Séance ordinaire du jeudi 23 mai 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois mai, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :
Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOUL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSOUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :
Pierre BONNAL, Robert COTTE, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Stéphanie JANNIN, Cyril MEUNIER, Eric PASTOR, Eric PENSO, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI.

Absents / Excusés :
Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Clare HART, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Arnaud MOYNIER

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Castelnau-le-Lez - Extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Bilan de la concertation préalable

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Par délibération n°14206 en date du 24 novembre 2016, Montpellier Méditerranée Métropole a décidé d'engager une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet visant à permettre l'extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant.

Le Domaine de Verchant, situé sur la commune de Castelnau-le-Lez, a un projet de développement de son complexe hôtelier classé 5 étoiles. Celui-ci comprend la création de 25 chambres supplémentaires afin d'augmenter la capacité d'accueil à 50 chambres, suites ou appartements, l'accueil d'un restaurant gastronomique, d'un nouveau hall d'accueil et la création de stationnements.

Ce développement doit s'opérer par l'édification d'une construction nouvelle développant environ 4000 m² de surface de plancher à implanter en parallèle de l'allée d'accès Ouest du Domaine.
Ce projet présente un caractère d'intérêt général pour le territoire de la Métropole, notamment en matière de tourisme, d'activités économiques ou encore d'aménagement du site.

Les études préalables ont mis en évidence que les règles d'urbanisme du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez applicables au site ne sont aujourd'hui pas compatibles avec le projet. Sa mise en œuvre opérationnelle nécessite donc de faire évoluer le PLU. Compte tenu du caractère d'intérêt général du projet, une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a donc été engagée.

Cette procédure étant soumise à évaluation environnementale en application du Code de l'urbanisme, les procédures de mise en compatibilité du PLU entrent dans le champ d'application de la concertation préalable prévue par le Code de l'environnement aux articles L.121-15-1 et suivants.

C'est en ce sens que Montpellier Méditerranée Métropole a délibéré le 21 février 2019 afin de prévoir les modalités de cette concertation en amont, permettant d'associer le public.

Les modalités de la concertation

La concertation préalable, d'une durée de 22 jours, s'est déroulée du 23 avril 2019 à 9h au 14 mai 2019 à 18h.

Le dossier de présentation de la mise en compatibilité du PLU et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public ont été mis à disposition du public en mairie de Castelnau-le-Lez et à l'Hôtel de Métropole. Ils ont pu être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le dossier était également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : www.montpellier3m.fr/concertations.

Chacun pouvait également adresser ses observations

- par voie postale à l'adresse suivante :

Montpellier Méditerranée Métropole - 50, place Zeus - CS 39556 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2

- ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : dpcastelnau.verchant@montpellier3m.fr

Le public a été informé de l'ensemble de ces modalités :

- par affichage de la délibération du 21 février 2019 à Montpellier Méditerranée Métropole,

- par annonces légales dans la presse (Hérault Juridique & Economique du 4 avril 2019 et Midi Libre du 8 avril 2019),
- par mise en ligne, dès le 03 mars 2019 et pendant toute la durée de la concertation de l'avis de concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole
- par affichage, dès le 08 mars 2019 et pendant toute la durée de la concertation, de l'avis de concertation :
    - à proximité du Domaine de Verchant,
    - au niveau de la mairie de Castelnau-le-Lez,
    - à l'Hôtel de Métropole.

Nombre de contributions et synthèse des remarques

Nombre de contributions par dispositifs de concertation :
- adresse mail dédiée dpcastelnau.verchant@montpellier3m.fr : aucun mail n'a été reçu
- adresse postale de Montpellier Méditerranée Métropole : aucun courrier n'a été reçu
- registres de la concertation :
    - registre tenu à disposition à Montpellier Méditerranée Métropole : aucune contribution
    - registre tenu à disposition à la mairie de Castelnau-le-Lez : aucune contribution

Aucune observation du public n'ayant été émise sur le dossier, la concertation préalable n'appelle pas d'évolution du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Ce bilan de concertation sera publié sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole.

En conséquence, il est donc proposé au Conseil de bien vouloir :
- constater que la concertation s'est déroulée selon les prescriptions du Code de l'environnement et selon les modalités mises en place par la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole du 21 février 2019 ;
- arrêter et publier le bilan de la concertation ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à prendre toutes les décisions nécessaires à la poursuite de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez ainsi qu'à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 85 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix
Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 28/05/19

Pour extrait conforme,
le Président

Philippe SAUREL

Publiée le : 29 mai 2019
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20190523-86266-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire :
Réception en Préfecture : 29/05/19

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

DOSSIER DE CONCERTATION

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez pour la réalisation d'une extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant

Volet 1| Eléments de cadrage sur la procédure 5

1| La procédure de concertation préalable du code de l'environnement 6

2| Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 7

3| Procédure d'évolution du PLU : la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU 8

4| Qui sont les acteurs du projet ? 10

Volet 2| Le projet d'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant 11

1| Présentation du complexe hôtelier du Domaine de Verchant 12

2| Les objectifs du projet d'extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant 13

3| Les principaux choix de conception 13

4| Un projet d'intérêt général pour le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole 15

5| Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté 15

Volet 3| La mise en compatibilité du PLU 16

1| Le PLU en vigueur 17

2| Les ajustements qui seraient apportés au PLU 17

A | Le règlement graphique 18

B | Le règlement écrit 20

C | L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 20

D | Les incidences potentielles de la modification du plan sur l'environnement 21

Introduction

Le présent dossier de concertation porte sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-le-Lez afin de permettre la réalisation d'une extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant.

Le présent dossier de concertation se compose :

- D'un premier volet permettant au public de comprendre le cadre de la concertation, les différents intervenants et leurs rôles, l'objet de cette concertation.

- D'un deuxième volet relatif à la présentation du projet d'extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant.

- D'un troisième volet relatif à la mise en compatibilité du PLU visant à permettre la mise en œuvre du projet.

Ce dossier de concertation est mis à la disposition du public pendant 22 jours,

Du 23 avril 2019 à 9H au 14 mai 2019 à 18H

Il est accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public. Les documents sont mis à disposition du public en mairie de Castelnau-le-Lez et à l'Hôtel de Métropole. Ils peuvent être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Ce dossier est également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole.

Des observations peuvent également être adressées par voie postale à l'adresse suivante :

Montpellier Méditerranée Métropole –
50, place Zeus
CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

- ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : dpcastelnau.verchant@montpellier3m.fr

A l'issue de la concertation, un bilan sera établi et publié sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole. Dans le cadre de ce bilan, Montpellier Méditerranée Métropole indiquera les mesures jugées nécessaires de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

Volet 1| Eléments de cadrage sur la procédure

1| La procédure de concertation préalable du code de l'environnement

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement a été publiée au Journal Officiel n°0181 du 5 août 2016.

Cette ordonnance crée une nouvelle procédure de concertation préalable qui vise à favoriser la consultation du public en amont de la décision pour les projets, plans et programmes **soumis à évaluation environnementale** hors champ de la Commission nationale du débat public (nouvel article L. 121-15-1 du code de l'environnement).

Sont notamment concernés les plans soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L 122-4 du code de l'environnement.

La procédure de déclaration préalable valant mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez liée au projet de réalisation d'une extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant entre donc dans le champ d'application de cette nouvelle procédure de concertation préalable.

La concertation préalable, au titre du code de l'environnement, n'est pas systématique. Elle peut être imposée suite à l'exercice du droit d'initiative qui permet aux tiers de demander au Préfet d'organiser une procédure de concertation préalable.

Le Préfet apprécie la recevabilité de la demande et décide de l'opportunité d'organiser la concertation préalable ; il n'est donc pas tenu de donner une suite favorable à une demande de concertation (nouvel article L. 121-19-II du code de l'environnement).

Néanmoins, la personne responsable du projet, plan ou programme peut organiser une concertation de façon volontaire en prenant l'initiative d'organiser une concertation préalable.

La concertation préalable est d'une durée minimale de quinze jours et d'une durée maximale de trois mois.

Quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par un avis publié sur le site internet du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable. L'avis est également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les plans et programmes, l'avis est publié par voie d'affichage dans les locaux de l'autorité responsable de son élaboration (c'est-à-dire les locaux de Montpellier Méditerranée Métropole).

Le bilan de cette concertation est établi par la personne responsable du projet, plan ou programme et publié sur le site de la participation pour être rendu public. Ensuite le maître d'ouvrage indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation.

En l'espèce, Montpellier Méditerranée Métropole a pris l'initiative d'organiser une concertation préalable relative à la procédure de mise en comptabilité du PLU de Castelnau le Lez

2| Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le PLU est un outil de planification qui, dans le respect des objectifs du développement durable, vise notamment à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PLU est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Le PLU est composé de plusieurs documents :

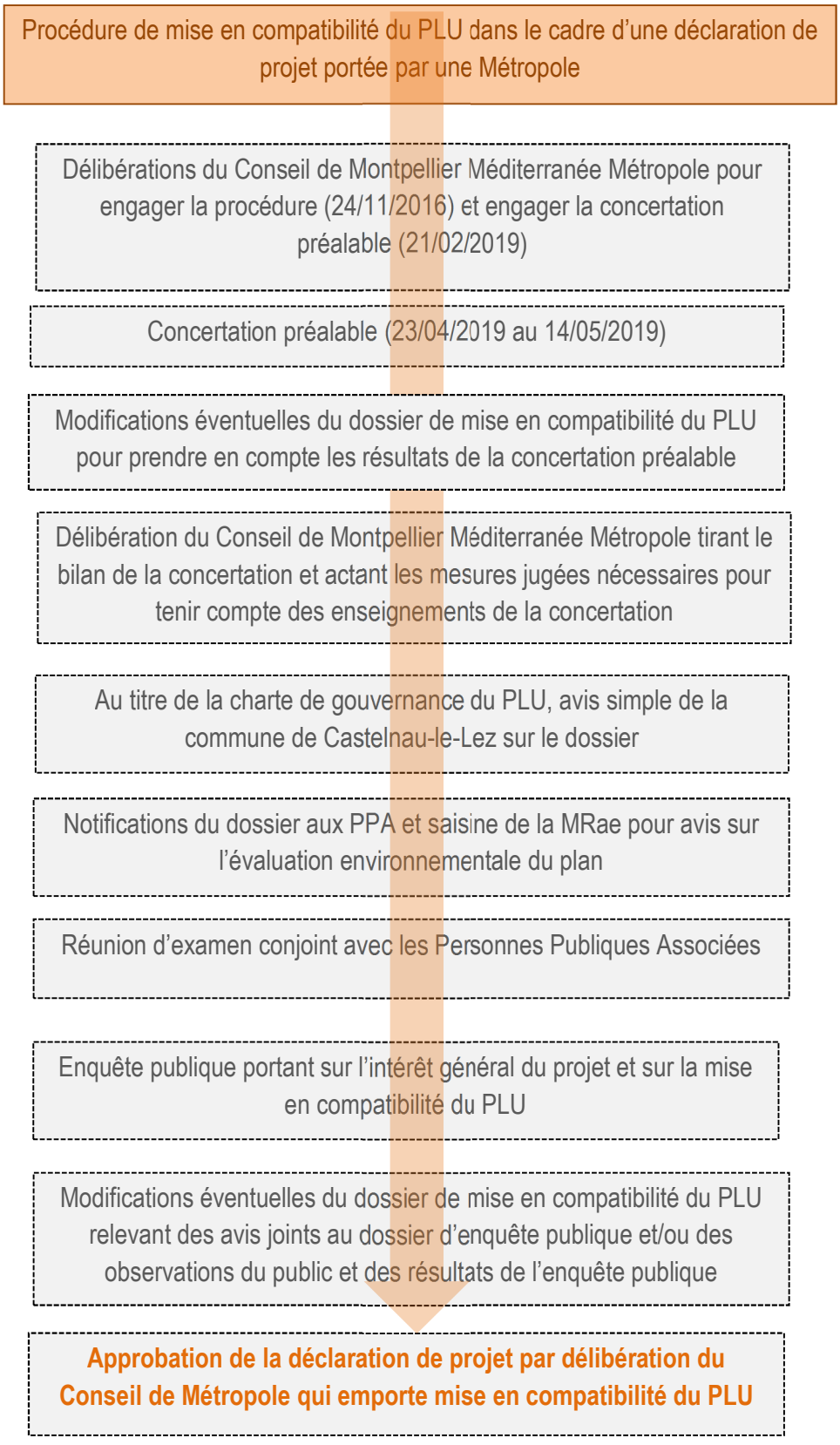
- Le rapport de présentation, composé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, évalue les besoins du territoire et justifie les choix effectués notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie et les orientations du projet d'aménagement du territoire.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les dispositions spécifiques des secteurs de projet.
- Le règlement graphique définit notamment les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser et le règlement écrit fixe les règles de constructibilité.
- Les annexes regroupent les informations et contraintes à prendre en compte (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, liste des lotissements, etc.…).

3| Procédure d'évolution du PLU : la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme.

Celles-ci sont utilisées en fonction de la nature des évolutions du PLU concernées.

Lorsque l'évolution du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet (public ou privé) d'intérêt général, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU peut être engagée.


Procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet portée par une Métropole
Délibérations du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour engager la procédure (24/11/2016) et engager la concertation préalable (21/02/2019)
Concertation préalable (23/04/2019 au 14/05/2019)
Modifications éventuelles du dossier de mise en compatibilité du PLU pour prendre en compte les résultats de la concertation préalable
Délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole tirant le bilan de la concertation et actant les mesures jugées nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation
Au titre de la charte de gouvernance du PLU, avis simple de la commune de Castelnau-le-Lez sur le dossier
Notifications du dossier aux PPA et saisine de la MRae pour avis sur l'évaluation environnementale du plan
Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
Enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU
Modifications éventuelles du dossier de mise en compatibilité du PLU relevant des avis joints au dossier d'enquête publique et/ou des observations du public et des résultats de l'enquête publique
Approbation de la déclaration de projet par délibération du Conseil de Métropole qui emporte mise en compatibilité du PLU

4| Qui sont les acteurs du projet ?

Montpellier Méditerranée Métropole est le porteur du projet en raison de sa compétence en matière de développement et d'aménagement économique et notamment la promotion du tourisme. Compétente en matière de Plans Locaux d'Urbanisme, elle est également l'autorité administrative qui mène la procédure de mise en compatibilité du PLU. Elle organise dans ce cadre la concertation, en collaboration avec la commune de Castelnau-le-Lez. Elle doit se prononcer sur l'intérêt général du projet d'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant qui conditionne la mise en compatibilité du PLU.

La **commune de Castelnau-le-Lez** où se situe le projet d'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant, collabore à la procédure de mise en compatibilité du PLU menée par Montpellier Méditerranée Métropole. Elle délivrera ensuite les autorisations de construire.

Enfin, le projet d'extension de l'hôtel est également porté par la société privée propriétaire du **Domaine de Verchant.**

Volet 2| Le projet d'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant

1| Présentation du complexe hôtelier du Domaine de Verchant

Situation géographique

Le Domaine de Verchant est une maison de maître (type « folie montpelliéraine ») accompagnée de bâtiments agricoles qui ont bénéficié d'une mise en valeur et d'une réhabilitation qualitative. Le domaine se situe au cœur d'un vignoble au Sud de Castelnau-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 Eurêka, actuellement en construction, qui comprendra des activités tertiaires mais aussi des logements.

Histoire du site

Ancien domaine viticole, le domaine de Verchant est un édifice datant du XVIème et XVIIème siècle. Le 1er février 1582, l'Évêque de Montpellier cède à Pierre Verchant ce domaine qui portera par la suite son nom.

En 1878, Jules Leenhardt fait l'acquisition du domaine et modifie le mas de Verchant dans le goût des Folies Montpelliéraines. Viticulteur et amateur d'art, Jules Leenhardt fait en plus appel aux frères Bülher, éminents architectes paysagistes suisses de son époque pour l'aménagement des jardins du domaine qui sont inscrits en tant que monuments historiques depuis le 06/11/2003.

Depuis 2002, ce domaine a été réhabilité par les propriétaires actuels pour devenir un hôtel de haut de gamme situé au cœur d'un vignoble.

Le Domaine de Verchant aujourd'hui

Le Domaine de Verchant est un établissement hôtelier unique sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole en raison de son classement 5 étoiles, affiliation Relais et Châteaux, et du niveau de prestations proposé.
Le Domaine dispose aujourd'hui d'une offre d'hôtellerie haut de gamme avec 26 chambres dont 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 et une maison.
Deux restaurants sont installés sur site : un restaurant gastronomique accompagné d'une boutique caveau de dégustation des vins du Domaine et un restaurant de type bistro.
Le domaine propose également des aménagements sportifs : piscine à débordements, chauffée avec jacuzzi ; terrain de tennis en gazon synthétique ; espace fitness avec coach ; un spa de 2 000 m² dédié 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.
Enfin, des salles de réception viennent compléter l'offre : 280m² aménagés et 190m² de terrasse couverte (chapiteau cristal), soit au total une capacité d'accueil maximale de 600 personnes.
Le domaine permet également l'accueil de plusieurs types d'évènements dont 20 à 30 mariages par an et environ 330 séminaires / réunions par an.

Pour fonctionner, le domaine emploie jusqu'à plus de 100 personnes en période estivale et induit des emplois indirects par son activité : activité viticole, prestataires extérieurs tels que fournisseurs, ….

2| Les objectifs du projet d'extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant

Le projet d'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant prévoit une augmentation de la surface de plancher d'environ 4000 m².

Il 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 vue 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 Rez-de-chaussée, 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'.

De nouvelles places de stationnement pour la clientèle (50 places en sous terrain) et le personnel de l'hôtel (47 places en aérien) viendront accompagner cette programmation.

3| Les principaux choix de conception

Le projet d'extension sera implanté le long de l'allée d'accès Ouest, au sein de l'espace aujourd'hui principalement occupé par le stationnement aérien de l'hôtel, un bosquet de chênes et quelques espaces cultivés, plantés de pieds de vignes. Au total, l'extension représente une emprise au sol d'environ 6800 m².
Les pieds de vignes qui devront être arrachés pour permettre la réalisation du projet seront replantés sur une (ou plusieurs) parcelle(s) détenue(s) par le Domaine et qui ne sont pas encore plantées en vignes aujourd'hui.

Précisions concernant le projet

Volume et respect du site
La totalité du projet épouse parfaitement la topographie du terrain, très vallonné par endroit. Les volumes seront simples.

Hauteurs
Les proportions, les hauteurs et les matériaux seront similaires à l'existant afin d'apporter une unité et renforcer l'harmonie architecturale.

Matériaux
Ainsi, 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. Le nouvel accueil faisant liaison entre l'hôtel et le restaurant à vocation à disparaitre dans le paysage par son traitement en verre.

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 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. Il est en effet 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 Melia Azédarach, Olivier de bohème, 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).

Au-delà du respect du relief, la végétation existante constituée en majeur partie d'essence méditerranéenne de type persistant, reste inchangée, et est revalorisée par un entretien régulier des divers sujets de hautes tiges ou rampant. Le projet a été pensé en accord avec la végétation existante.

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.

INSERTION DU PROJET

4| Un projet d'intérêt général pour le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole

Le projet de développement du complexe hôtelier de Verchant s'inscrit pleinement dans les politiques publiques poursuivies par Montpellier Méditerranée Métropole pour conforter l'attractivité de son territoire et notamment en matière de tourisme et plus spécifiquement de tourisme « haut de gamme » et de tourisme d'affaires ; en matière d'activités économiques en répondant à des besoins locaux et en générant la création d'emplois ; en matière d'aménagement du territoire, à travers la mise en valeur du patrimoine existant ou encore l'aménagement qualitatif d'une entrée de ville en continuité du quartier Euréka Extension.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, qui sera soumis à enquête publique, s'attachera à démontrer l'intérêt général porté par ce projet pour le territoire.

5| Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté

La présente concertation porte sur le document d'urbanisme de la commune de Castelnau-le-Lez qui sera mis en compatibilité à l'issue de la procédure de déclaration de projet. Seule la commune de Castelnau-le-Lez est donc susceptible d'être affectée.

Volet 3| La mise en compatibilité du PLU

1| Le PLU en vigueur

Le PLU de Castelnau-le-Lez a été approuvé le 29 juin 2007. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière est la modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 23 décembre 2014.

Le Domaine de Verchant est aujourd'hui classé 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…* ».

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).

On note également que le PLU a organisé la protection d'un alignement d'amandiers, traditionnel des allées monumentales desservant les maisons de maître et qui structure l'accès Ouest du site.

Le projet d'extension de l'hôtel de Verchant étant situé en zone A, sa réalisation n'est pas compatible avec les dispositions règlementaires du PLU. Il est donc nécessaire de procéder à une évolution du document de planification.

2| Les ajustements qui seraient apportés au PLU

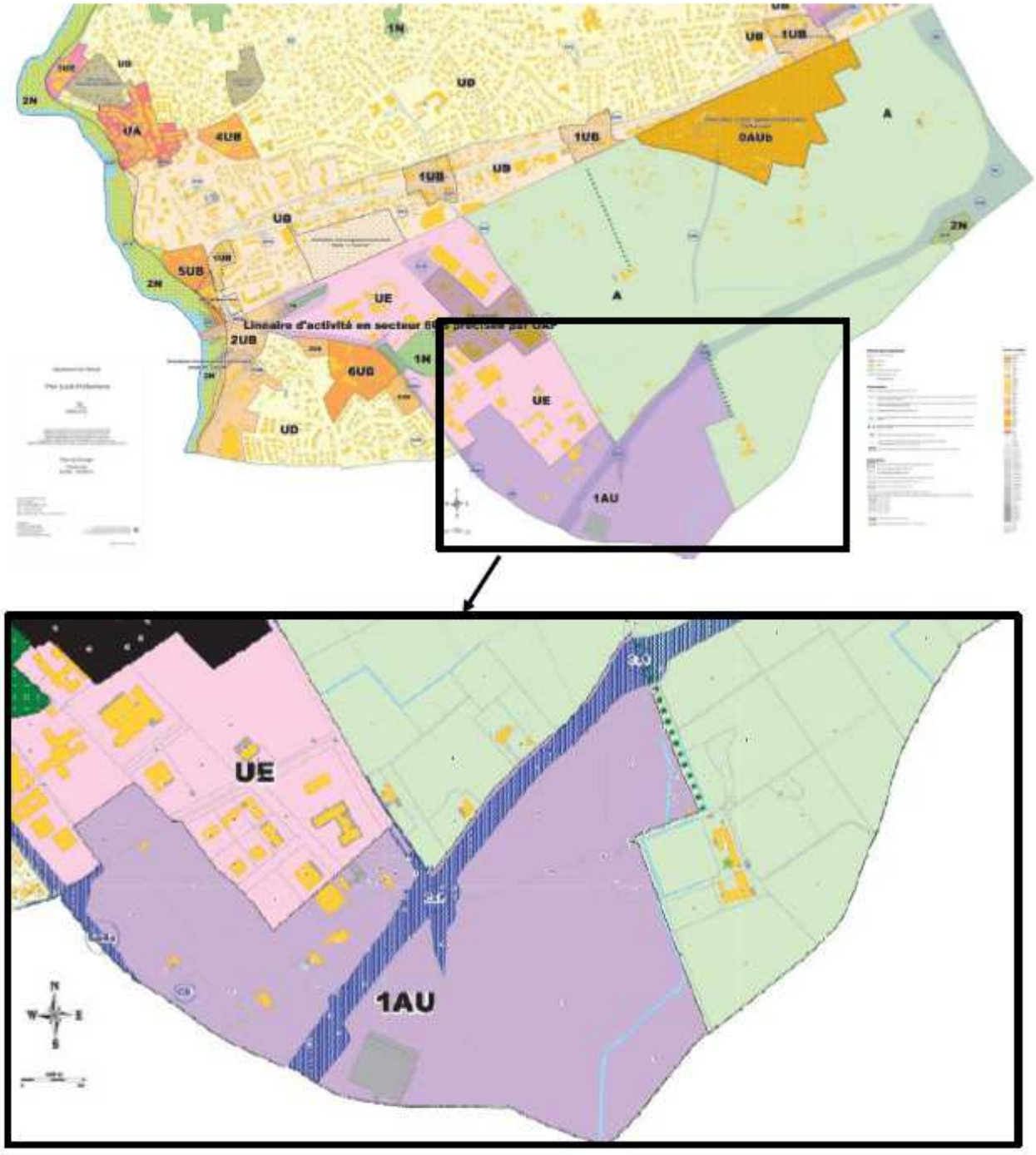
Le zonage AU ouvert est le seul zonage envisageable pour permettre la réalisation du projet d'extension de Verchant. Le PLU de Castelnau-le-Lez comprend déjà une zone 1AU dans laquelle la destination du sol « Commerce et activités de service » est permise. Cette zone correspondant au secteur de la ZAC Euréka Extension en cours de réalisation doit donc être sous divisée en deux sous-secteurs : 1AUa pour le secteur Euréka extension et 1AUb pour le secteur du projet du domaine de Verchant.

Les adaptations du PLU nécessaires seraient les suivantes :
- Adaptation du zonage afin de créer une nouvelle zone 1AU sous indicée « 1AUb » et supprimer le figuré sur le bâtiment historique du domaine faisant référence au changement de destination. Cette disposition est en effet exclusivement destinée aux bâtiments compris dans une zone agricole.
- Modifier le règlement écrit de la zone 1AU pour y intégrer les dispositions applicables au nouveau sous-zonage « 1AUb ».
- Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

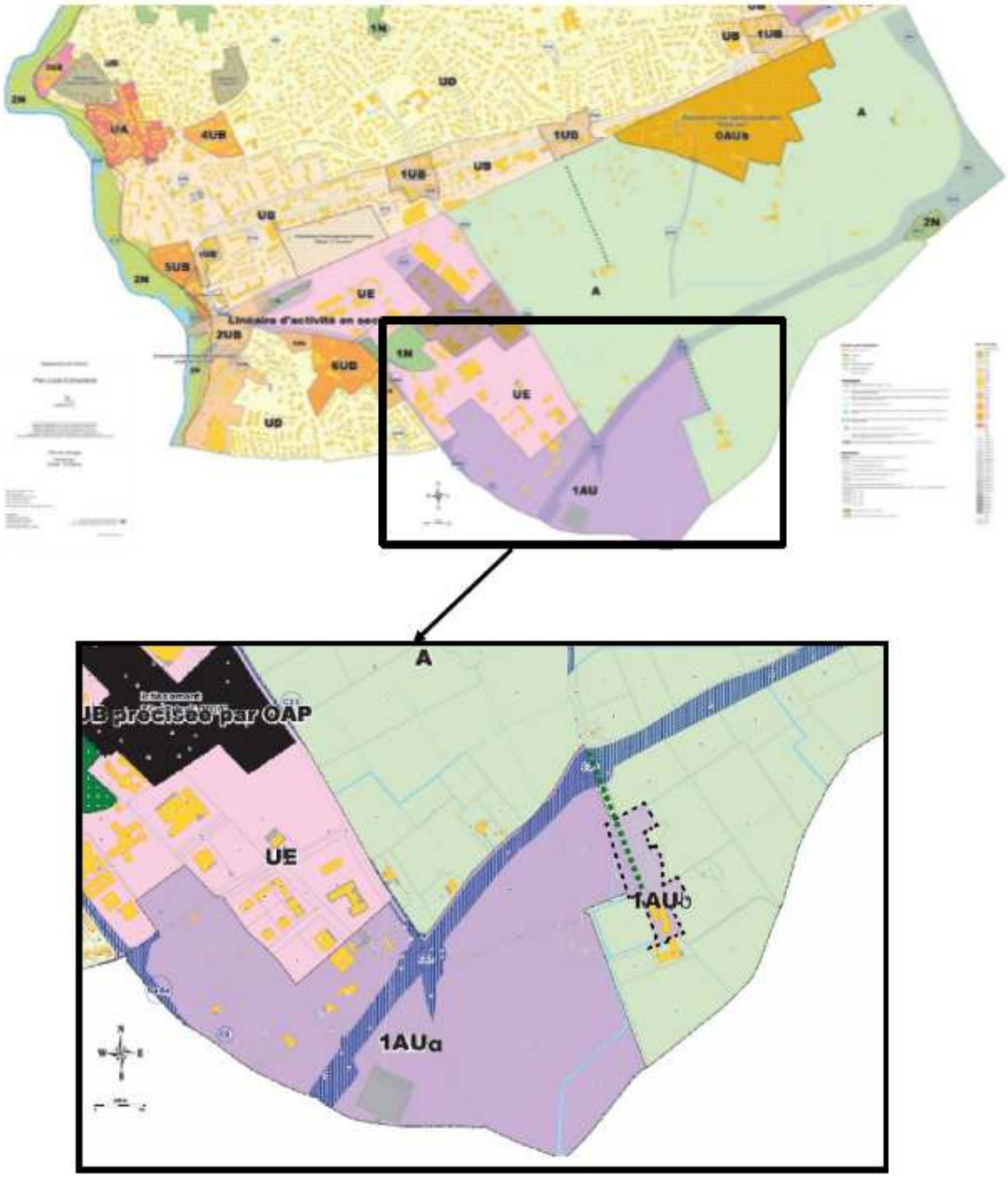
Les dispositions règlementaires de protection des alignements d'arbres d'ores et déjà existantes dans le PLU et applicables sur le site du projet seront maintenues.

A | Le règlement graphique

PLU avant mise en compatibilité (PLU en vigueur)



Proposition d'évolution du PLU après mise en compatibilité



B | Le règlement écrit

Implantations et hauteur

Les nouvelles constructions viendraient s'inscrire en continuité du bâti dans le volume actuel des bâtiments existants du domaine soit en R+2 maximum. La hauteur serait ainsi limitée à 13 mètres pour préserver cette harmonie architecturale et avoir le moins d'impact sur le paysage environnant.

Emprise au sol et espace libre

Le projet de règlement de la future zone 1AUb précisera l'emprise au sol maximum autorisée et le pourcentage minimum d'espace libre à respecter afin de permettre une bonne insertion paysagère du projet, de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'abaissement des températures en période estivale.

Stationnement

La règlementation en matière de stationnement pour les hébergements hôteliers et touristiques pourrait être définie en fonction des besoins du projet.

C | L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

La partie du domaine de Verchant concernée par la déclaration de projet sera classée en zone AU permettant la vocation touristique du site et fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

En effet, l'article R151-20 du code de l'urbanise précise que toutes nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation devront faire l'objet d'une OAP.

Cette OAP a pour objectif principal de garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération à proximité immédiate avec la bâtisse classée au titre des monuments historiques.

D | Les incidences potentielles de la modification du plan sur l'environnement

Les potentielles incidences sur les zones concernées par la mise en compatibilité du PLU pourraient être les suivantes :

- Une **consommation d'espace agricole (zone A du PLU) d'environ 1,5 hectares dont une part importante est déjà artificialisée** ;
- La **préservation du patrimoine** et la cohérence architecturale avec le bâti existant à assurer dans les nouvelles extensions ;
- **La perception paysagère du site et du projet** depuis les axes de circulation à proximité ;
- Un **potentiel impact écologique** notamment avec la réduction d'un bosquet de chênes verts pour les espèces d'oiseaux et de chiroptères nicheuses sur le site ;
- Une nécessaire bonne gestion des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, une évaluation environnementale sera réalisée afin notamment de présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiellement négatif sur l'environnement.