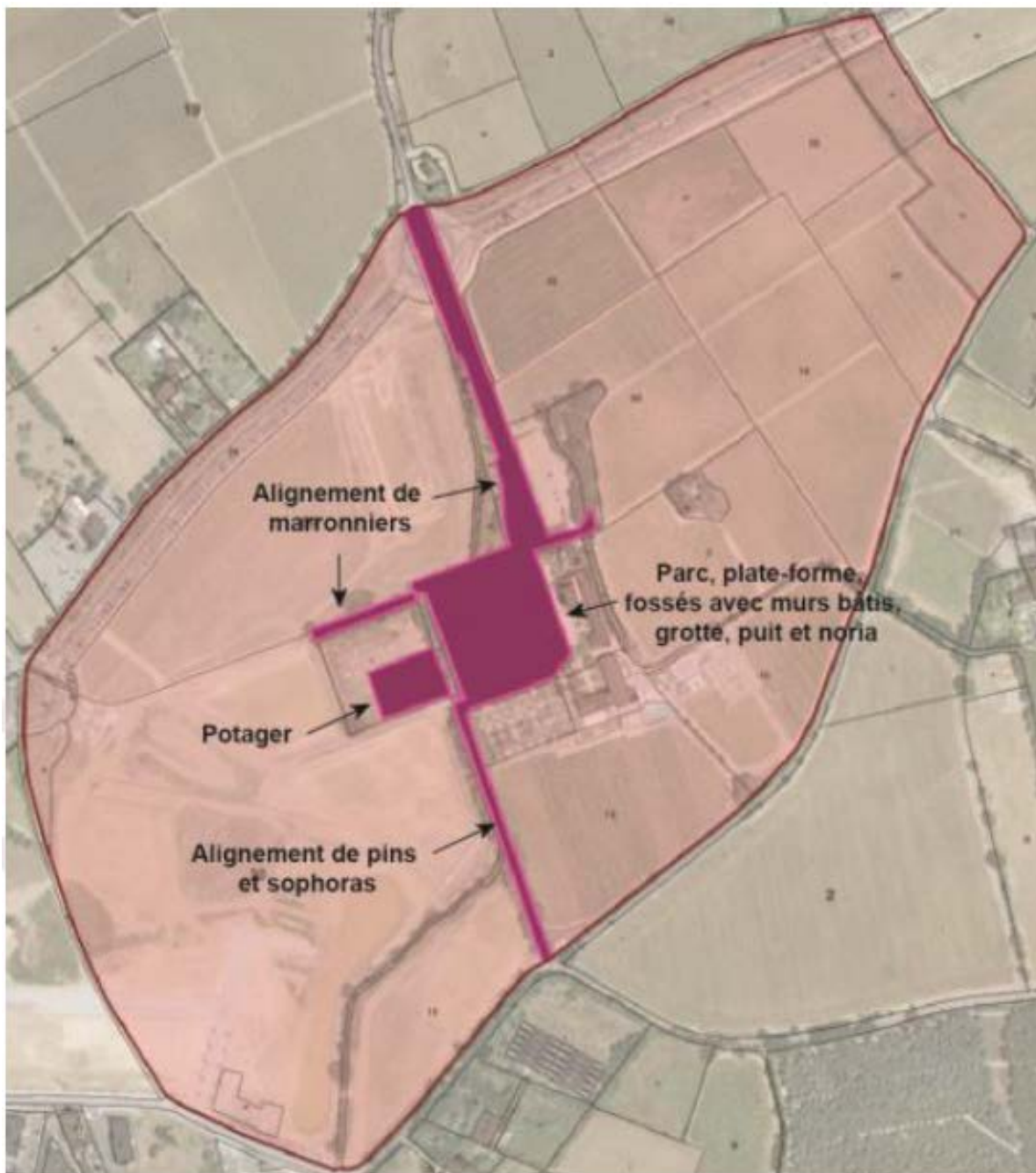


Figure 5 : Monument historique et périmètres délimités des abords, Source : Atlas des patrimoines



Alignement de Pins, accès



Alignement de Marronniers, accès nord



Cours intérieure située entre l'ancien bâtiment agricole et le pigeonnier



Parc du domaine

Autres périmètres de protection patrimoniale

Aucun site inscrit ou classé n'est présent sur l'aire d'étude ou à proximité.

Les sites classés les plus proches du site d'étude sont situés à environ 2 km du site :

- - Au Sud-ouest, le domaine de la Feuillade ;
- - Au Nord-ouest, les Berges du Lez, paysages de Frédéric Bazille

Ces sites ne sont pas en co-visibilité avec l'aire d'étude.

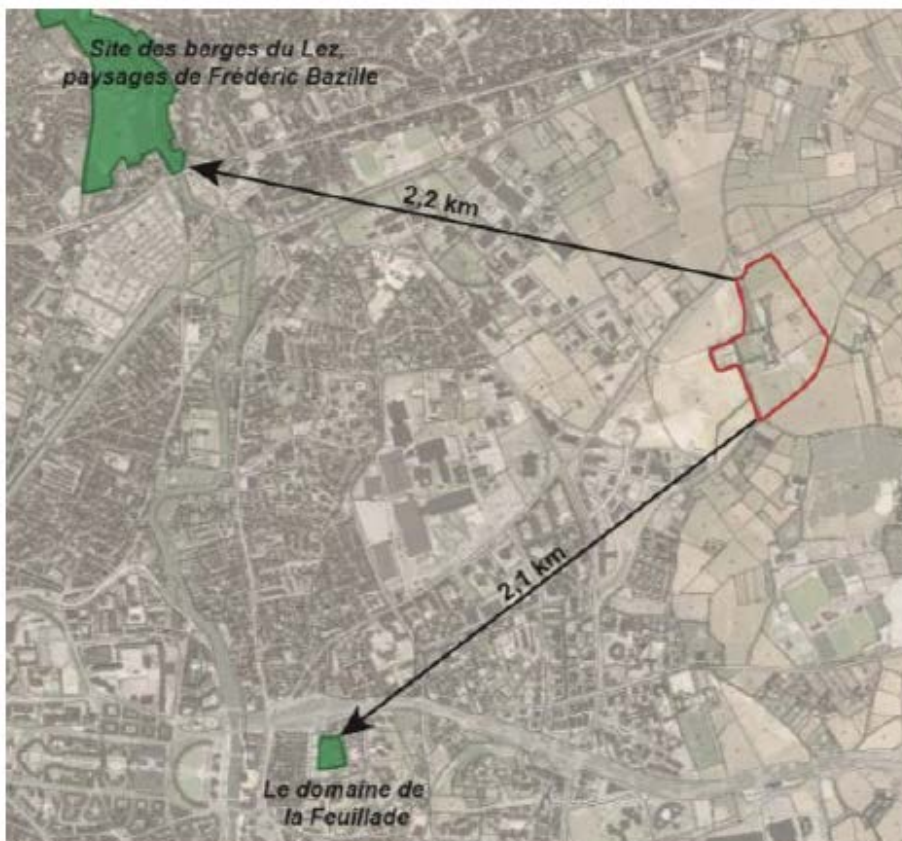


Figure 6 : Sites classés, Source : Atlas des patrimoines

Une zone de présomption de prescription archéologique, arrêtée le 01/06/2015, est localisée à proximité immédiate au Sud du périmètre d'étude et à 700m du périmètre d'étude. Néanmoins, le domaine de Verchant n'est pas concerné par ce zonage.

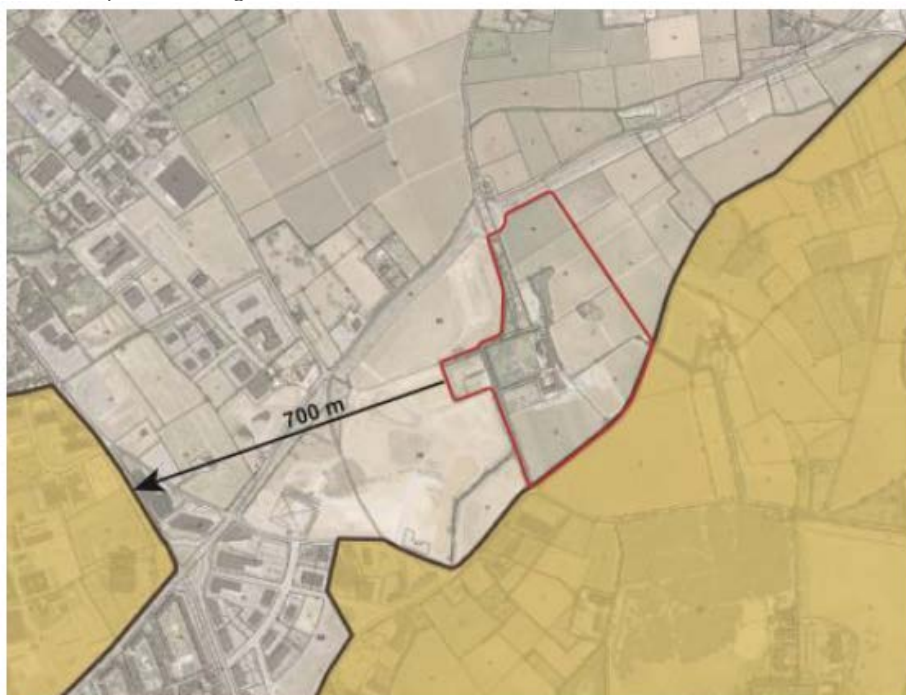


Figure 7 : Zones de présomption de prescription archéologique (en jaune), Source : Atlas des patrimoines

Le Domaine de Verchant jouit d'une localisation à proximité de l'agglomération et du projet Eureka tout en étant entouré de vignobles et de verdure.

2 | Le domaine de Verchant du domaine viticole vers la diversification touristique

A | Un héritage incontournable et d'intérêt pour le territoire

Un domaine viticole

Le domaine de Verchant est, au même titre que d'ancien mas, le reflet de la puissance de l'activité agricole, présente dans la région montpelliéraine. Le secteur de Castelnaud-le-Lez, au Nord-Est de Montpellier possède notamment des bassins agricoles d'importance favorables à l'exploitation des vignes : la plaine agricole sud, le bassin agricole de Courtarelle et les versants boisés. Ces bassins regroupent des parcelles et des exploitations de renommée : Domaine de Verchant, Clos de l'Armet, Clos Catix, Pech St-Peyre, Mas du Lapin, Coquillon, Mas de Caylus, Mas Paoletti, Mas Bertin, Mas Notre Dame...



Figure 8 : La bâtisse du domaine

Ces bâtiments d'intérêt patrimonial, témoins d'une époque où la vie de la commune reposait essentiellement sur une économie rurale, demeurent par ailleurs des composantes essentielles du paysage de la Vallée du Lez, accompagnés pour la plupart d'un patrimoine végétal : alignements d'arbres (pins, sophora) soulignant des entrées de domaines, parcs boisés créant des îlots de verdure et ponctuant le paysage monotone de la plaine.



Figure 9 : Le corps de bâti



Figure 10 : Le pigeonnier (photo de gauche) et l'ancien bâtiment agricole (photo de droite)



Un prestige historique marqueur de l'identité locale

Le domaine a été baptisé Verchant en 1582, lorsque la propriété passe des mains de l'Evêque de Montpellier à celles de Pierre-Samuel Verchant. Cette acquisition va marquer un tournant dans l'histoire du lieu. Initialement vestiges d'une simple demeure du XVI^{ème} siècle, d'important travaux seront entrepris afin d'en créer une véritable maison de maître communément appelée le « Château ».

La maison de maître va connaître, au fil des siècles et des modes, des transformations et extensions. Parmi les plus importantes, on peut citer, au XVII^{ème}, l'extravagance des folies montpelliéraines qui va inspirer l'architecture de cette grande demeure.

Les folies montpelliéraines sont d'élégantes demeures implantées à l'écart de la ville dans un environnement arboré. Ces résidences appartenaient à des notables montpelliérains qui en firent leur lieu de villégiature estival.

Au bâtiment, viendront se succéder différents aménagements extérieurs qui compléteront la renommée du domaine. Ainsi, au XIX^{ème} siècle, un parc d'un hectare, imaginé par les frères Bühler, paysagistes du parc de la Tête d'Or à Lyon, a été réalisé devant le domaine. Classé en 2003 au titre des monuments historiques, ce parc perpétue une histoire qui remonte à l'époque gallo-romaine.



Figure 11 : Les aménagements extérieurs

De plus, les racines viticoles de Verchant sont une des caractéristiques qui confèrent au domaine son identité. En effet, la vigne est omniprésente autour du domaine. Elle est entretenue sur le domaine par des professionnels viticoles, qui exploitent 10,7 hectares de vignes anciennes et récemment plantées. Initialement composé de 8,5 ha d'anciennes vignes, le domaine a été complété au cours de ces dernières années par du merlot, grenache, roussanne et syrah afin de diversifier l'offre en vin du domaine.

Le domaine de Verchant a toujours eu, depuis le XVI^{ème} siècle, une influence dans le paysage Montpelliérain. Ses vins et son patrimoine (bâti comme végétal : parc et vignes) détiennent une place qui rayonne au-delà du territoire communal et en font une marque de prestige.

B | Le revirement touristique du domaine

Avant 2002, le domaine de Verchant n'était plus occupé. Il était à l'abandon et sur le déclin depuis plusieurs années tant sur l'entretien des bâtiments que sur l'exploitation viticole.

En 2002, le domaine a vu une nouvelle page de son histoire s'écrire avec la volonté des nouveaux propriétaires de préserver cette bâtisse. A cette fin, ils décident de restaurer dans les règles de l'art l'ensemble du château et des dépendances.



Figure 12 : Les aménagements du domaine

Durant près de 5 ans les travaux ont été engagés afin de réhabiliter le bâti et les espaces extérieurs et en faire une destination hôtelière haut de gamme. La réhabilitation a été réalisée avec un travail collaboratif associant les propriétaires, les prestataires retenus pour le réaménagement du domaine (intérieur comme extérieur), ainsi que l'architecte des bâtiments de France.

En 2007, le Domaine de Verchant ouvre ses portes à la clientèle recherchant l'offre d'un hôtel luxueux (peu présents dans la région¹) doté d'un spa, au cœur d'un vignoble remis en valeur. D'une capacité initiale de 15 chambres, l'hôtel a pu évoluer au fil des années en fonction de la demande croissante : en 2009 l'hôtel a pu accueillir des suites et appartements. En 2010, l'hôtel est classé 5 étoiles, le premier de la région Languedoc Roussillon. En 2011, il compte 22 unités d'hébergement pour finalement, depuis 2012, proposer 26 chambres, suites et appartements

L'offre de l'hôtel s'est également structurée en parallèle des chambres. Adaptée pour une clientèle exigeante, le domaine a dû s'adapter afin de conserver et valoriser sa vocation touristique. Certaines prestations de services modernes ont été instaurés : il s'agit notamment d'un spa et d'un restaurant gastronomique.

Ces aménagements ont permis l'obtention du label maisons Relais&Châteaux début 2013.

En 2015, l'hôtel de Verchant, cherchant à adapter constamment son offre aux attentes de ses clients, s'est agrandi. Il propose ainsi plus de 2000m² d'espaces et de jardins rattachés au Spa, regroupant : un espace bien être, une piscine intérieure, des salles de réunions et de réceptions, un bistrot et un parking pour répondre aux besoins quotidiens comme occasionnels du domaine.

Enfin, dans la continuité des investissements engagés pour le développement de la gamme de vin, les propriétaires ont cherché à faire de Verchant une référence en termes de renommée viticole afin de créer l'une des plus grande cave de la région.

Certaines parcelles ont été enherbées pour bien maîtriser les rendements. La santé des vignes est assurée par une lutte raisonnée, garante d'une excellente qualité de vendanges.

Au niveau des anciennes cuves, une nouvelle cave a été aménagée dotée d'une sélection de grands crus Français et étrangers. Au total, ce sont plus d'un millier de références comptabilisés aujourd'hui. La boutique-caveau a été rénovée et agrandie en 2018 pour assurer une dégustation des vins du Domaine et des vins de la région.

C | Le domaine aujourd'hui : un établissement cinq étoiles sans équivalence dans la région

Une offre complète répondant à de l'hôtellerie haut de gamme

Avec l'ensemble de ces aménagements, le domaine dispose aujourd'hui :

- De 26 chambres :
 - 9 chambres et suites dans le Château
 - 12 chambres et suites dans les anciens appartements vendangeurs
 - 2 chambres adaptées aux personnes à mobilité réduite
 - 2 appartements
 - 1 maison La Forge
- D'aménagements sportifs :
 - Piscine à débordements, chauffée avec jacuzzi
 - Terrain de tennis en gazon synthétique
 - Espace fitness avec coach
- D'un spa : 2000 m² dédiés au bien être, à la relaxation et au sport dont :
 - une piscine intérieure,
 - un hammam,
 - 3 saunas,

¹ Autres Hôtel de cette gamme situés à proximité : Agde : Hôtel ZZ'inn ; La Grande Motte : La plage- Art et émotions, Palavas : Palace Plage



- une salle de repos,
- 8 cabines de soins dont 3 duos.
- De salles de réception :
 - 280m² aménagés et 190m² de terrasse couverte (chapiteau cristal), soit au total une capacité d'accueil maximale de 600 personnes.

L'établissement du Domaine de Verchant est un établissement unique à Montpellier et aux alentours. Un hôtel équivalent en termes de classement, affiliation Relais & Châteaux ou équivalente type Leading Hotel, niveau de prestations annexes, spa, vins... se situe en Provence ou sur la Côte d'Azur.

Sur la métropole se sont essentiellement des établissements de chaînes intégrées de type Ibis, Kyriad, Mercure, Pullman, Crown Plaza, Marriott. Il ne s'agit pas d'hôtel de luxe comme le domaine Verchant qui propose des prestations d'un standing élevé.

L'histoire de Verchant permet de comprendre comment le domaine a perduré et prospéré, pour être aujourd'hui un hôtel de luxe, dont une partie de ces édifices sont classés au titre des monuments historiques.. Aujourd'hui, le Domaine de Verchant doit s'agrandir pour maintenir son activité et continuer de prospérer.



Volet 2 | Présentation du projet



Cette partie vise à présenter le projet d'extension du domaine de Verchant. Elle explicite les aménagements qui seront réalisés, la programmation du projet et son insertion dans le paysage.

1 | Ambitions et caractéristiques du projet

Le projet s'étend sur une superficie d'environ 6500 m², il sera implanté le long de l'allée d'accès à l'ouest. Cette extension permettra la création :

- de 25 chambres supplémentaires,
- d'un restaurant gastronomique,
- d'un hall d'accueil.

L'accroissement de l'activité du domaine entraine aussi la création de places de stationnement supplémentaires destinées à l'essor envisagé du nombre d'employés et de clients. Elles seront implantées en sous-terrain (50 places) pour la clientèle et en aérien (25 places) pour le personnel.

A | Implantation du projet d'extension

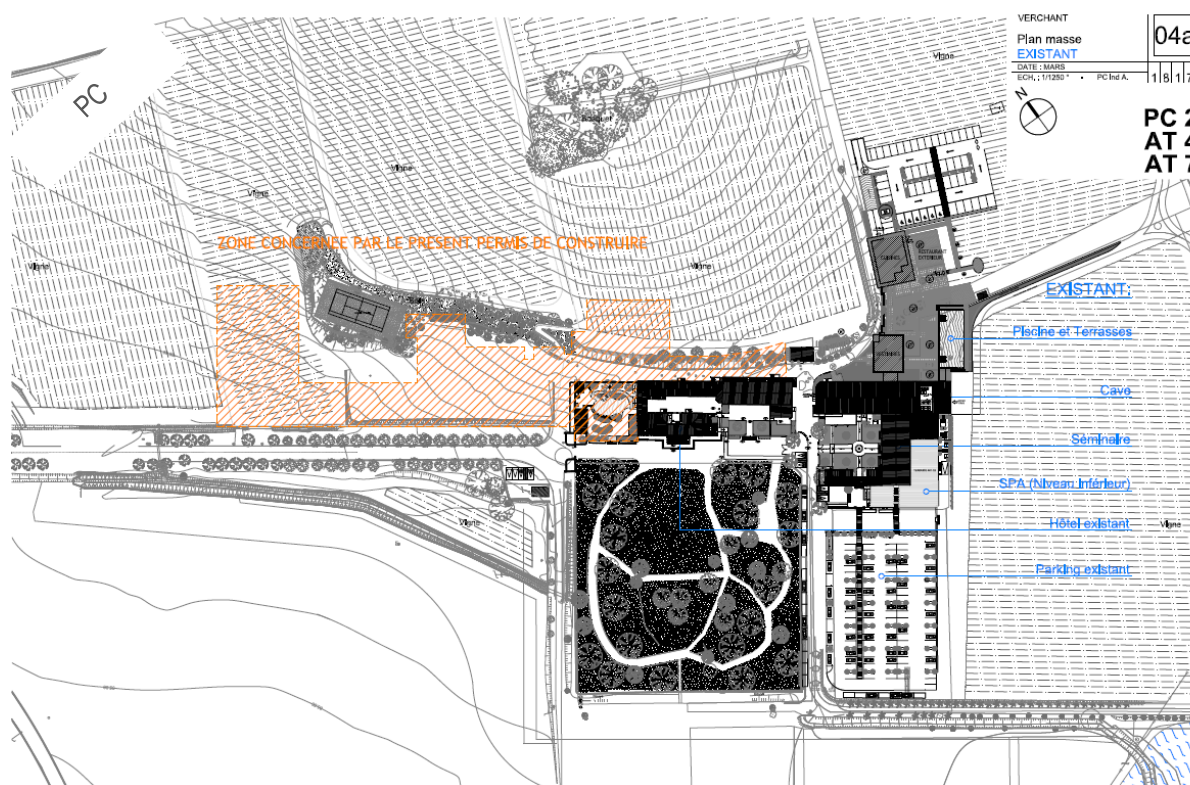


Figure 13 : PC minute - Implantation du projet

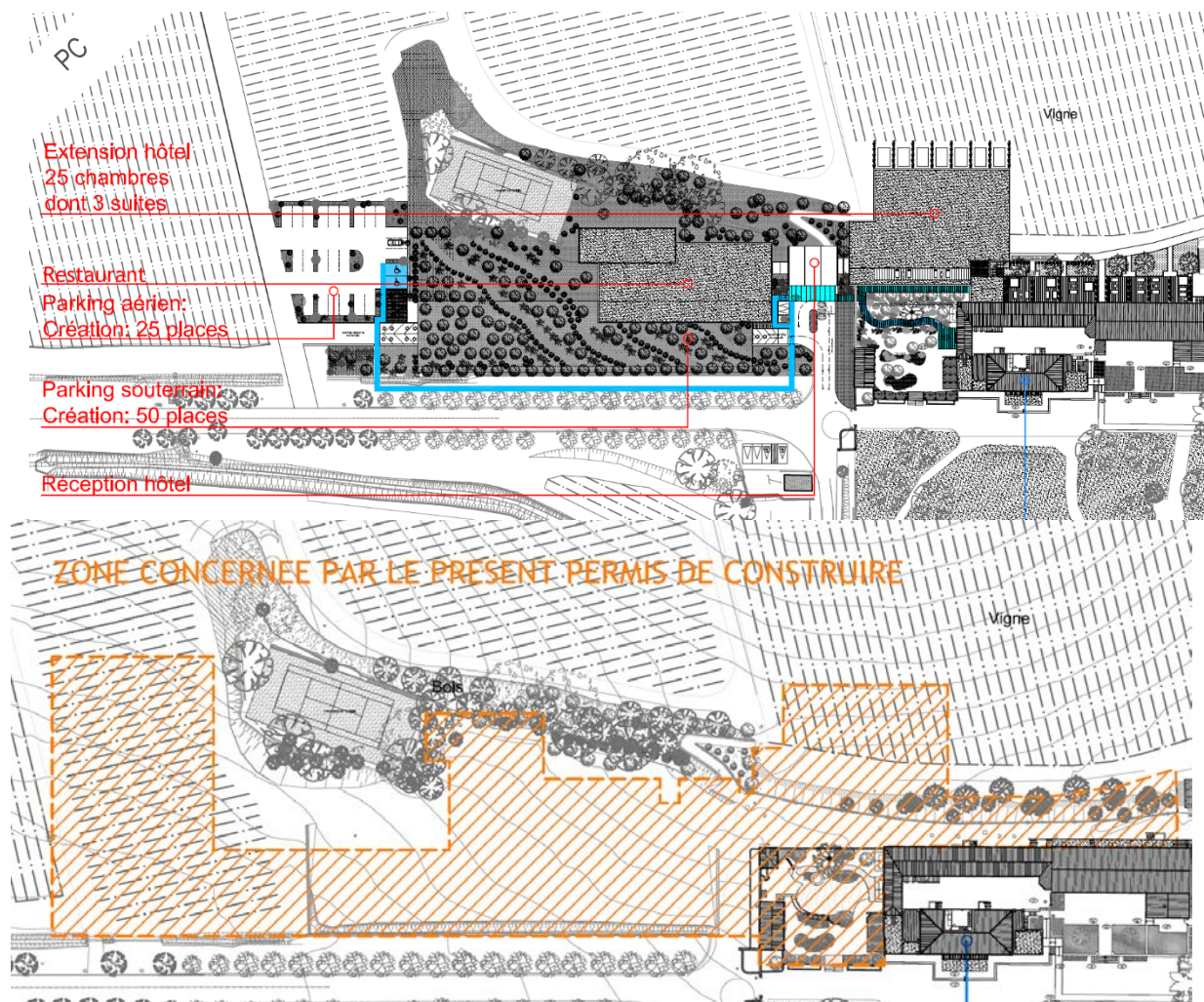


Figure 14 : PC minute -Plan de masse et localisation de l'implantation du projet

Le projet prévoit de s'implanter à l'Ouest des espaces existants, le long de l'allée des Marronniers, au sein de l'espace aujourd'hui principalement occupé par le stationnement aérien de l'hôtel, le bosquet et quelques espaces cultivés, plantés de pieds de vignes. Au total l'extension représente une emprise de 6 500m².

B | Une augmentation de sa capacité d'accueil

Le projet consiste en l'extension de l'hôtel existant accueillant actuellement 26 chambres. Le projet se compose de différents corps de bâtiment accueillant chacun une fonction, l'ensemble relié par des articulations : circulations horizontales ou verticales :

Une partie en R+2 à l'Est, avec vue sur le parc à l'Ouest et vu sur les vignes à l'Est, regroupera 25 nouvelles chambres d'hôtels, dont 3 aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Une deuxième partie en RDC, à l'ouest, regroupera un restaurant de type brasserie, un restaurant de type semi-gastronomique, et tous les espaces nécessaires à la réception de la clientèle de l'hôtel.

Ces deux corps de bâtiment seront reliés par un cube en verre 'Accueil'.

C | Un projet qui s'intègre dans le paysage

Volume et respect du site

La totalité du projet épouse la topographie du terrain, très vallonné par endroit. Les volumes seront simples.

Hauteurs

Les hauteurs ainsi que les prospects pour les nouvelles constructions restent inchangées (au regard de l'existant). En effet, les proportions, les hauteurs et les matériaux seront similaires à l'existant afin d'apporter une unité. Cela renforcera l'harmonie architecturale.

Matériaux

La pierre de la région, très présente sur le site, sera utilisée, et mise en valeur. Le béton brut et le verre apporteront modernité et dynamisme à l'ensemble.

Les menuiseries seront en profilés aluminium et remplissage en verre, similaires à celles existantes. Cet accueil faisant liaison entre l'hôtel et le restaurant à vocation à disparaître dans le paysage par son traitement en verre. Ce dernier se veut similaire à celui existant du restaurant "la plage" existant.

Insertion du projet dans l'environnement







En somme, les proportions, les hauteurs et les matériaux seront similaires à l'existant afin d'apporter une unité. Le masque formé par la végétation englobe le projet et le rend peu perceptible depuis l'extérieur du site.

Aménagements extérieurs

Les aménagements et la végétalisation sont pensés comme une promenade bucolique à ciel ouvert. La volonté est de renforcer la présence du végétal dans les aménagements extérieurs en accompagnement des constructions projetées (promenade de liaison entre les divers équipements : hôtel, restaurants, bassins existants, spa...).

Le renforcement de la végétation dans les espaces verts, associé à la présence d'eau dans certains aménagements (bassins existants), favorise l'abaissement des températures en période estivale.

L'organisation des plantations en strates arborées et arbustives diminue l'impact visuel des véhicules (peu nombreux) en stationnement.



L'aménagement des espaces extérieurs, et notamment des différentes zones piétonnes bénéficieront d'un traitement paysager de qualité, constitué d'essences à caractère régional parfaitement adaptées au milieu climatique méditerranéen.

L'éclairage extérieur a pour vocation la mise en valeur soignée du bâti existant et projeté.

Concernant les circulations piétonnes, cet éclairage respectera aussi les normes en vigueur (20lux) Un éclairagiste scénographique sera consulté pour poursuivre le remarquable travail réalisé précédemment sur le Domaine.

Le végétal existant fait partie intégrante de l'aménagement car c'est un acteur de premier plan du site. Il participe au même titre que le minéral à structurer les lieux en séquences paysagères et à créer des ambiances.

La création des espaces paysagers sera effectuée à partir de l'inventaire des essences végétales identifiées localement. La plantation d'espèces qui ne résisteraient pas au climat méditerranéen et au changement climatique en cours, selon la cartographie établie par l'I.N.R.A. sera proscrite. Il est privilégié la plantation d'espèces floristiques adaptées au climat, au sol et au support d'accueil, afin de ne pas perturber les équilibres écologiques. L'introduction d'espèces dites envahissantes est exclue. Le choix des nouvelles plantations se porte sur des espèces locales, du type, Chênes verts ou encore Micocouliers, qui sont moins consommatrices d'eau, d'engrais, de fertilisants, de traitements phytosanitaires et qui nécessitent moins d'entretien (arrosage, tonte ou élagage).

D | Desserte et réseaux

- **Accès**

L'accès au bâtiment via le chemin existant est parfaitement calibré pour recevoir ce projet.

- **Stationnements**

Les stationnements existants se situent en dehors des voies de circulation publique.

Un nouveau parking aérien de 47 stationnements sera créé afin de répondre aux nouveaux besoins de l'hôtel. Il se situera en dehors des voies de circulation publique.

Un deuxième parking en sous terrain de 50 places sera également créé.

Ces stationnements comporteront en nombre suffisant des places réservées aux personnes à mobilité réduite, et rejoindront les cheminements accessibles piétons.

Ces aires de stationnement seront situées à l'entrée du Domaine, afin de compléter judicieusement les aires de stationnement existantes.

- **La prise en compte de l'environnement naturel**

Le projet a été envisagé de manière à être le plus compact possible et en continuité de l'existant. Il a pris en compte les différentes masses végétales présentes sur le secteur et propose une version qui limite son impact sur l'environnement naturel. En effet, la totalité des marronniers composant l'allée remarquable en entrée nord du domaine sont préservés. L'alignement de micocouliers situé à l'Est du site et le massif de chêne est également préservé.

Le bois situé au nord du Domaine est également conservé. Le projet prévoit l'aménagement d'un « espace paysager » entre le futur parking aérien et le futur restaurant permettant ainsi de limiter les vues sur le restaurant depuis le Boulevard Philippe Lamour.

Le bâti vient s'insérer entre les différents boisements et alignements d'arbres afin de les préserver au maximum.

- Le raccordement aux réseaux

Le projet sera raccordé aux divers réseaux publics existants, et ceux-ci sont calibrés pour recevoir l'extension du site projetée.

Le projet engendrera des rejets supplémentaires d'eaux usées à traiter. La STEP MEAERA en charge du traitement des eaux usées de ce secteur bénéficie d'un dimensionnement qui lui permet de traiter les affluents supplémentaires du Domaine.

La consommation en eau relevée en 2017 était de 13 277m³, répartie approximativement comme suit :

- 50% pour les 3 piscines et le spa
- 30% pour l'hôtel
- 20% pour les deux restaurants

L'estimation des consommations supplémentaires en eau du futur projet sont de 6 633m³. L'ensemble des consommations supplémentaires d'eau proviendra du réseau AEP dont l'eau est fournie par le Syndicat mixte Garrigue Campagne.

Le domaine accueillant déjà de nombreuses installations, dont un restaurant et un espace SPA, le projet à venir, n'a aucune incidence notable sur la puissance électrique actuelle.

La puissance disponible actuellement sur le site est suffisante pour le projet d'extension de l'hôtel.

Le site est déjà équipé par un réseau incendie avec deux poteaux incendie pour répondre aux besoins du SDIS. Ces hydrants ont été réceptionnés par les services du SDIS lors des visites de sécurité périodiques.

- Gestion des eaux pluviales

L'emprise du projet est d'environ 6 500 m² (bâtiments et voiries associées).

L'imperméabilisation liée au projet devra faire l'objet de compensation. Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau pluvial enterré sur les divers bâtiments, parking, voiries et espace verts. L'ensemble des écoulements sera acheminé vers un système de rétention compensatoire des surfaces imperméabilisées. Le bassin de rétention enterré respectera un volume d'environ 860 m³.

Le bassin de rétention sera enterré sous le parking aérien réservé au personnel, au nord du projet.

Le projet d'extension de Verchant va permettre à l'hôtel d'augmenter sa capacité d'accueil et de maintenir son activité. Cette extension est réalisée dans le prolongement des bâtis existants afin de s'intégrer au mieux à l'existant.





Volet 3|

La considération du domaine dans les documents d'urbanisme.



1 | Le schéma de cohérence territorial de 2006

Le premier SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole (3M) a été approuvé le 17 Février 2006. Il couvre 31 communes dont Castelnaud-le-Lez. Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 18 novembre 2019.

Suite au diagnostic effectué sur son territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de Montpellier Agglomération fixe les grands objectifs et les grandes actions qui devront être mis en œuvre à l'horizon 2020. Les trois axes de travail identifiés par le PADD sont : la valeur sociale, environnementale et économique.

A l'aide de ces piliers le SCOT tente de construire un territoire équilibré et respectueux de l'environnement au sein de chaque commune.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) constitue le troisième volet du SCOT. Ce volet prescriptif du SCOT s'articule autour de dix objectifs :

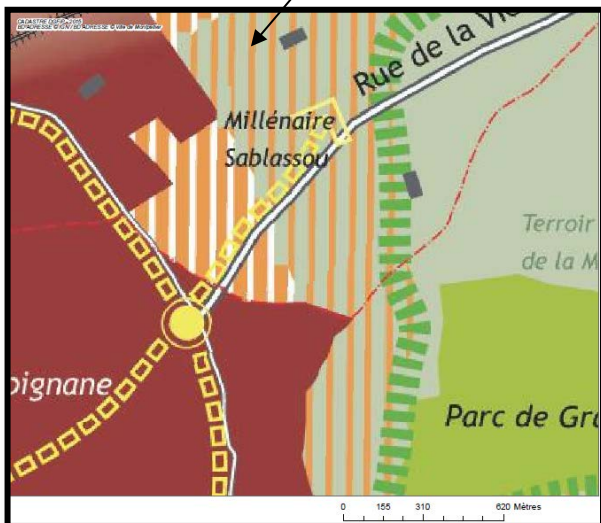
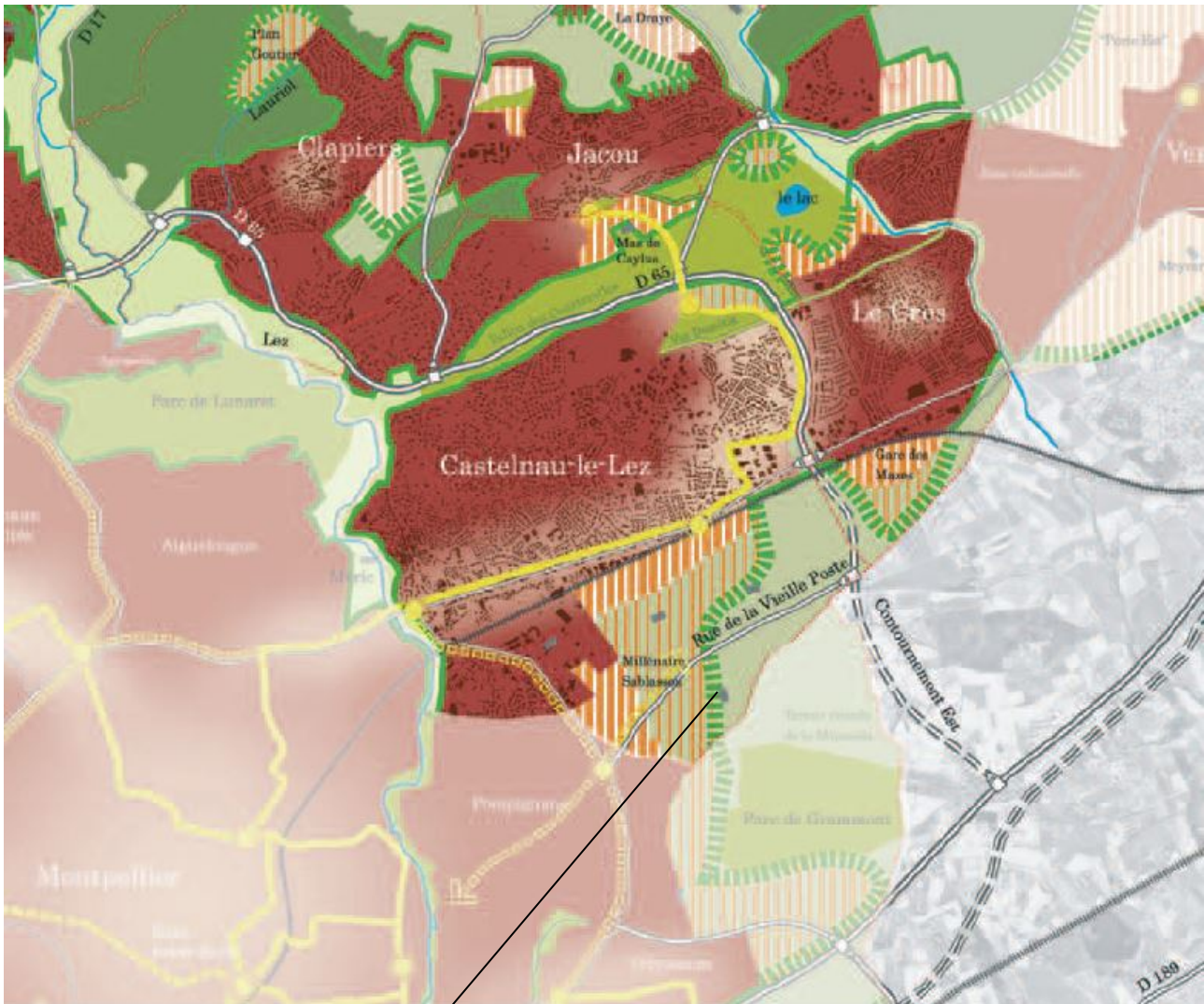
- Protéger et valoriser les paysages
- Prévenir les risques
- Respecter le cycle de l'eau
- Economiser les ressources
- Réduire les nuisances
- Diminuer la dépendance automobile
- Hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie
- Optimiser la localisation des activités
- Renouveler et diversifier l'offre résidentielle
- Mettre en œuvre la Loi Littoral.

Le SCOT précise dans son document écrit que le Domaine de Verchant est inclus dans le secteur général du Millénaire-Sablassou, secteur destiné principalement à l'accueil d'activités tertiaires à haute qualité environnementale. Globalement, dans cette zone, il s'agit de structurer la réussite du projet de territoire sur une très bonne accessibilité avec notamment la présence de la ligne 2 de tramway et le futur contournement Est.

Le Domaine de Verchant est situé sur le document graphique du DOG dans une « limite à conforter » du schéma de secteur. Cette limite est située entre la zone d'extension du projet Euréka à l'Est et la plaine agricole à l'Ouest.



Figure 15 : Extrait de la carte du DOG, du SCOT approuvé le 17 Février 2006



Domaine de Verchant

Le SCoT définit les limites à conforter ainsi :

« Les limites « à conforter » [...] représentent une épaisseur de 100 à 150 mètres. Les surfaces correspondantes sont autant d'occasions de concevoir des projets d'aménagement permettant d'assurer une valorisation réciproque entre ville et nature ou agriculture. (...) »

Les limites à conforter sont contiguës à un espace d'extension urbaine potentielle, elles participent d'une démarche de projet d'aménagement d'ensemble pouvant être exprimé dans un « plan de référence ».

Le SCoT définit un ensemble de prescriptions à considérer dans le cadre de l'aménagement de certains secteurs, et notamment des limites à conforter. Il s'agit notamment :

- de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage ;
- de préserver et de mettre en valeur des monuments et ensemble bâtis remarquable, notamment au sein des paysages urbains ;
- d'optimiser la localisation des activités commerciales, économiques et de services.

Le projet du Domaine de Verchant s'inscrit dans cette limite à conforter, car l'extension du domaine est comprise dans une épaisseur inférieure à 150 mètres et qu'il respecte ces prescriptions.

2 | Un projet qui participe à la mise en place de la politique métropolitaine du SCoT approuvé le 18 novembre 2019

La métropole de Montpellier a engagé la révision du SCoT en 2015 afin de s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire (loi ALUR, nouvelles compétences métropolitaines, nouvelle région...). Le SCoT a été approuvé le 18 novembre 2019 en Conseil métropolitain. Il se structure autour d'un PADD qui fixe les nouveaux défis suivants (et les décline en orientations) :

- Défi 1 : Une métropole acclimatée
 - Protéger et reconquérir les composantes agro-naturelles, les paysages et la biodiversité pour mieux les valoriser
 - Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat
 - Optimiser les ressources du territoire
 - Organiser la préservation du patrimoine littoral et son développement durable au regard de la loi Littoral
- Défi 2 : Une métropole Equilibrée et efficace
 - Armature urbaine : Organiser les espaces urbains efficacement et équitablement
 - Assurer la cohérence entre les réseaux de déplacement et l'organisation urbaine, favoriser la mobilité pour tous et à toutes les échelles
- Défi 3 : Une métropole dynamique et attractive
 - Répondre à tous les besoins en logement
 - Affirmer l'activité économique comme ressource créatrice de richesses et d'emplois durables pour tous
 - Structurer l'équipement commercial en cohérence avec le projet de territoire
 - Conforter une métropole accueillante et rayonnante
 - Modérer la consommation foncière



Afin de répondre à ces défis, le projet de SCOT arrêté intègre un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui définit des orientations et objectifs qui s'imposeront aux documents d'urbanismes inférieurs au travers d'un rapport de compatibilité. Ce DOO se décline sous la forme d'orientations écrites et graphiques.

Le domaine de Verchant est inclus au sein du secteur dit « Vallée du Lez ». La cartographie associée (extrait ci-contre) montre que le domaine de Verchant est intégré au sein de l'enveloppe urbaine. La limite urbaine à formaliser située à l'Est du domaine, témoigne d'une volonté de finaliser l'espace urbain dans la continuité des espaces environnants, à savoir des espaces agricoles. Le parc, espace de loisir, situé entre le domaine et l'Avenue Philippe Lamour correspond à la bande de retrait et l'espace de respiration qui avait été défendu initialement lors du projet Eureka.

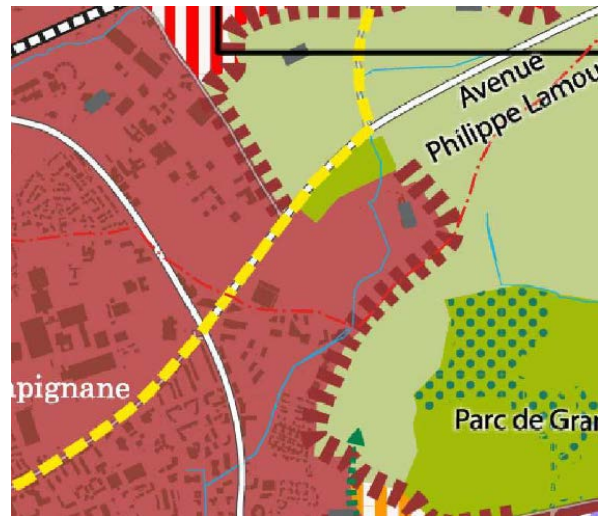


Figure 16 : Extrait de la carte du DOO, du SCOT approuvé le 18 novembre 2019

En ce qui concerne le document écrit, ont notamment été définies les orientations suivantes :

Orientation en termes de développement touristique :

- De manière générale, au sein de la métropole, il s'agit : d'adapter les capacités et améliorer la qualité des hébergements touristiques :
 - o anticiper l'évolution des besoins sur l'ensemble de la palette de la demande (hôtellerie et parahôtellerie de tous niveaux ; pour tourisme d'affaire, de loisir et de plein air ; en milieux urbain, agro-naturel et sur les polarités économiques ; offres alternatives –gîtes, hébergements insolites,...) ;
 - o favoriser et accompagner prioritairement la requalification et la mise à niveau du parc d'hébergement touristique existant qui le nécessite ;
 - o maîtriser, le développement des nouveaux hébergements touristiques, notamment ceux participant au foisonnement des demandes de natures différentes s'étalant sur l'ensemble de l'année ;
- renforcer le tourisme d'affaires en lien avec les fonctions métropolitaines.

La métropole de Montpellier a pour objectif d' « ancrer durablement son territoire comme destination majeure » en organisant « une offre compétitive sur le territoire à la fois plus diversifiée et plus ciblée afin d'étendre notamment la saisonnalité ».

Le domaine de Verchant s'ancre dans ces différentes orientations :

- en proposant des prestations « haut de gamme » peu présente sur le territoire qui permet d'atteindre l'objectif d'acquiescer une offre compétitive.
- en participant au développement du tourisme d'affaire qui choisit des lieux de prestige.

Orientation paysagère :

Traiter des interfaces : les limites « à formaliser » qui jouxte le secteur de Verchant sont contiguës à un espace urbain existant. A ce titre, elles peuvent autoriser une extension urbaine mesurée à l'échelle du site permettant de valoriser une nouvelle bande constructible en façade sur la nature, en la qualifiant pour constituer une future limite déterminée de l'espace urbain ;

Ces limites doivent participer le cas échéant à la mise en valeur des paysages urbains et agro naturels de qualité. En particulier, elles doivent valoriser les silhouettes paysagères urbaines et villageoises dans un rapport qualitatif au paysage.

Orientation en termes de stratégie économique :

- Le domaine de Verchant est inclus dans l'espace du cœur Métropolitain au sein duquel les communes peuvent bénéficier de possibilité d'implantation de grands équipements publics ou privés, d'activités souvent tertiaires, mais aussi productives dans des logiques de synergies économiques (techno-parcs) ou de développement de filières ;
- Continuer à affirmer le rayonnement du Coeur de Métropole en matière d'innovation, de création et de qualité architecturale et urbaine, emblématique de la centralité urbaine métropolitaine, pour contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et usagers du territoire et pour participer à son rayonnement, notamment au développement du tourisme urbain contemporain ;
- Le domaine de Verchant se situe directement en lien avec l'un des pôles d'incubation du territoire pour les entreprises économiques, à savoir Euréka. Le SCoT entend assurer le développement des synergies économiques entre les filières. A ce titre, le SCoT précise « conforter l'émergence et le développement des filières qui structurent le tissu économique de la Métropole, en facilitant l'installation des activités économiques qui leur sont complémentaires autour de leurs sites emblématiques/totem notamment concernant les structures pilotes » ;
- Le domaine de Verchant est situé à proximité de secteur de développement stratégique du pôle d'échanges urbain de Sablassou. Un schéma illustratif accompagne le paragraphe traitant des orientations relatives à ce « pôle d'échanges urbains ». D'après ce schéma :
 - o Le domaine de Verchant est intégré au sein du tissu urbain ;
 - o Il est identifié comme édifice patrimonial ;
 - o Il est présenté dans un ensemble où l'objectif est notamment de valoriser les liens ville/campagne. Pour cela, il s'agit de maintenir une coupure franche de l'urbanisation au sud du futur quartier de Sablassou. Cet espace est notamment structuré par un important patrimoine de mas, souvent d'origine viticole (Domaine de Verchant, Clos de l'Armet, la Condamine...) en proximité du Domaine municipal de Grammont sur Montpellier, patrimoine qu'il convient de valoriser, en autorisant les changements de vocation et leurs évolutions physiques en respect de leur valeur patrimoniale. Le paysage remarquable de cette armature agro-naturelle devra être maîtrisé pour permettre des usages compatibles avec sa valorisation.
 - o Il s'agit de s'appuyer sur les « pôles d'échanges urbains » pour intégrer de l'hébergement et des fonctions touristiques, connectées au réseau armature des déplacements irriguant l'ensemble du territoire, permettant notamment l'accès aux principaux sites touristiques et à la centralité métropolitaine.

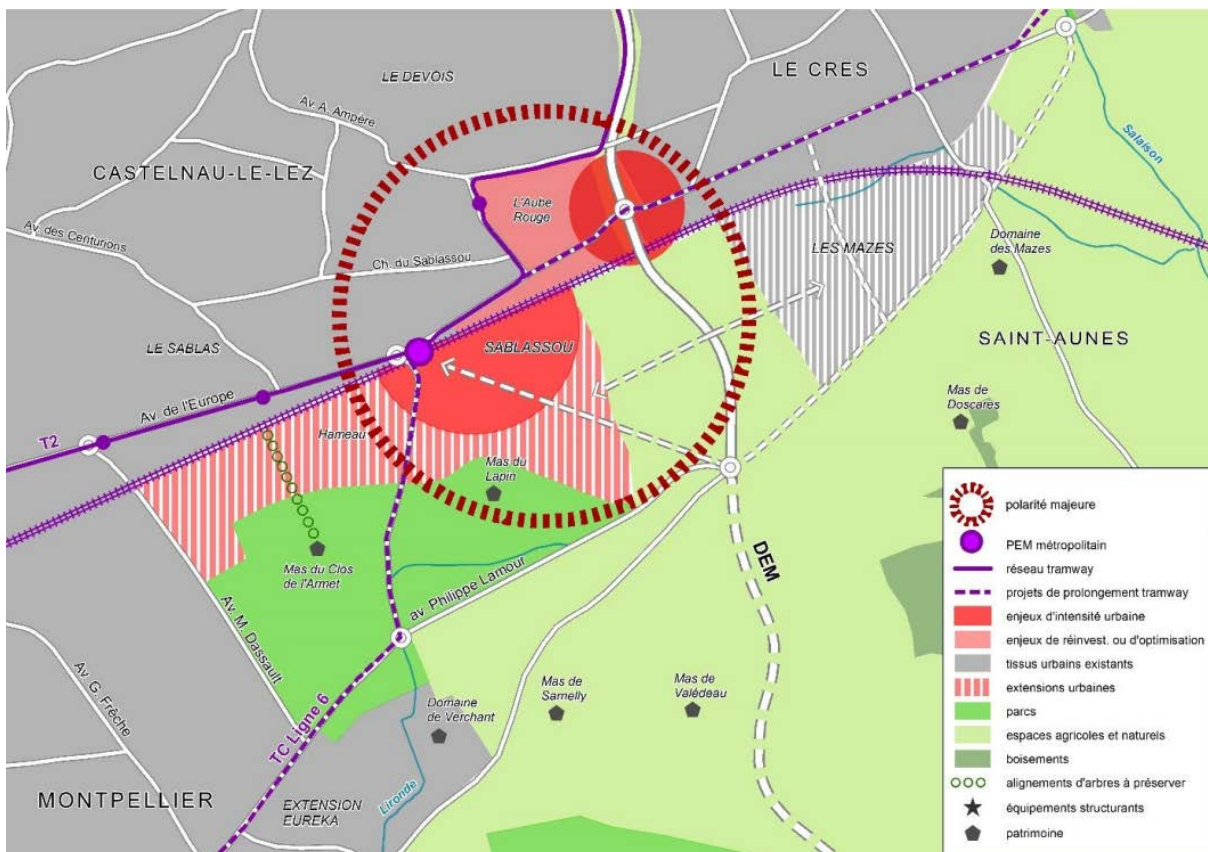


Figure 17 : Extrait du DOO, du SCOT approuvé le 18 novembre 2019

Le projet de Verchant s'ancre dans les politiques métropolitaines en

- matière de développement touristique en permettant de proposer une offre haut de gamme,
- en matière de paysage en se situant sur un secteur identifié comme un pôle d'échanges urbains dont l'objectif est de travailler l'interface entre la ville et la nature.

Le projet est ainsi en accord avec la politique métropolitaine.

3 | Le PLU de Castelnau le Lez

Approuvé le 29 juin 2007, le PLU de Castelnau Le Lez a été modifié pour la dernière fois le 23 décembre 2014.

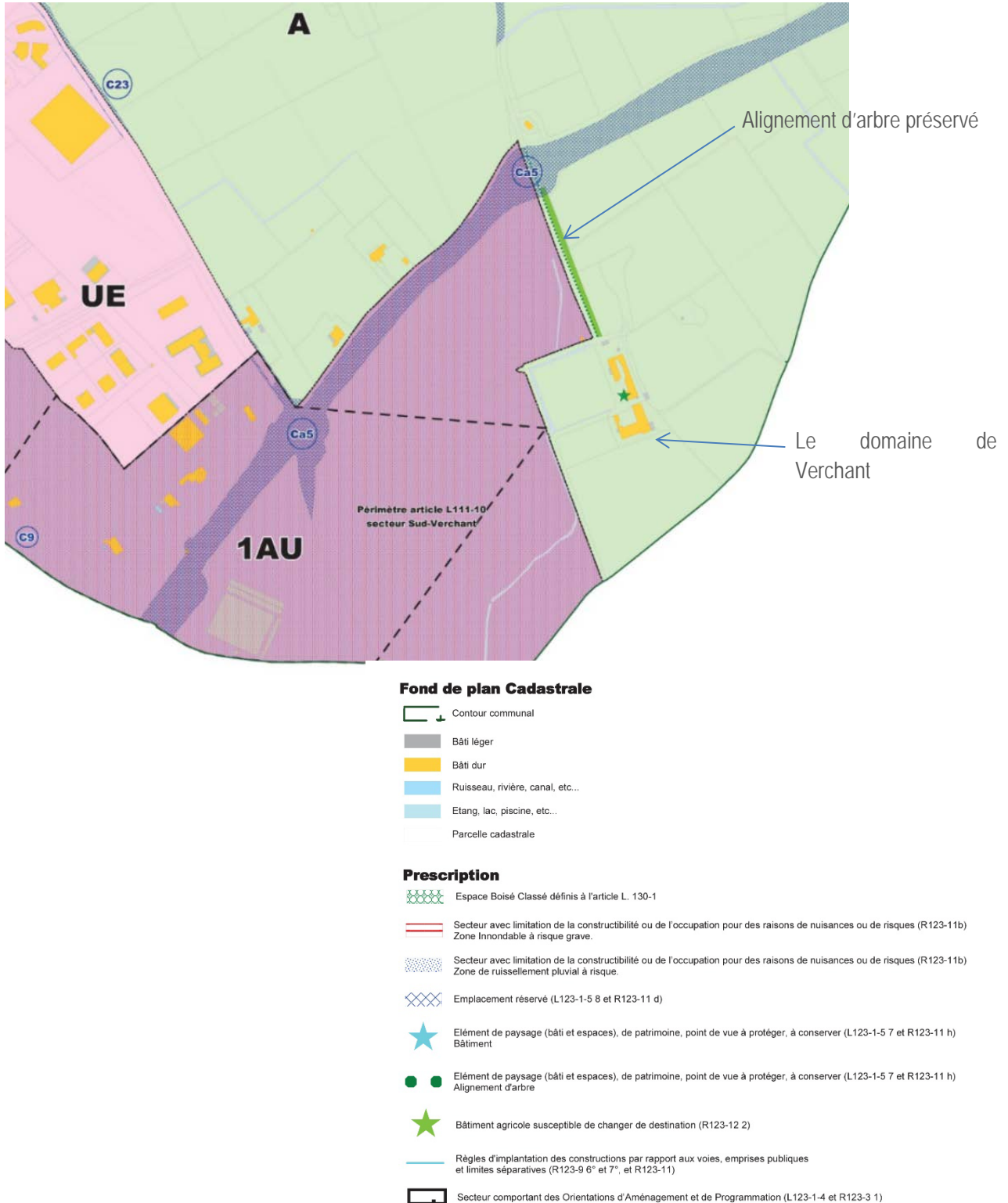
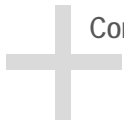


Figure 18 : Extrait du zonage, PLU Castelnau-le-Lez



Le domaine de Verchant s'inscrit en zone A (agricole) identifiée au PLU comme une « zone de richesse économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole... ».

Au sein de cette zone, sont notamment interdits les constructions destinées aux bureaux, les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier et les piscines.

Le plan de zonage fait apparaître pour le domaine de Verchant un alignement d'arbres et un changement de destination.

Ainsi, le PLU a organisé la protection d'un alignement de Marronniers, traditionnel des allées monumentales desservant les maisons de maître et qui structure l'accès Ouest du site (recensement au titre de l'ex article L123-1-5°III du Code de l'urbanisme).

Selon l'article 13 de la zone agricole : « Les alignements arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Les constructions doivent également être implantées à 15 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de ces alignements d'arbres à préserver. »

Tout abattage d'arbre est donc proscrit ou conditionnés à des motifs justifiés (risque de chute...) et subordonné à une replantation par le dispositif.

Par ailleurs, Le Mas de Verchant est également repéré au PLU en raison de son intérêt architectural et patrimonial et peut à ce titre bénéficier de changement de destination, notamment vers l'hébergement hôtelier (recensement au titre des ex articles L123-1-5°III et R123-11 du Code de l'urbanisme). Cette possibilité est contrainte par les volumétries existantes.



Volet 4 | Les modifications apportées au PLU



Le projet est incompatible avec les dispositions du PLU de Castelnau-le-Lez en vigueur. Le présent chapitre traite des modifications apportées au PLU pour permettre le projet d'extension du domaine de Verchant.

1 | Les motifs des changements apportés au PLU

Le PLU actuel	Le PLU Modifié	Justification des choix retenus
Modification du plan de zonage		
Le projet d'extension du domaine de Verchant se situe en zone agricole (A).	<p>Il est donc proposé de modifier la zone 1AU en créant deux sous-indices : un correspondant à la ZAC Eureka et l'autre correspondant au projet d'extension du domaine de Verchant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone 1AUa pour Eureka correspondant à une zone d'activités stratégique destinée à accueillir du tertiaire d'affaire, tertiaire technologique, établissements médicaux sociaux, des logements, commerces et services de proximité avec un caractère urbain très marqué (densité, espace public conséquent) ; - Une zone 1AUb pour le domaine de Verchant et son extension. 	<p>Le domaine de Verchant est actuellement en zone agricole. La zone agricole ne permet pas la réalisation du projet d'extension du domaine. Le domaine est situé à proximité de la ZAC Eureka qui est une zone 1AU. Pour permettre la réalisation du projet, une partie du domaine de Verchant est basculée en zone 1AU. Afin de maintenir les équilibres et les spécificités de la ZAC et du domaine (relatives règles de reculs, aux hauteurs, aux espaces plantés et aux aspects extérieurs), le choix a été de distinguer la future zone 1AU de Verchant de celle de la ZAC d'Eureka au travers d'un sous-zonage. Bien que la destination du sol de ces zones soit compatible (implantation d'activités économiques), les caractéristiques liées notamment aux règles d'implantation ne le sont pas. Verchant doit assurer la transition avec le caractère agricole et naturel l'entourant, tandis que la ZAC d'Eureka est affichée comme une zone d'activités stratégique destinée à accueillir du tertiaire d'affaire, tertiaire technologique, établissements médicaux sociaux, des logements, commerces et services de proximité avec un caractère urbain très marqué (densité, espace public conséquent).</p>
Suppression du changement de destination		
Le Domaine de Verchant est concerné par un changement de destination.	Suppression du changement de destination.	Le changement de destination est une disposition qui est exclusivement dédiée aux zones agricoles. Le Mas de Verchant étant basculé en zone a urbaniser, cette disposition n'a plus lieu d'exister.

Création d'un espace boisé classé		
Pas d'espace boisé classé sur le domaine	Création d'un espace boisé classé sur le bosquet de chêne.	A l'extrémité Est du projet se situe un bosquet de chênes à haute valeur paysagère. Il crée un écran visuel qui masque l'extension du domaine depuis l'extérieur du site. Afin de préserver le boisement un espace boisé classé est mis en place sur ce bosquet.
Modification du règlement		
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites		
La zone AU1 correspond à la ZAC Eureka sur lequel sont interdites seulement les carrières, garages, camping et constructions de loisir.	En 1AUb sont également interdits : - Les constructions à destination d'habitation ; - Les constructions à destination de bureaux ; - Les constructions à destinées à l'artisanat et l'industrie ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.	La zone AU1b doit permettre seulement l'extension du domaine de Verchant et de son activité hôtelière. De ce fait, les constructions à destination d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt sont interdites.
Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières		
Tout projet est soumis à la réalisation de logements sociaux	Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone considérée.	Le projet d'extension du domaine de Verchant n'autorise pas la création de logements. Ainsi, il n'est pas soumis à la création de logements sociaux. De ce fait les occupations du sol soumises à conditions particulières doivent être ajustées pour être conformes aux destinations prévues dans le projet.
Article 4 - desserte par les réseaux		
Aucune rétention à la parcelle n'est nécessaire dans la mesure où l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales est géré en bassins de rétention publics.	L'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet. Dans tous les cas, seront à prévoir, des dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie). Les aménagements devront permettre, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.	La ZAC prévoit la réalisation de bassins de rétention et une gestion hydraulique publique. Le projet de Verchant est une opération privée qui ne fait pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble comme la ZAC Eureka. Le domaine ne peut pas se connecter aux bassins de la ZAC Eureka. Ainsi, le projet d'extension du domaine doit mettre en place des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle afin de compenser l'imperméabilisation du sol.

Article 5 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des retraits et/ou vides sont toutefois autorisés sur 50 % maximum du linéaire de façade ou de la surface de la façade. Des retraits continus sont acceptés en cas de bâtiments dotés de balcons filants sur toute la longueur d'une ou plusieurs façades.	Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.	Le domaine de Verchant est éloigné des voies publiques. Afin de conserver cette implantation, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être d'au moins 6 mètres.
Article 6 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Les constructions doivent être édifiées soit en respectant un recul minimal de 5 m, soit être édifiées en limite séparative.	Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5m des limites séparatives.	Le domaine de Verchant se situe dans un milieu agricole. L'implantation en limite séparative ne correspond pas aux formes urbaines présentes sur le domaine. Pour cela, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives doivent être d'au moins 5 mètres.
Article 7 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		
Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$) Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.	Non réglementé	Le projet d'extension du Domaine de Verchant se situe en continuité des bâtiments existants. Pour permettre une implantation qui s'intègre à l'existant, les implantations des constructions sur une même propriétés sont déréglées.
Article 8 - emprise au sol		
Non réglementé.	L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.	Le domaine de Verchant se situe dans un écrin de verdure. La végétation présente sur le domaine et l'ambiance qui s'en dégagent doivent être préservées. Afin de cadrer le développement du domaine et préserver les espaces plantés, l'emprise au sol est limitée à 50%.
Article 9 - hauteur des constructions		
La hauteur maximale autorisée en tout point du bâtiment est fixée à 21,00m (hors sur-toiture et capteurs solaires et photovoltaïque) mesurée à partir des "cotes projet" de voirie et des	La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres.	Les hauteurs maximales des constructions doivent être adaptées de manière à proposer un projet respectueux de l'existant. Ainsi, afin de préserver les formes urbaines présentes sur le secteur, les hauteurs des futures constructions seront



trottoirs au droit du bâtiment à construire.		limitées à 13 mètres ce qui correspond aux hauteurs des bâtis existants.
Article 11 - stationnement		
Le règlement de la zone 1AU réglemente les stationnements pour toutes les destinations autorisées au sein de l'article 1.	En fonction des destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1 et 2, le nombre de places de stationnement sera à minima d'une place pour deux chambres d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier	Seule la destination hôtelière est autorisée sur le secteur. Les règles de stationnement sont modifiées afin de réglementer seulement cette destination. Il est demandé 1 place pour deux chambres d'hôtel afin de répondre aux besoins de l'opération.
Article 12 - espaces libres et plantations		
Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 15 % d'espaces libres paysagés.	Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 50% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale de l'opération et 20 % de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre. Par ailleurs, les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1, 5° du code de l'urbanisme. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Les parkings enterrés devront respecter un recul de 7 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de ces alignements d'arbres afin de préserver leurs systèmes racinaires.	Pour garantir la transition entre le Domaine de Verchant et l'espace agricole, des prescriptions doivent être édictées : - Le respect de l'alignement d'arbres préservé en obligeant un recul des constructions d'au moins 7 mètres ; - Le respect d'un espace libre par rapport à l'emprise globale du projet d'au minimum 50%, - Au moins 20% de ces espaces libres doivent être conservés en pleine terre. Cette disposition permet de conserver l'écrin de verdure dans lequel sont insérés les bâtiments.
Création d'une Orientation d'aménagement et de programmation		
Pas d'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation	Le secteur de Verchant fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, toute ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit faire l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

2 | Les éléments du PLU mis en compatibilité

Au regard des modifications envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par l'actuelle déclaration de projet, il est nécessaire :

- De faire évoluer le plan de zonage afin de :
 - o Créer un nouveau secteur à urbaniser (dit 1AU) sur la zone de Verchant, avec un indice (dit « b »), permettant de différencier le secteur des opérations déjà engagées sur la commune ;
 - o Créer un sous-secteur 1AUa pour le secteur Eureka ;
 - o Supprimer le figuré (apparaissant sur la planche graphique) faisant référence au changement de destination sur l'ancienne bâtisse de Verchant ;
 - o De créer un espace boisé classé sur le bosquet de chênes afin de protéger ce secteur identifié au sein de l'évaluation environnementale comme un boisement à enjeux ;
- D'ajuster le règlement de la zone 1AU ;
- De réaliser une nouvelle OAP sur le nouveau secteur classé en 1AUb de Verchant ;

A | Ajustements du règlement

Ci-dessous le règlement après modification. Pour information :

- Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation à court terme essentiellement destinée à l'implantation d'activités économiques.*

Elle se compose de 2 sous-secteurs :

~~Elle correspond~~ **Un secteur 1AUa correspondant** *au périmètre de la « ZAC Extension du Parc Eurêka ». La zone regroupe deux sites, de part et d'autre du boulevard Philippe Lamour :*

- *Les Cauquilloux, situés au Nord du boulevard du Mas de Rochet, en continuité d'une part des parcs d'activités existants de Castelnau 2000 et Jean Mermoz et, d'autre part d'un pôle de cliniques.*
- *Verchant, en continuité de la ZAC Eurêka, délimité par la rue du Mas de Verchant au Sud et par le Domaine du Mas de Verchant au Nord.*

Les équipements de viabilité, actuellement insuffisants ou incomplets pour satisfaire aux futures implantations, seront réalisés dans le cadre de la ZAC.

*La zone **1AUa** est une zone constructible sous réserve que les occupations et utilisations du sol autorisées s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.*

Un deuxième secteur 1AUb correspond au domaine de Verchant qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de ce secteur sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les garages et casses automobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, de déchets.
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.443.1 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,

En 1AUb sont également interdits :

- les constructions à destination d'habitation ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées :

- si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble dont les conditions de desserte et d'équipements (voirie, accès, réseaux, assainissement, équipements divers...),
- sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement prévue pour la zone considérée.

~~Dans l'ensemble de la zone~~ En 1AUa : tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :

- Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².
- Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quota de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

En 1AUb :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone considérée.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : En application de l'article R.111-5, le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

c) Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 3 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être recherchée.

Ces aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables, à savoir notamment :

A titre d'exemple :



- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

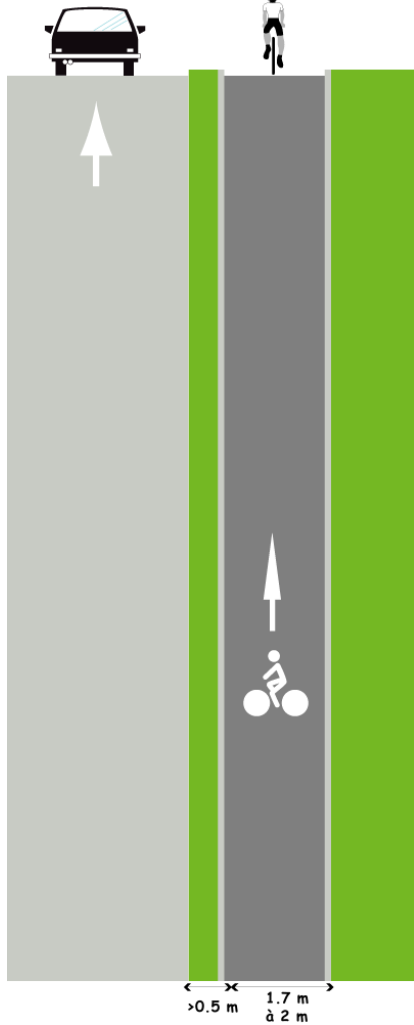


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

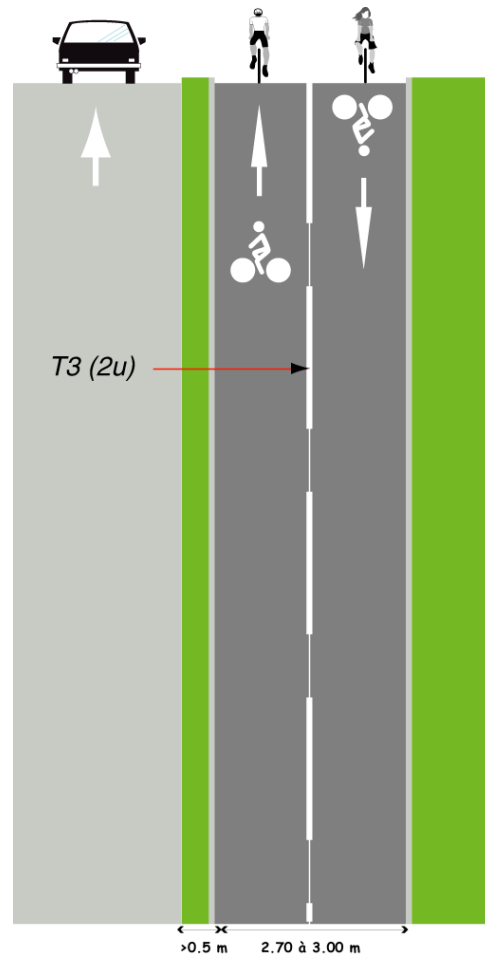
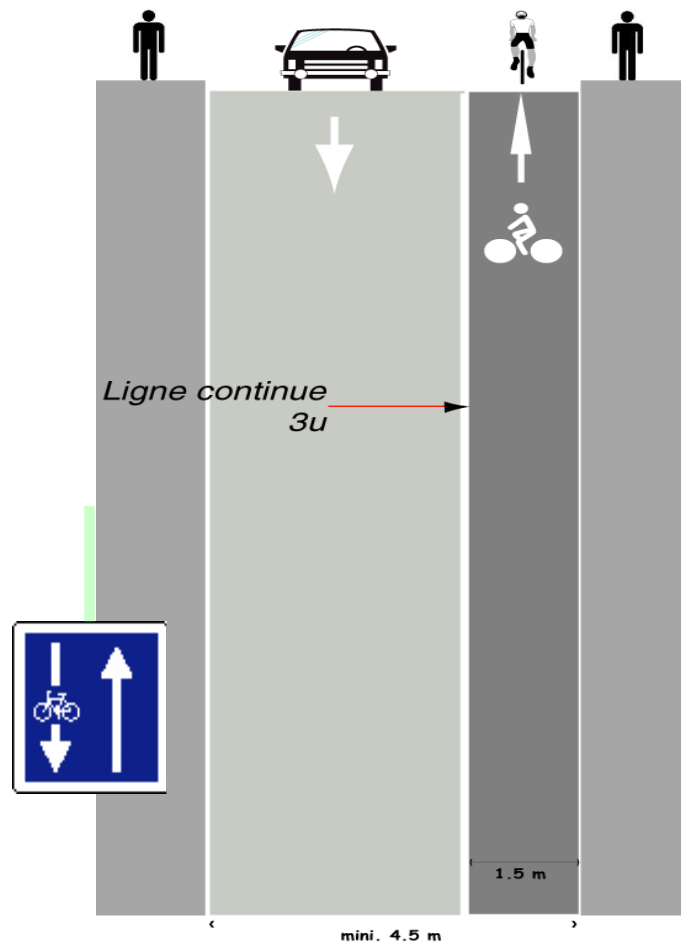


Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

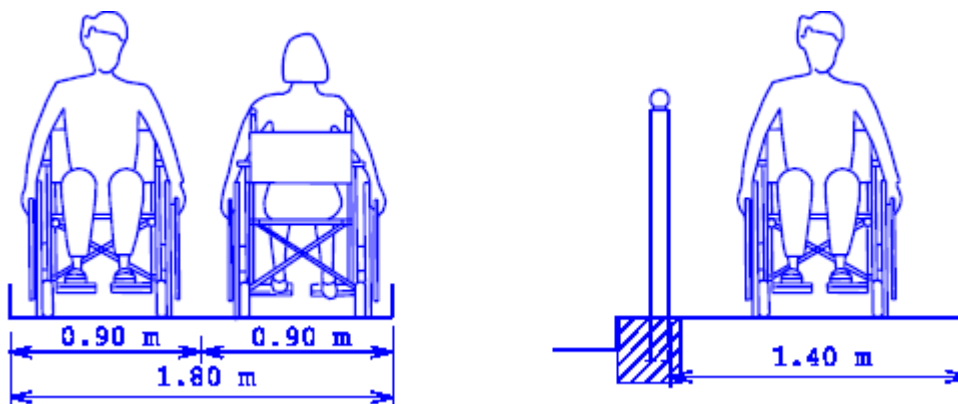
- contresens cyclable :



Cas trafic < 1 000 v/h/j

Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:



L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables.



Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : *Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.*

4.2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines : *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.*

4.2.1 Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles sur des parcelles seront desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Castelnau-le-Lez.

4.2.2 Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

4.2.3 Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

En 1AUa : *Aucune rétention à la parcelle n'est nécessaire dans la mesure où l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales est géré en bassins de rétention publics.*

En 1AUb :

L'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, des dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie). Les aménagements devront permettre, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4. Autres réseaux: Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux cablés : ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur... et des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations dans l'espace privé.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. **Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.**

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 1AUa :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des retraits et/ou vides sont toutefois autorisés sur 50 % maximum du linéaire de façade ou de la surface de la façade. Des retraits continus sont acceptés en cas de bâtiments dotés de balcons filants sur toute la longueur d'une ou plusieurs façades.

Ces deux règles ne peuvent pas se cumuler sur une seule et même façade.

Les débords, ouvrages en saillies, les balcons filants, les « casquettes » ou auvents architecturaux et les corniches sont limités à 1 mètre.

En 1AUb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

De manière générale, en 1AU : *Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.*

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 1AUa :

Les constructions doivent être édifiées soit en respectant un recul minimal de 5 m, soit être édifiées en limite séparative.

Pour les constructions qui respectent un recul de 5m en limite séparative, les façades aveugles en limite séparative sont interdites.

Pour toute implantation de bâtiment en limite séparative, le long des voies publiques, le bâtiment voisin devra également être implanté en limite séparative

Cette implantation mitoyenne pourra se faire sur toute la hauteur du bâtiment ou sur une hauteur maximale de 6 m au-dessus de laquelle le recul minimal sera de $L = H/2$.

Le long du boulevard Philippe Lamour et des voies orientées Nord/Sud : cette implantation mitoyenne pourra se faire sur toute la hauteur du bâtiment et sur une épaisseur maximale de 16m.

Le long des voies publiques piétonnes et des voies orientées Est/Ouest, l'implantation mitoyenne pourra se faire sur une hauteur maximale de 6 mètres et sur une épaisseur maximale de 16 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En 1AUb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En 1AUa :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$)

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En 1AUb :

Non réglementé

ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL

En 1AUa : Non réglementé.

En 1AUb : L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voirie et des trottoirs au droit des bâtiments à construire jusqu'au point le plus haut du bâtiment,

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée à l'entraxe de chacune d'elles.

Dans le cadre de création de commerces en rez-de-chaussée sur le BD Philippe Lamour une hauteur minimale de vitrine de 4.00 mètres intégrant les enseignes est exigée afin de garantir un modèle linéaire d'ensemble

Hauteur maximale autorisée

En 1AUa : La hauteur maximale autorisée en tout point du bâtiment est fixée à 21,00m (hors sur-toiture et capteurs solaires et photovoltaïque) mesurée à partir des "cotes projet" de voirie et des trottoirs au droit du bâtiment à construire.

Afin de constituer un front urbain structurant de part et d'autre du boulevard Philippe Lamour, un alignement des acrotères ou des garde-corps de l'avant dernier niveau sera observé sur la totalité des ilots concernés.

En 1AUb : La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres.

ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)



Dans le cas de rénovation, aménagement ou reconstruction d'une construction existante, présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens du faîtage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiserie, charpente...)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, toutes les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoute les règles suivantes :

1. Toitures

Les constructions devront prévoir l'intégration des organes techniques à l'abri de toitures ou de sur-toitures.

Cette disposition concerne également les capteurs solaires et photovoltaïques.

La ligne de toiture doit être exprimée par une ligne horizontale. Les émergences techniques doivent être intégrées dans le bâtiment. Le traitement des toitures doit accompagner l'insertion paysagère du bâti dans le site. Afin de créer un véritable paysage de toiture, perceptible depuis la ligne de crête bordant le secteur. La création de toiture terrasse végétalisée et de terrasses-jardins est vivement conseillée. À défaut d'être accessible en qualité de terrasse, la toiture pourra être entièrement végétalisée.

2. Caractère et expression des façades

Le dernier niveau des bâtiments peut être traité en attique dans la mesure où ce dernier se pose telle une variation de la modénature et non une rupture brutale de matériaux de la façade.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade peuvent être admis

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation de construire.

Les utilisations du bois, de la brique, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux bruts ou le recouvrement de matériaux sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

En 1AUa :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie) et en limite séparative.



1/50e

Les clôtures devront être à claire-voie. Les matériaux tels que le fer forgé et le bois sont préconisés. Les bardages métalliques sont proscrits.

L'intégration dans le corps de la construction, des compteurs, armoires, locaux techniques (y compris OM), boîtes aux lettres et plus généralement des émergences, est obligatoire.

ARTICLE 1AU 11 - STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Le nombre de place de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrage réalisés.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus. Lorsque les normes sont exprimées par des minima la réalisation des places est obligatoire.

Lorsque que les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative..

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre.



En 1AUa. Le nombre de places de stationnement sera à minima de:

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour le logement, sauf pour les logements locatifs sociaux où conformément à l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé plus d'une place par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier:
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités, ou de logements (sauf pour le logement locatif social où conformément au R111-6 du Code de l'Urbanisme il ne pas sera exigé plus d'une place par logement)
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif.

En 1AUb : En fonction des destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1 et 2, le nombre de places de stationnement sera à minima de :

- une place pour deux chambres d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier

2. Dans les périmètres de desserte de transport en commun en site propre

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway ou par un transport en commun à haute qualité de services définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire transport en commun) les quotas applicables aux constructions seront les suivants :

- *Une place minimum de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher pour le logement,*
- *Une place maximum par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier,*
- *Une place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'activité économique, équipement, activités,*
- *Une place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de vente pour le commerce,*
- *Une place maximum pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence*
- *Deux places de stationnement maximum par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré*
- *Une place maximum de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif*

3. Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

En 1AUa : *Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.*

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de 1 à 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher commencée pour les activités, équipements, services et les logements.

4. Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- *l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;*
- *l'acquisition ou la location de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ;*
- *et, à défaut par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

En AU1a :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 15 % d'espaces libres paysagés.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 15 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- *Les trémies d'accès aux bâtiments*
- *Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés*
- *Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)*

Les retraits éventuels des bâtiments qui ne sont pas utilisés comme accès au bâtiment devront être laissés en pleine terre et végétalisés.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres paysagés des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- *Coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 0,5 mètre, y compris la couche drainante ;*
- *Coefficient 0,5 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante ;*
- *Coefficient 0,2 pour les murs végétalisés*

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :



- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

En 1AUb :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 50% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale de l'opération et 20 % de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Par ailleurs, les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1, 5° du code de l'urbanisme. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Les parkings enterrés devront respecter un recul de 7 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de ces alignements d'arbres afin de préserver leurs systèmes racinaires.

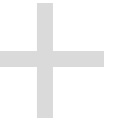
Les stationnements aériens devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places. Les parkings aériens faisant l'objet d'une rétention sous voirie empêchant la plantation d'arbres devront à minima être plantés d'arbuste.

Les nouveaux aménagements paysagers devront être réalisés avec des essences méditerranéennes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

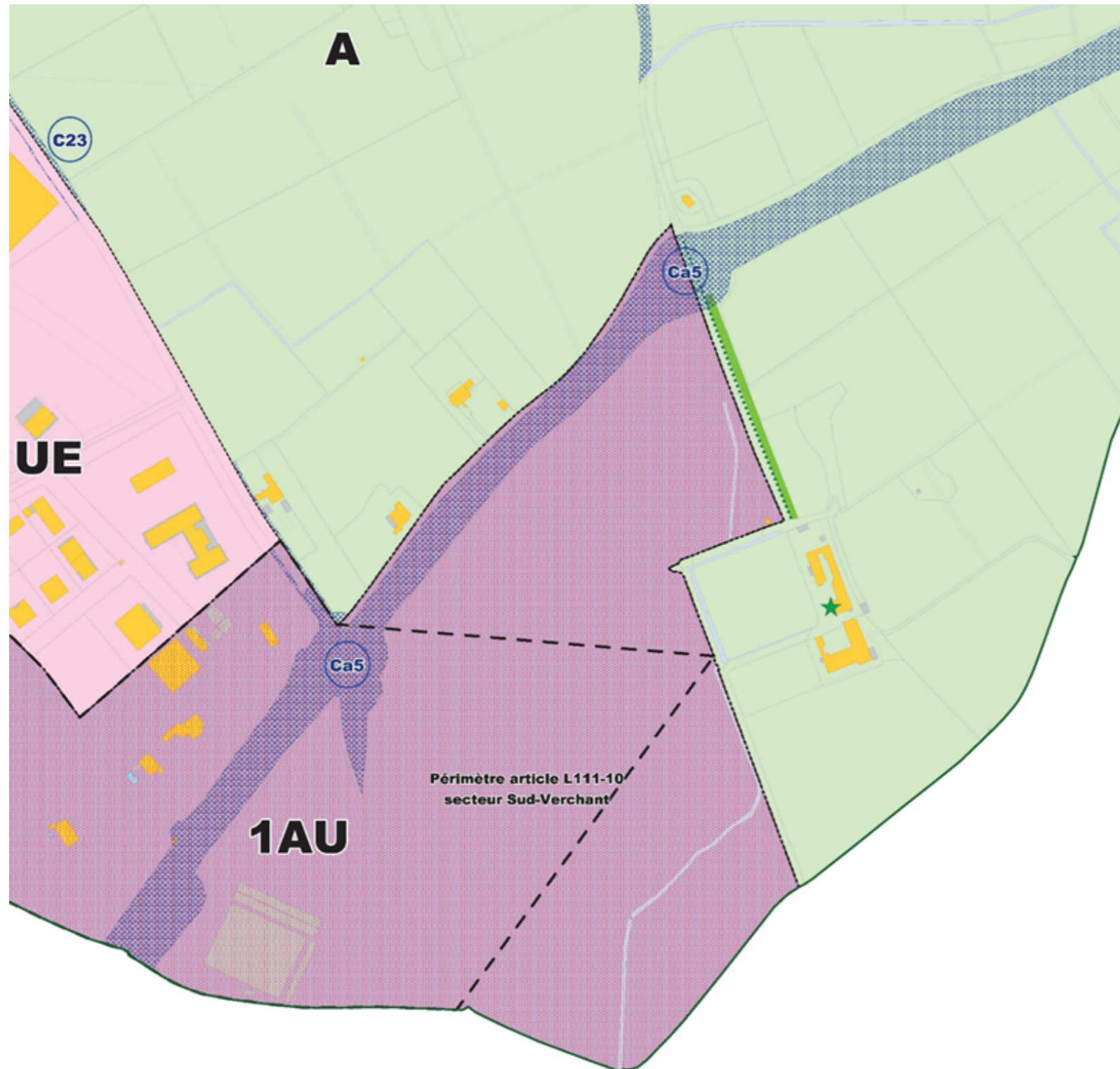
En 1AUa : La surface de plancher maximale autorisée de l'opération s'établit environ à 266 000 m².

En 1AUb : Non réglementé



B | Ajustements du zonage

PLU avant mise en compatibilité (PLU en vigueur)



REGLES DE CONSTRUCTION

- Emplacement réservé (L123-1-5 6 et R123-11 d)
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L123-1-4 et R123-3 1)
- Secteur de Programme d'Aménagement d'Ensemble (R123-13 12)
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (R123-9 6° et 7°, et R123-11)
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 12) faisant l'objet de prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement
- Cat. 5 - 10m
- Cat. 4 - 30m
- Cat. 3 - 100m
- Cat. 2 - 200m
- Cat. 1 - 300m

PATRIMOINE BÂTI

- Élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à conserver (L123-1-5 7 et R123-11 h)

PATRIMOINE NATUREL

- Espace Boisé Classé définis à l'article L. 130-1
- Alignements d'arbres ou espaces naturels à protéger (L123.1.5.III)
- Zone N du PLU et Espaces Protégés

DIVERS

- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (R123-12 2)
- Périmètre de sursis à statuer (R123-13 11)
- Périmètre de desserte du tramway (300m)

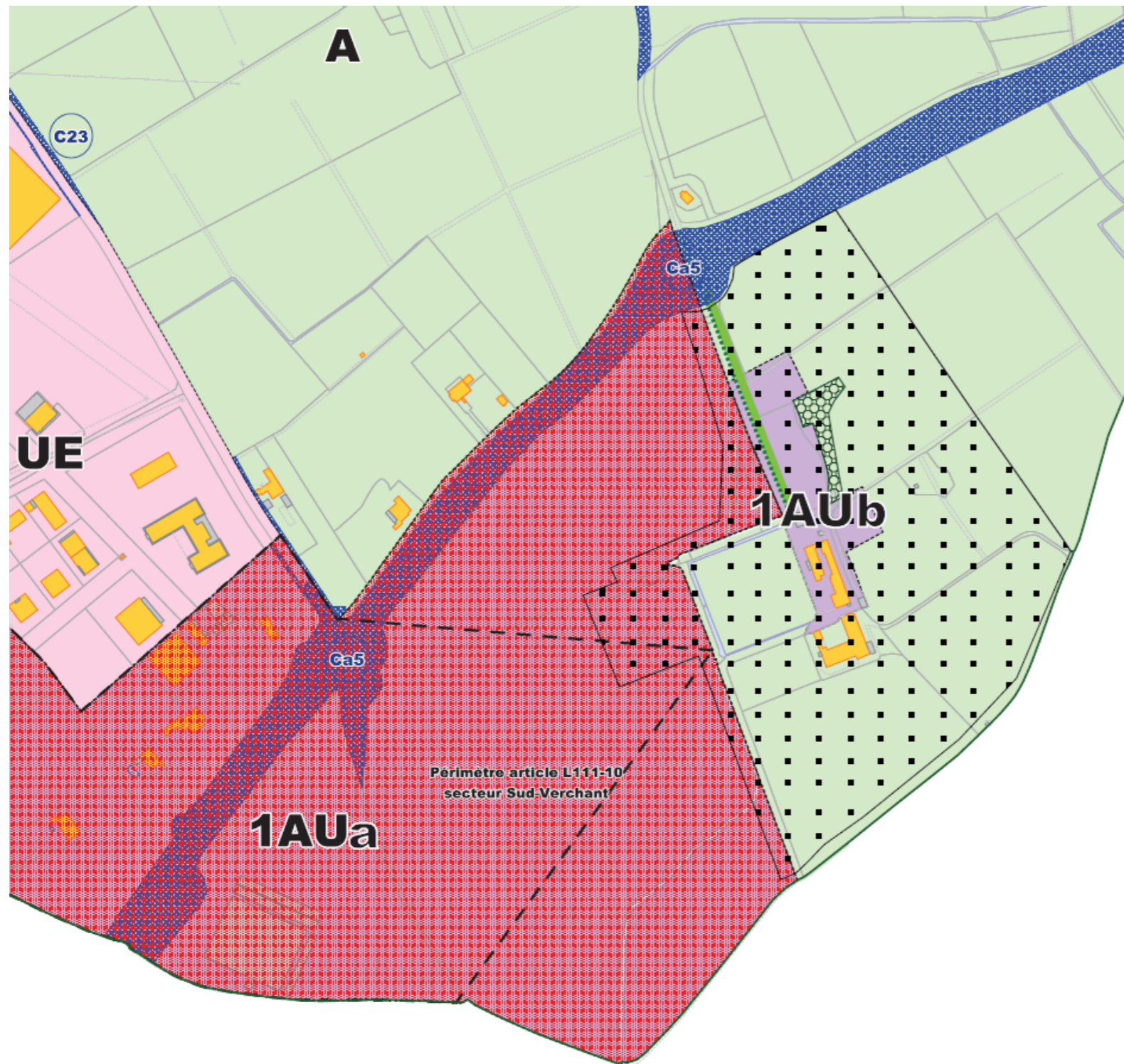
RISQUES NATURELS

- Secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (R123-11b)
- Front de falaise
- Zone de ruissellement pluvial à risque
- Zone inondable à risque grave
- Zones Inondables (source PPRi modifié par arrêté préfectoral n°2014-01-1530 du 2 septembre 2014)
- Zone Inondable bleue Bn
- Zone Inondable bleue Bu
- Zone Inondable rouge R

Zonages du POS/PLU

- 0AUB
- A
- 1AU
- 2AUs
- 2AUb
- 2AUc
- 1N
- 2N
- UA
- 1UB
- 2UB
- 3UB
- 4UB
- 5UB
- UB
- UCI
- UCII.2.J
- UCIII.1.J
- UCIV.1.J
- UCV
- UCVI.3
- 1UD
- 2UD
- 3UD
- 4UD
- UD
- 1UE
- 2UE
- 3UE
- UE
- UP

PLU après mise en compatibilité (PLU modifié)



REGLES DE CONSTRUCTION

- Emplacement réservé (L123-1-5 B et R123-11 d)
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L123-1-4 et R123-3 1)
- Secteur de Programme d'Aménagement d'Ensemble (R123-13 12)
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (R123-9 6° et 7°, et R123-11)
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 12) faisant l'objet de prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement
- Cal. 5 - 10m
- Cal. 4 - 30m
- Cal. 3 - 100m
- Cal. 2 - 200m
- Cal. 1 - 300m

PATRIMOINE BATI

- Élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à conserver (L123-1-5 7 et R123-11 h)

PATRIMOINE NATUREL

- Espace Boisé Classé définis à l'article L. 130-1
- Alignements d'arbres ou espaces naturels à protéger (L123.1.5.III)
- Zone N du PLU et Espaces Protégés

DIVERS

- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (R123-12 2)
- Périmètre de suris à statuer (R123-13 11)
- Périmètre de desserte du tramway (300m)

RISQUES NATURELS

Secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (R123-11b)

- Front de falaise
- Zone de ruissellement pluvial à risque
- Zone inondable à risque grave
- Zones Inondables (source PPRI modifié par arrêté préfectoral n°2014-01-1530 du 2 septembre 2014)
- Zone inondable bleue Bn
- Zone inondable bleue Bu
- Zone inondable rouge R

Zonages du POS/PLU

- 0AUB
- A
- 1AUa
- 1AUB
- 2AUa
- 2AUB
- 2AUC
- 1N
- 2N
- UA
- 1UB
- 2UB
- 3UB
- 4UB
- 5UB
- UB
- UC1
- UCII.2.1
- UCIII.1.1
- UCIV.1.1
- UCV
- UCVI.3
- 1UD
- 2UD
- 3UD
- 4UD
- UD
- 1UE
- 2UE
- 3UE
- UE
- UP

C | Réalisation d'une OAP : OAP Domaine de Verchant

Localisation/situation

Site OAP : Sud de la commune, accolé au Parc Eureka

Caractéristiques du secteur :

- Le site jouxte la ZAC Eureka, identifié au SCoT 1 de 2006 qui est actuellement en construction. Cette opération comprendra des activités tertiaires, mais aussi du logement ;
- Au sud, le site est proche du quartier millénaire, un secteur dont la vocation principale est l'économie ;
- A l'est du site, des terres agricoles, principalement des vignobles qui appartiennent au domaine ;
- Le domaine de Verchant est une maison de maître accompagnée de bâtiments agricoles qui ont bénéficiés d'une mise en valeur et d'une réhabilitation qualitative. La vocation du domaine est aujourd'hui un hôtel 5 étoiles, relais et châteaux qui comporte plusieurs équipements : spa, restaurant, piscines...



Nature et objectifs

Le secteur est à vocation touristique, il se situe sur le périmètre du domaine de Verchant, hôtel cinq étoiles qui jouit d'un cadre exceptionnel.

Cette OAP de secteur a pour objectif principal de garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération.

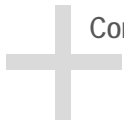
Les objectifs de cette opération sont :

- la mise en valeur du patrimoine et des espaces agricoles, en créant une continuité entre le site, son histoire et son nouveau virage économique ;
- la diversification de la palette hôtelière sur le type d'offre que ne possède pas encore la métropole ;
- l'étalement de la période touristique avec une offre complète en services internes (vins, spa, gastronomie...).

Principe d'aménagement et de programmation

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'opération consiste à l'extension du domaine de Verchant.



La totalité de l'opération devra épouser parfaitement la topographie du terrain, vallonné par endroit. L'insertion dans le paysage des constructions devra faire l'objet d'une attention particulière. En effet, elles devront être le moins visible possible depuis l'extérieur du domaine. Les différents masques de végétation qui englobent le domaine dans un écrin de verdure devront ainsi être préservés au maximum. C'est notamment le cas de l'allée de marronniers à l'entrée nord du domaine et du bosquet à l'est du projet qui est protégé par un espace boisé classé.

Le projet prévoit l'aménagement d'un « espace paysager » entre le futur parking aérien et le futur restaurant permettant ainsi de limiter les vues sur le restaurant depuis la rue Philippe Lamour.

Les bâtis devront s'implanter à l'est des espaces existants, le long de l'allée des Marronniers et de l'allée de Micocouliers. Afin de renforcer l'unité architecturale, les prospects, les hauteurs, les proportions et les matériaux seront similaires à l'existant. Les hauteurs seront limitées à 13 mètres, ce qui correspond aux hauteurs des bâtis existants. Les constructions devront utiliser des matériaux et des éléments architecturaux cohérents avec l'existant.

Des franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres sont représentées sur le schéma des principes d'aménagement et de programmation. Dans ces bandes d'interface avec la zone A, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits dans ces franges à l'exception :

- Des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple une piscine et son local technique).
- De l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine.

Qualité environnementale et préservation des risques

Le projet est bordé par des alignements d'arbres remarquables et des boisements qui devront être préservés. Ils constituent des zones de refuge, de reproduction et d'alimentation pour des espèces patrimoniales. Dans le cas où des sujets seraient abattus, ils devront être remplacés par des arbres de hautes tiges de même essence.

Les futurs aménagements paysagers devront être réalisés avec des essences méditerranéennes.

Le projet intégrera les enjeux liés au ruissellement pluvial. Des mesures de réduction seront envisagées par le projet. En effet, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le projet devra maintenir 50% d'espaces libres. Le maintien de 20% de pleine terre favorisera la percolation des eaux pluviales dans le sol et limitera le ruissellement. Afin de compenser l'imperméabilisation qu'entraîne le projet, un dispositif de rétention d'une capacité d'au minimum 860 m³ devra être mise en place.

Besoins en matière de stationnement

Le projet devra comprendre au minimum 1 place de stationnement pour 2 chambres. Ainsi, c'est au minimum 13 places de stationnements qui devront être créées.

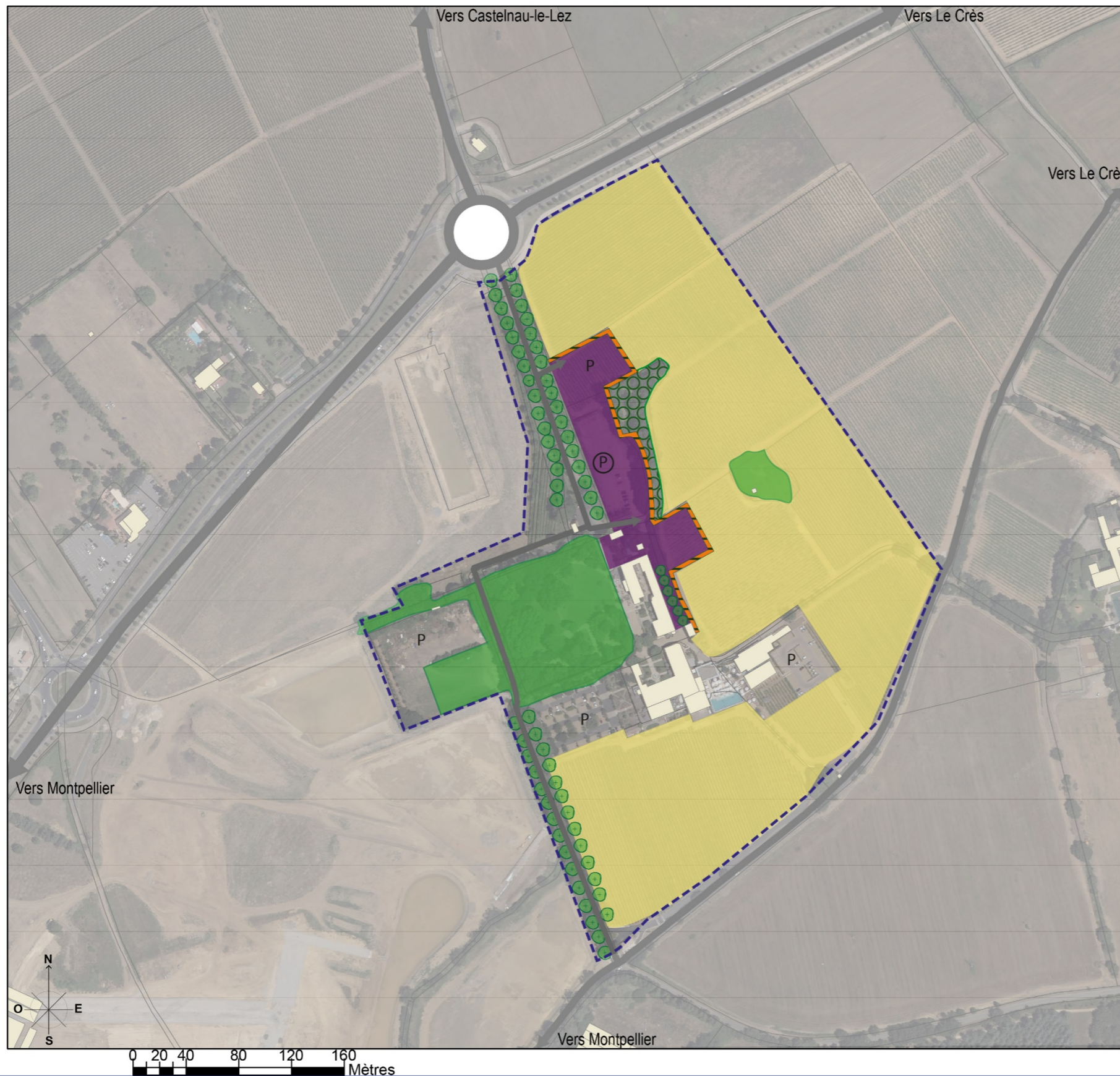
Les places existantes supprimées devront être réalisées par ailleurs, à minima, en nombre équivalent. Les stationnements pourront être réalisés en sous-terrain, afin de limiter au maximum la présence de la voiture aux abords du parc classé.

Desserte par les voies et réseaux

L'accès aux nouveaux aménagements s'effectuera via le chemin existant.



Les réseaux d'eaux potables et d'eaux usées devront être suffisamment calibrés pour recevoir l'extension du site projetée. Le projet sera raccordé aux divers réseaux publics existants.

Principes d'aménagement et de programmation







Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant


ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

-  parc, bois, autre ensemble végétal remarquable
-  espace boisé classé
-  arbres remarquables, arbres d'alignement à maintenir
-  espace agricole

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

-  Frange urbaine, recul des constructions de 5m par rapport à l'espace agricole





PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

-  à dominante touristique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

-  existant voie
-  carrefour structurant
-  parking aérien
-  parking souterrain

ANNEXES



Tables des figures

Figure 1 : Localisation du domaine	P 7
Figure 2 : Synthèse de l'évolution des limites de l'urbanisation depuis 1967	P 8
Figure 3 : Contexte dans lequel s'inscrit le domaine	P 9
Figure 4 : Perceptions visuelles sur le site	P 10
Figure 5 : Monument historique et périmètres délimités des abords, Source : Atlas des patrimoines	P 14
Figure 6 : Sites classés, Source : Atlas des patrimoines	P 16
Figure 7 : Zones de présomption de prescription archéologique (en jaune), Source : Atlas des patrimoines	P 16
Figure 8 : La bâtisse du domaine	P 17
Figure 9 : Le corps de bâti	P 17
Figure 10 : Le pigeonnier et l'ancien bâtiment agricole	P 17
Figure 11 : Les aménagements extérieurs	P 18
Figure 12 : Les aménagements du domaine	P 18
Figure 13 : PC minute - Implantation du projet	P 23
Figure 14 : PC minute - Plan de masse et localisation de l'implantation du projet	P 24
Figure 15 : Extrait de la carte du DOG, du SCOT approuvé le 17 février 2006	P 36
Figure 16 : Extrait de la carte du DOO, du SCOT arrêté le 19 juillet 2018	P 34
Figure 17 : Extrait du DOO, du SCOT arrêté le 19 juillet 2018	P 38
Figure 18 : Extrait du zonage, PLU Castelnau-le-Lez	P 39