

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé en date du 13/04/2017

1ère modification approuvée en date du 19/02/2020

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(art. L.123-1-4 du code de l'urbanisme)

- zone IAUI «Le Salet / Nouveau Centre»
- zone IAU2 «Le Claux / Sous-Mathe»
- zones IAUE/A2/NI «ÉCOPARC Bel-Air»
- zones A4/N4 «Montlobre»

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

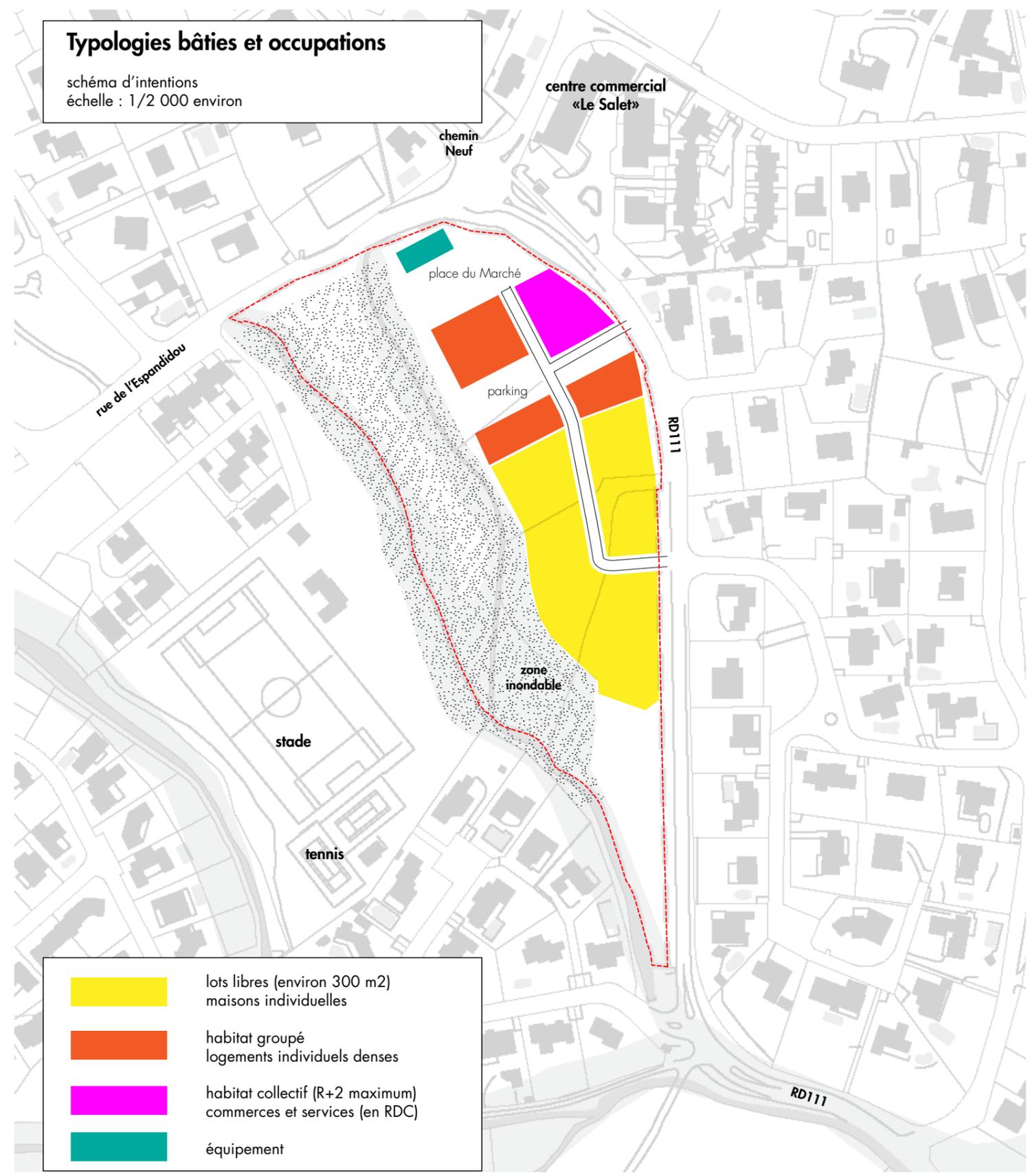
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

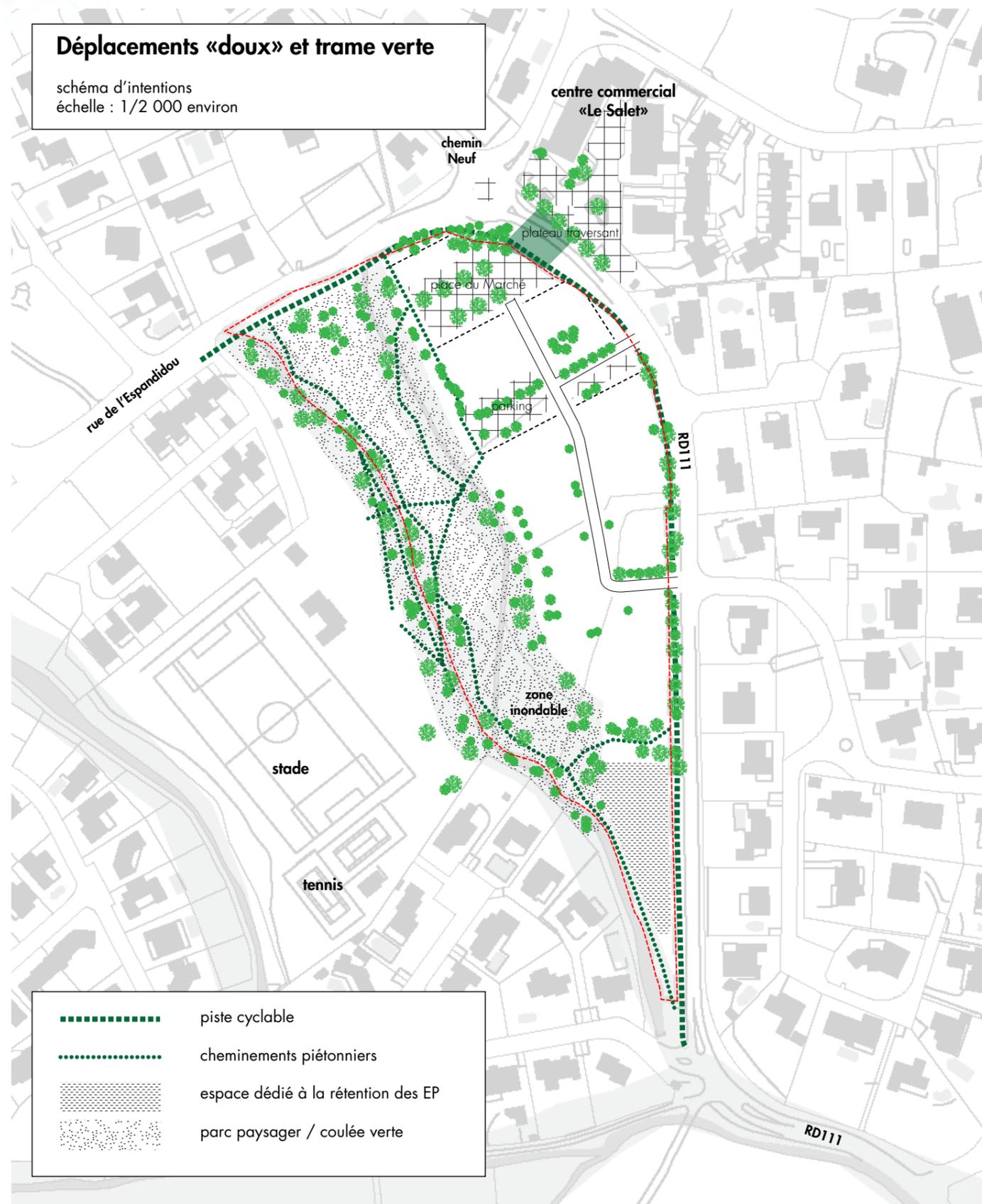
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

art. L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Typologies bâties et occupations

schéma d'intentions
échelle : 1/2 000 environ





La direction des alignements bâtis accentue le caractère structurant des espaces publics. Le collectif prévu à R+2 renforce la perspective sur le village ancien depuis la RD111.

Le vallon de la Croix est aménagé en parc public paysagé ; il accueille des cheminements piétonniers qui assurent les liaisons douces avec les équipements sportifs.

• Programme de construction indicatif

- 15 à 20 lots libres en habitat individuel (maisons détachées ou jumelées par deux) / parcelles de 250 à 400 m²
- 15 logements individuels denses (maisons jumelées)
- 10 à 15 appartements en habitat collectif et/ou intermédiaire

• Objectif de densité

Dans le respect de l'objectif de densité défini au PADD, la zone 1AU1 doit permettre la réalisation d'au minimum **40 logements**.

• Contribution à la diversité de l'offre en logements

La zone 1AU1 est destinée à contribuer à la diversité de l'offre en logements, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Les logements réalisés dans la zone devront respecter les proportions suivantes (calculées sur l'ensemble de la zone) :

- au maximum 50 % de logements individuels «libres»,
- au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

L'offre globale en logements devra comprendre une part minimale de 20 % de petits logements (studios et 1 pièce, 2 pièces).

• Contribution à la mixité urbaine et à la dynamique commerciale

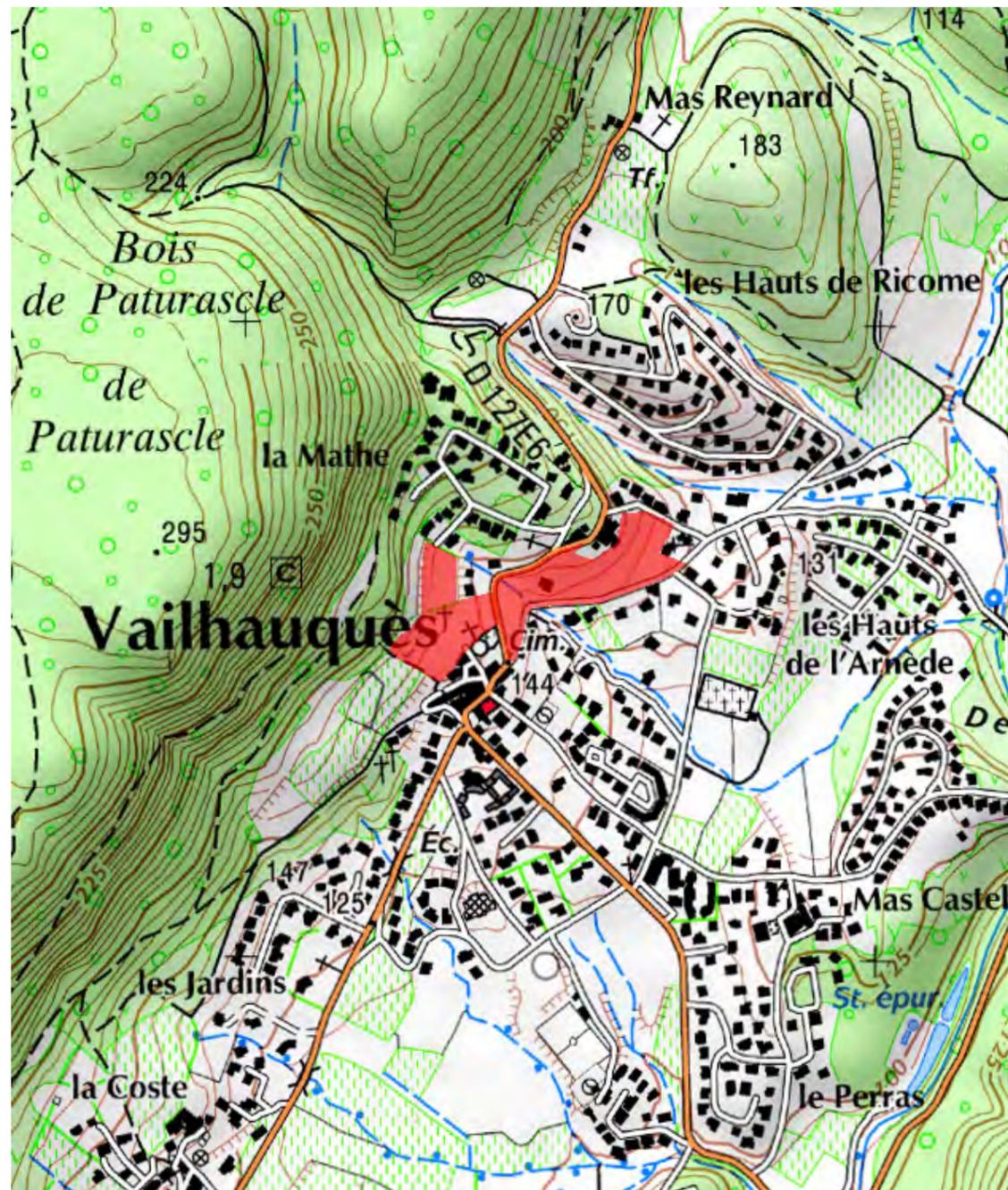
Le programme de construction intègre également la possibilité de réaliser des locaux commerciaux et/ou de services ; ils seront prévus en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la Place du Marché. D'autre part, il est envisagé la réalisation d'un équipement public qui sera également positionné autour de la place.

• Déplacements «doux»

Le projet intègre la réalisation de cheminements doux connectés avec des sentes vers le Vallon de la Croix et les équipements sportifs (stade, tennis).

La piste cyclable existante rue de l'Espandidou est prolongée vers la RD111 ; elle est intégrée à la requalification de la RD qui prévoit également l'aménagement d'un trottoir et la plantation d'arbres d'alignement.

localisation de la zone AU2 (source du fond de plan : IGN) - échelle : 1/10 000



La zone 1AU2 se localise au Nord du centre-village de Vailhauquès. Elle représente, dans sa partie Est, une «dent creuse» dans l'urbanisation existante. Cette zone est stratégique pour le développement urbain futur du village.

1/ Située au contact du centre-ancien, elle peut permettre d'affirmer la centralité villageoise à travers l'aménagement d'espaces publics et la réalisation de logements diversifiés.

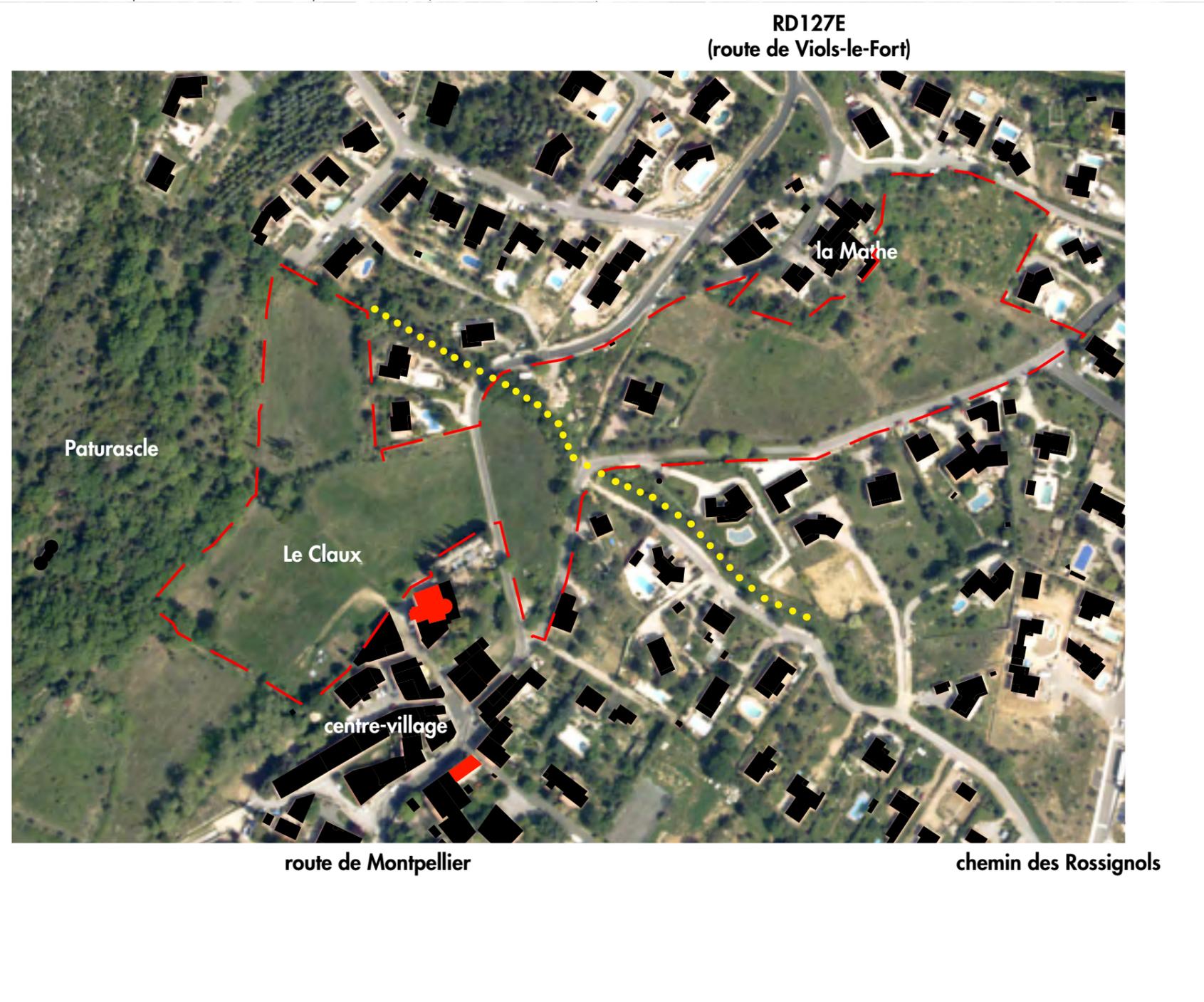
2/ Elle est également desservie par la route de Viols-le-Fort qui est un axe de déplacements important à l'échelle du village.

3/ Ce secteur de Vailhauquès est soumis à de nombreuses contraintes hydrauliques ; l'aménagement de la zone doit également permettre de résoudre les dysfonctionnements existants liés aux importants volumes de ruissellement provenant du bassin versant (ruisseau du Valada et de la Combe de Ricome).

I/ les enjeux du site

- présentation

vue aérienne (source : IGN 2009) - échelle : 1/2500



La zone 1AU2 couvre une surface de 4,2 hectares.

Elle est composée de deux parties distinctes séparées par le fossé du Valada :

- à l'Est, lieu-dit «Sous-Mathe» (2,5 hectares), formant une vaste «dent creuse» entre le hameau de la Mathe et les quartiers résidentiels récents des Plans ;
- à l'Ouest, lieu-dit «Le Claux» (1,7 hectare), zone naturelle située en lisière des boisements du Paturascle et au contact du centre-ancien du village et du lotissement «Le Bellevue».

La zone 1AU2 est traversée et longée dans sa partie Ouest et Nord par la RD127E, route de Viols-le-Fort.

L'environnement urbain présente des caractéristiques très variées, entre :

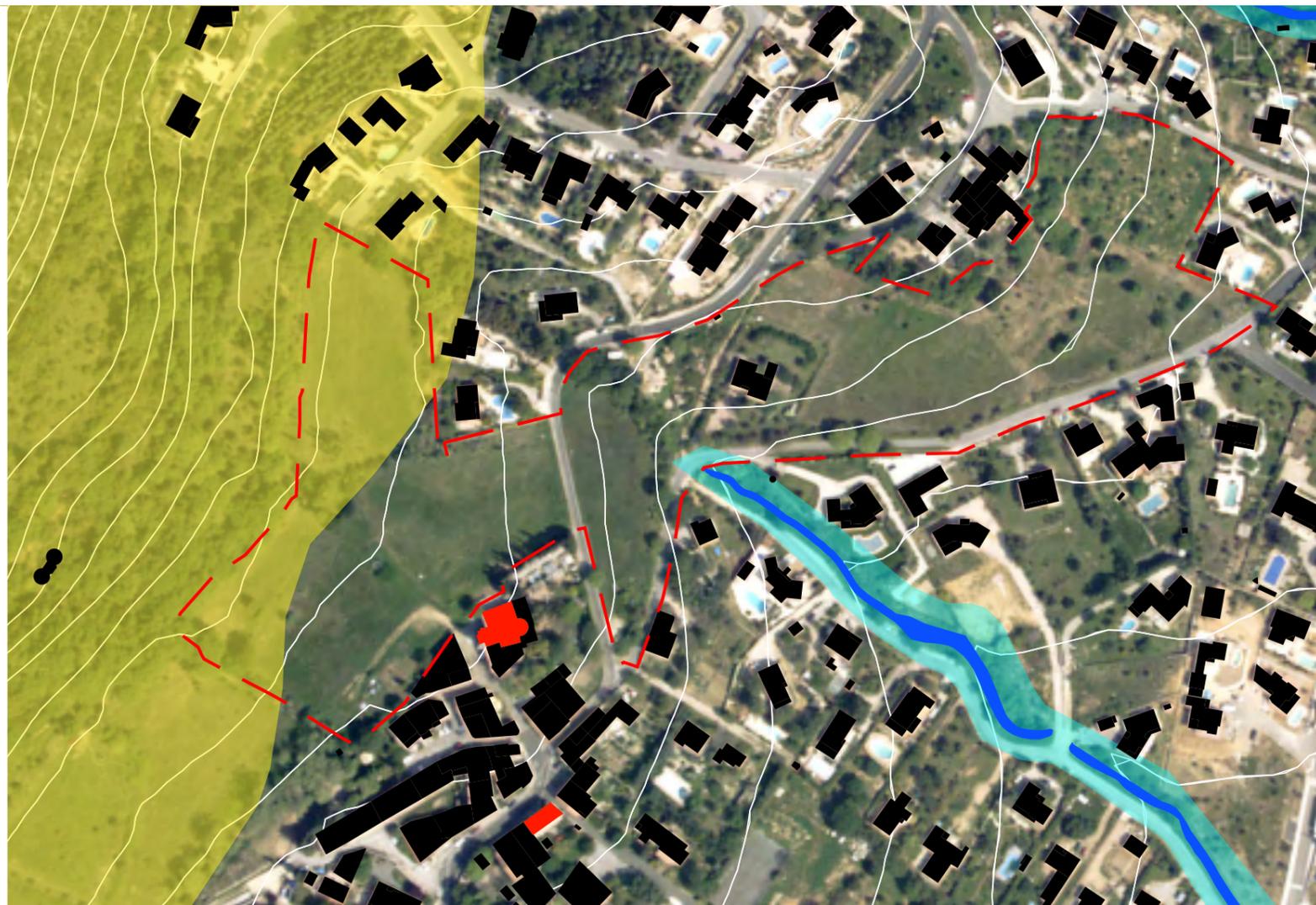
- les petits noyaux denses du centre-village et du hameau de la Mathe, au Sud-Ouest et au Nord-Est de la zone, avec un bâti resserré et implanté à l'alignement des voies ;
- les quartiers pavillonnaires organisés des lotissements «Le Bellevue» au Nord et «les Opalines» à l'Est avec des parcelles comprises entre 1 000 et 1 200 m² ;
- au Sud de la zone, entre le chemin de Murles et la rue du Chemin de la Mathe, un ensemble très hétéroclite de maisons pavillonnaires implantées sur des terrains de 600 à 3 000 m².

Le site de la zone 1AU2 ne s'inscrit pas dans un ensemble urbain homogène. À noter que la position du hameau de la Mathe (en hauteur) et son environnement proche (terrains non bâtis, boisements) renforce la singularité du lieu.

I/ les enjeux du site

- contraintes physiques

topographie et risques naturels (source du fond de plan : IGN 2009) - échelle : 1/2500



équidistance des courbes de niveau = 5 m.

La topographie du site est très marquée avec, dans les secteurs situés immédiatement à l'Est du hameau de la Mathe et à l'extrémité Ouest de la zone, des pentes de 10 % et plus. Ailleurs, les pentes sont comprises entre 5 et 10 %.

Pour le secteur «Sous Mathe», le point bas se situe à l'extrémité Sud-Est, en bordure du chemin de Murles (130 mètres NGF). Les points hauts se trouvent au Nord, en bordure de la route de Viols-le-Fort (148 mètres NGF) et du chemin de la Mathe (147 mètres NGF). À noter qu'un talus de 1,20 mètre environ sépare les terrains de la route de Viols-le-Fort. Le talus bordant le site le long du chemin de Murles est plus imposant : 1,50 à 3 mètres.

Pour le secteur «Le Claux», les points bas se situent en bordure du chemin de Murles (143 mètres NGF) et juste au dessus de l'Église (153 mètres NGF). Le point haut se localise en limite Nord-Ouest, à 161 mètres NGF. Un talus d'environ 1 mètre borde la route de Viols-le-Fort coté Ouest.

Une frange Ouest de la zone du Claux est concernée par un aléa moyen «mouvement de terrain» déterminé dans le cadre du PPRMT (zone B). Ce risque est spécifique aux terrains pentus situés au delà de la cote 155 mètres NGF.

Le ruisseau du Valada (affluent du ruisseau de l'Arnède) génère une zone inondable d'environ 30 mètres de large. Cette zone inondable est identifiée en zone d'aléa fort (zone rouge) dans le PPRI. Toutefois, elle n'impacte pas directement les terrains constructibles de la zone 1AU2.

limite zone AU2

cône de vue à protéger

trame verte à préserver

continuité écologique à préserver

pente forte, moyenne et faible

éléments végétaux à conserver

2/ les principes d'aménagement
- synthèse des enjeux du site applicables au projet urbain



échelle : 1/1250

2/ les principes d'aménagement

• Implantations, volumes et typologies bâties (cf. plan ci-contre)

- **A** : lots libres
 implantation du garage à l'alignement de la voie ou à 5 m. maximum / implantation libre de la construction principale par rapport aux emprises publiques
 implantation libre par rapport aux limites séparatives (ordre continu, semi-continu ou discontinu)
constructions uniquement de plain-pied

- **B** : lots libres
 implantation du garage à l'alignement de la voie ou à 5 m. maximum / implantation libre de la construction principale par rapport aux emprises publiques (sauf 3 m. minimum des limites d'emprise de la rue Copé Cambes)
 implantation libre par rapport aux limites séparatives (ordre continu, semi-continu ou discontinu)
constructions possibles sur plusieurs niveaux (de R+1 à R-1)

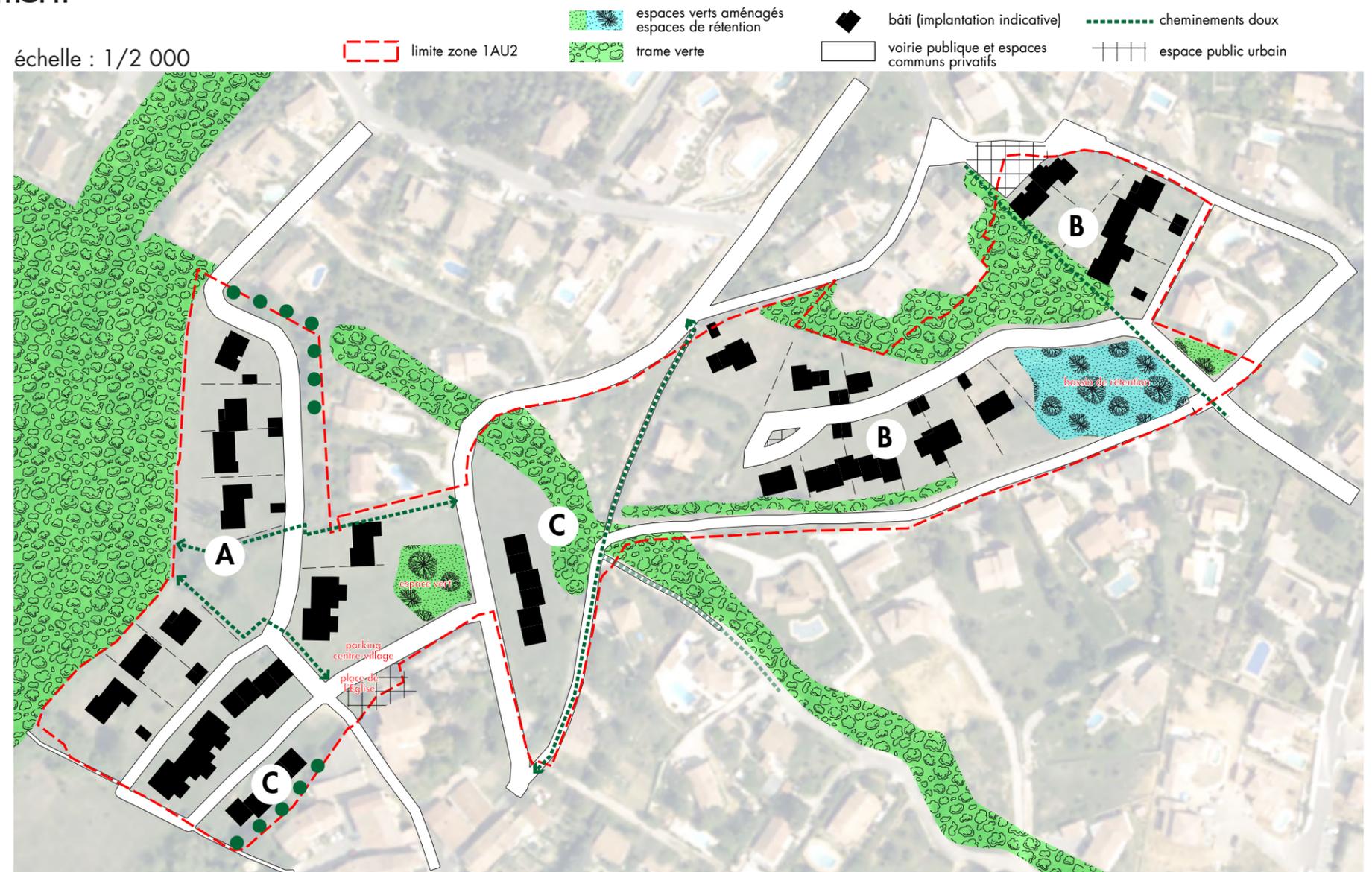
- **C** : macro-lot / logements groupés et collectifs
 constructions individuelles groupées, logements intermédiaires ou petits collectifs
 implantation libre par rapport aux emprises publiques (sauf 5 m. minimum des limites de la RD)
 implantation en retrait minimum de 3 m. par rapport aux limites séparatives extérieures du macro-lot
 R+2 maximum

• **Adaptation à la pente** (cf. schémas de principe page suivante)
 L'implantation du bâti sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement. Le faitage des constructions doit être parallèle à la pente (sauf si un parti architectural fort justifie une orientation différente).

Les divisions foncières devront prendre en compte ces contraintes d'implantation du bâti par rapport à la pente ; des formes simples et une bonne orientation des lots sont exigées.

- *pour les terrains sur pentes faibles* (lots libres en B et macro-lot en C)
 adaptation recommandée des niveaux de la construction à la pente du terrain

échelle : 1/2 000



- *pour les terrains sur pentes moyennes ou pentes fortes* (lots libres en A et B)
 adaptation recommandée des niveaux de la construction à la pente du terrain
 garage construit de plain pied avec la voie (tolérance jusqu'à + 0,60 m. selon la configuration du terrain), soit intégré à la construction principale, soit séparé de la construction principale (dans ce cas, il doit être édifié en limite séparative et à l'alignement de la voie)

• **Aménagements paysagers et environnement**
 Les constructions sont interdites dans les secteurs identifiés en «trame verte» dans le schéma de composition.

Les espaces prévus pour la rétention aérienne des eaux pluviales devront être végétalisés et conçus de manière à valoriser le paysage et notamment les cônes de vue.

En limite Est de la zone (limite avec la zone N), un retrait minimum de 5 m. devra être respecté pour les nouvelles constructions ; les espaces libres serviront de zone tampon vis à vis du risque «feu de forêt».

limite zone AU2

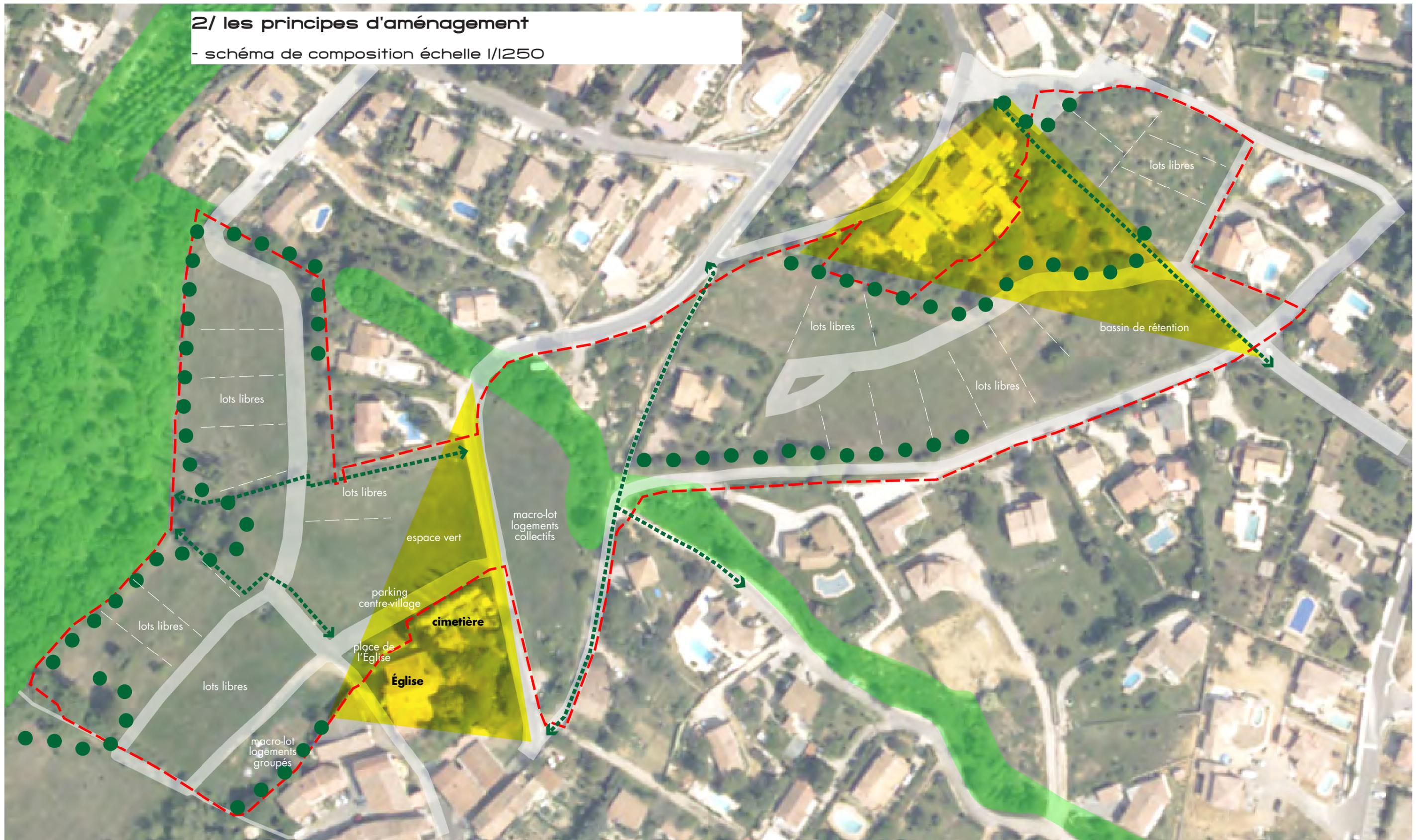
cône de vue à protéger
trame verte

orientation des lots individuels

cheminements «doux»
éléments végétaux à conserver

2/ les principes d'aménagement

- schéma de composition échelle 1/1250



2/ les principes d'aménagement (suite)

• Espaces publics urbains / espaces communs

La ou les opérations d'ensemble devront intégrer les espaces communs suivants :

- pour le secteur «Sous-Mathe», une placette de retournement aménagée à l'extrémité de l'impasse et une placette urbaine en haut de la rue Copé Cambes (afin de créer une façade urbaine dans le prolongement du hameau de la Mathe) ;
- pour le secteur «le Claux», une aire de stationnement aménagée à proximité du centre-village, une placette au droit de l'Église et du cimetière et un espace vert éventuellement agrémenté de jardins familiaux (rue du Verger).

• Accès et circulations (secteur «Sous-Mathe»)

Aucun accès direct aux lots ne sera autorisé à partir du chemin de Murles.

• Mise en œuvre des projets

L'urbanisation de la zone 1AU2 est prévue dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

Les projets individuels à la parcelle ne sont pas autorisés (sauf pour les terrains déjà bâtis à la date d'approbation du PLU).

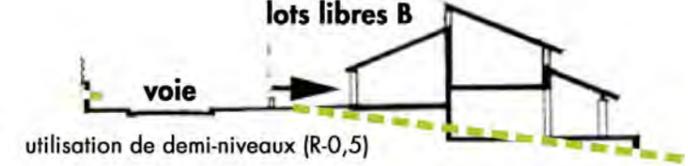
- principes d'adaptation à la pente

**pente faible
lots libres A**



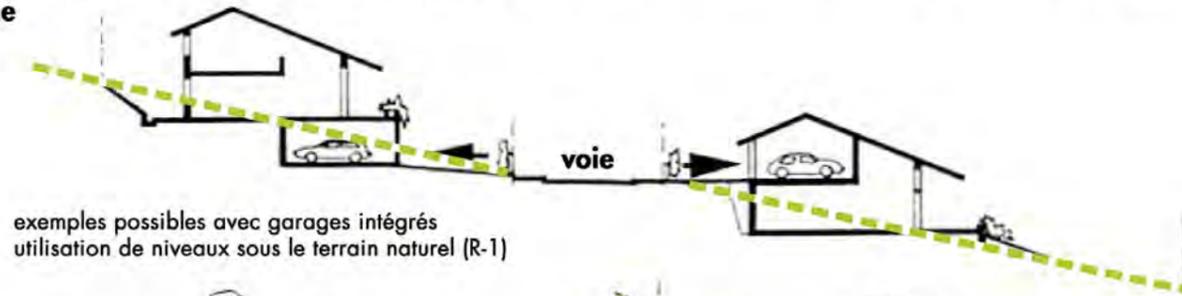
terrassements limités et structurés par des murets

**faible pente
lots libres B**



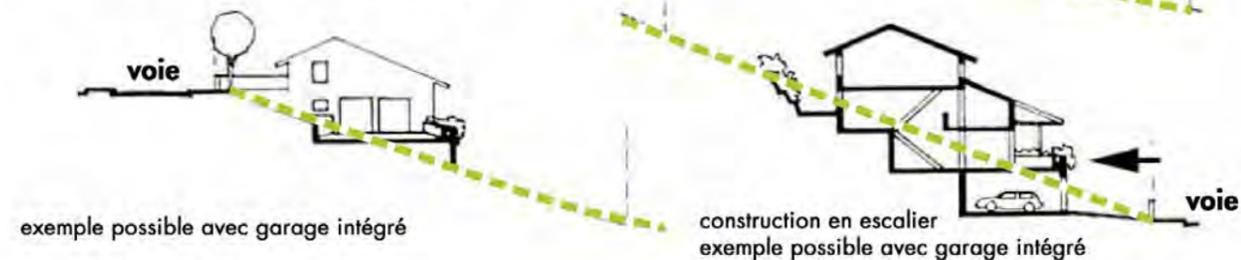
utilisation de demi-niveaux (R-0,5)

**pente moyenne
lots libres B**



exemples possibles avec garages intégrés
utilisation de niveaux sous le terrain naturel (R-1)

**pente forte
lots libres B**



exemple possible avec garage intégré

construction en escalier
exemple possible avec garage intégré

3/ les éléments de programmation

• Programme de construction indicatif

- secteur «Sous-Mathe»

20 à 25 lots libres en habitat individuel
(parcelles de 400 à 800 m²)

- secteur «le Claux»

25 à 30 lots libres en habitat individuel
(parcelles d'environ 200 à 500 m²)
5 à 10 logements individuels groupés et/ou intermédiaires en accession à la propriété
25 à 30 logements collectifs

• Objectif de densité

Dans le respect de l'objectif de densité défini au PADD, la zone 1AU2 doit permettre la réalisation d'au minimum **80 logements**.

• Contribution à la diversité de l'offre en logements

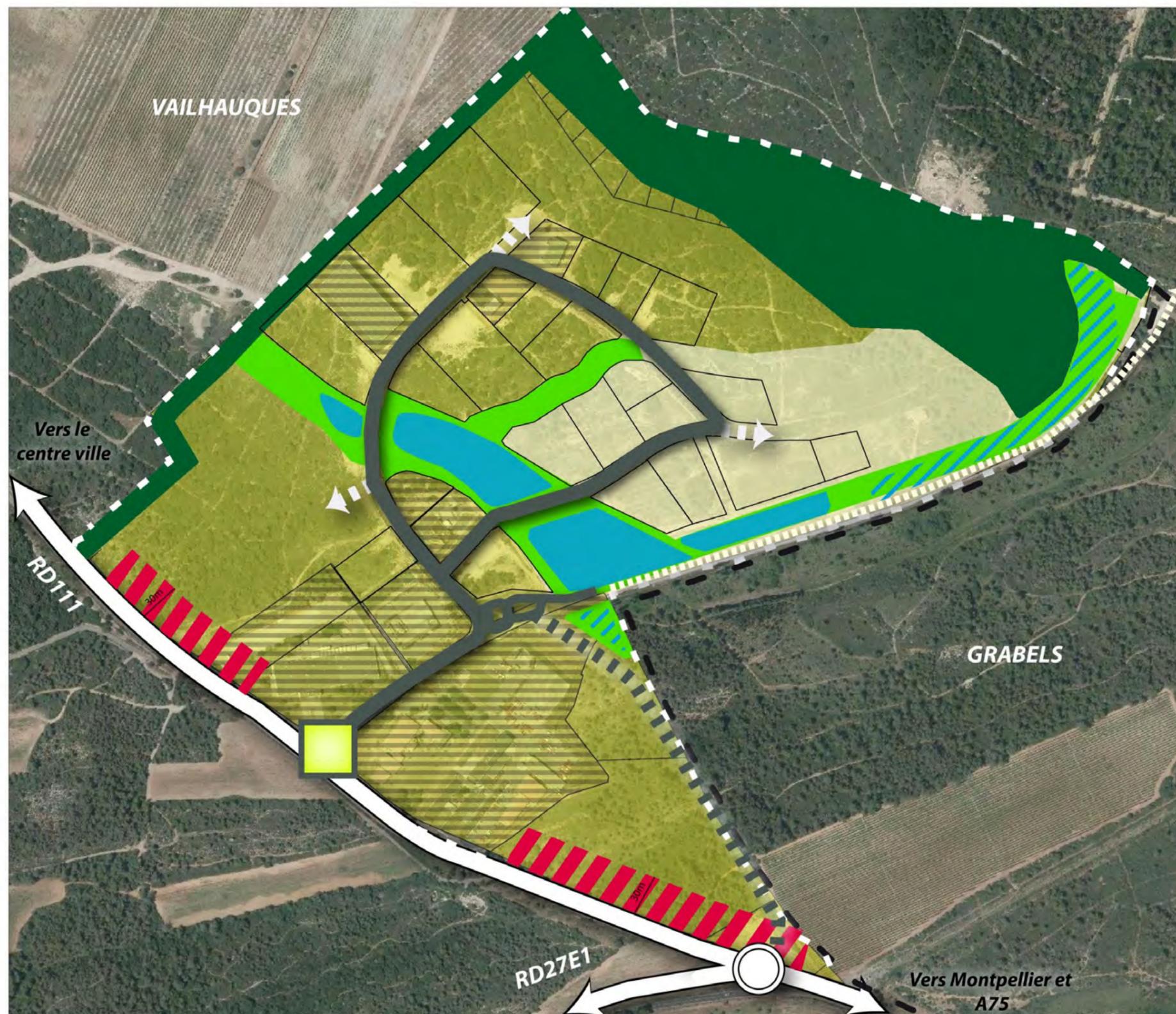
La zone 1AU2 est destinée à contribuer à la diversité de l'offre en logements, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les logements réalisés dans la zone devront respecter les proportions suivantes (calculées sur l'ensemble de la zone) :

- au maximum 50 % de logements individuels «libres»,
- au minimum 50 % de logements individuels en accession abor-

dable et/ou logements collectifs,
- au minimum 20 % de logements locatifs sociaux ; ces logements pourront être réalisés au sein du secteur «Le Claux» (parcelle n° AC1).

L'offre globale en logements devra comprendre une part minimale de 20 % de logements de taille égale ou inférieure au T3.



OAP ZONE D'ACTIVITE BEL-AIR

Etat initial

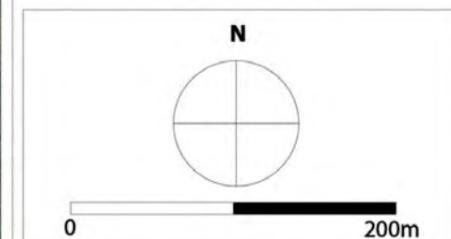
- Périmètre de l'OAP et de la ZAC
- Limite de la commune
- Voirie de desserte interne à la ZAC existante
- Route départementale existante
- Giratoire existant
- Carrefour d'entrée de zone
- Chemin d'accès au hameau de Montcombel existant
- Bassins de rétention existants
- Parcelles construites

Organiser les déplacements

- Voirie structurante à créer
- Extension potentielle de voirie à prévoir

Protéger et valoriser le site

- Coulée verte centrale à valoriser
- Frange végétale de 20m
- Frange urbaine à structurer afin de limiter l'impact visuel depuis la RD111
- Zone d'implantation préférentielle des bassins de gestion des eaux pluviales
- Hauteur différenciée des bâtiments du fond de talweg (par rapport à ceux situés sur les hauteurs)



• Localisation et occupation du secteur

Situé au Sud de la commune de Vailhauquès, l'ÉCOPARC «Bel-Air» est stratégiquement positionné, aux portes de Montpellier, à proximité de grandes voies de circulation : l'A750, la RD111 et le LIEN. L'ensemble de la zone, d'une superficie globale de 50 ha, comprend une zone déjà aménagée et occupée (UE). Une première tranche du parc d'activité en zone 1AUE a déjà été viabilisée et est en cours de commercialisation et de construction.

L'ÉCOPARC «Bel-Air» s'inscrit dans un massif de garrigue (garrigue basse et boisement) et dans un paysage vallonné. La topographie très marquée du site présente une différence d'altitude de 40 m, avec des pentes variant de 2 à 25 %.

Au point le plus bas de la zone, un talweg se dessine avec son ruisseau, le Rieu de Querelle ou fossé de la plaine. Un deuxième talweg perpendiculaire au premier marque le cœur de la zone.

• Le projet et sa programmation

Le projet d'ÉCOPARC est une opération d'envergure qui permettra :

- de requalifier les infrastructures de desserte actuellement existantes et de poursuivre le maillage viaire ;
- de répondre aux besoins des entreprises déjà implantées sur le site et d'aménager un parc d'activités attractif, facilement accessible et identifiable pour l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire intercommunal ;
- de marquer l'image économique du territoire communautaire, reflet de son dynamisme.

L'enjeu principal de la zone est de combiner le souhait de structurer un front bâti cohérent le long de la principale voie d'accès (la RD111) tout en intégrant l'ensemble de la zone dans son environnement plus global, baignant dans un écrin de garrigue.

Sur les 50 ha du parc d'activités, environ 28 ha sont cessibles, répartis en plusieurs phases de travaux. L'organisation générale de l'ÉCOPARC prévoit un découpage «de base» en grand îlots variant de 1 à 5 ha. Ces îlots pourront être découpés en grandes parcelles notamment pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales ou être sous divisés en îlots plus petits par l'aménagement de voies tertiaires qui se brancheront sur le réseau structurant «de base». Ce sous découpage permettra d'offrir de plus



Principe d'implantation d'un trottoir déconnecté de la voirie principale au travers d'une bande végétale

petits lots adaptés à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires.

Au total, le programme de l'ÉCOPARC prévoit l'aménagement d'environ 126 000 m² de surface de plancher.

Eu égard à la topographie du site, la réalisation du parc d'activités dans son ensemble nécessite la réalisation de plusieurs bassins de rétention représentant un volume total de 25 200 m³ au terme de l'aménagement global de la zone.

• Orientations d'aménagement de la zone 1AUE

- Organisation du réseau viaire

L'entrée principale de la zone se fera depuis le carrefour entre la RD27E et la RD111, via le giratoire existant. Une seconde entrée permettra d'accéder à la zone au niveau du SDIS (entrée actuelle).

L'organisation générale de la zone est basée sur la création d'une boucle structurante et desservant la totalité des îlots. Des voies secondaires et tertiaires branchées sur cette voie peuvent être créées pour assurer la desserte directe des parcelles en cas de sous-découpage des îlots.

Pour les déplacements piétons internes à la zone, à minima un trottoir par profil de voie sera implanté. Sur les axes principaux, une

bande végétale séparant le trottoir de la voirie devra être prévue, comme le montre la perspective ci-dessus.

- Stationnement

Le stationnement sera géré individuellement au niveau des parcelles suivant les besoins des activités afin d'offrir un nombre de place en accord avec le public susceptible d'être accueilli.

- Gestion des eaux de pluies

L'ensemble des ouvrages de régulation des eaux pluviales sont intégrés dans les talwegs et dans le traitement des espaces publics paysagers de la zone.

Les talwegs sont plantés sur les pentes les plus douces d'une végétation arbustive et d'une végétation herbacée sur les pentes les plus fortes. Ces ouvrages sont alimentés par un réseau de fossés permettant de récolter toutes les eaux pluviales des parcelles, qui seront au préalable traitées avant rejet.

- Principes paysagers

1. Préserver l'environnement :

Au Nord du site, en lien avec le milieu de garrigue situé sur la crête, des espaces plantés d'une emprise moyenne de 20 m d'épaisseur joueront un rôle à la fois paysager et de protection

contre les incendies.

Les talwegs situés à l'Est de la zone permettront d'insérer le fossé qui assurera le drainage de toutes les eaux pluviales des parcelles adjacentes vers les bassins de rétention positionnés dans le fond du talweg Ouest.

Les parcelles situées le long de la voie RD111 devront préserver les milieux de garrigues non impactés par l'implantation des bâtiments.

2. Valoriser le paysage de la zone d'activité :

L'aménagement de la zone s'appuie fortement sur le contexte topographique et le paysage naturel. Les dénivelés les plus importants du secteur devront être traités par des talus d'une pente maximum de 33 %, composés d'arbres ou d'arbustes, ou des murs de soutènement agrémentés de plantes vivaces et de buissons.

L'espace central qui accueillera les bassins de rétention sera un support pour y aménager une coulée verte assurant une intégration de la zone d'activité et une continuité de la trame végétale.

Aux abords de la RD111, une réflexion qualitative sera menée sur les parcelles longeant cette voie. Pour cela, l'implantation des bâtis devra être effectuée préférentiellement le long de l'axe, dont les façades principales seront orientées Sud-Ouest. Également, afin d'améliorer la qualité paysagère, les aires de stockages et de stationnement devront être implantées préférentiellement derrière ces édifices, afin de limiter l'impact visuel le long de la RD111.

- Composition des bâtis

La volumétrie des édifices devra être sobre, avec des formes simples. La composition des bâtiments imposants devra être conçue afin d'éviter un effet massif pouvant impacter l'ensemble du grand paysage.

Les couleurs de matériaux devront être étudiées, notamment sur les principales façades en vis à vis avec la route départementale, afin de s'intégrer harmonieusement avec l'environnement de garrigue et d'éviter tout effet réfléchissant. Pour cela, l'usage des couleurs claires devront être minimalisées. Le choix d'un camaïeu de gris et/ou de rouge est prescrit pour la majeure partie des façades non vitrées.

Les hauteurs des bâtiments seront limitées de manières différenciées afin de gérer l'épannelage en accord avec le contexte géographique et le grand paysage. Pour cela, la hauteur des constructions mesurée à partir de tous points du sol existant (terrain naturel)

jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne pourra excéder :

- 9 m pour les bâtiments situés sur les hauteurs,
- 12 m pour les bâtiments du fond de talweg.

- Découpage des lots

Un découpage souple du parcellaire sera privilégié en définissant des îlots qui pourront être divisés au gré des besoins et de la commercialisation.



Les zones A4/N4 «Montlobre» sont situées à l'Ouest du territoire communal, en bordure de la RD127 (route de Combaillaux). **La zone A4 doit permettre la réalisation d'un projet de développement agro-touristique s'appuyant sur un domaine viticole existant.**

Le domaine viticole concerné représente une unité foncière de 260 ha d'un seul tenant (regroupant les deux entités de Montlobre et de la Jasse) et constitué de :

- 58 ha de vignes,
- 6 ha d'oliveraies,
- 40 ha de champs et de prairies,
- 156 ha de bois et de garrigues.

Le domaine bâti existant de Montlobre date du début du 19^{ème} siècle, regroupé sur un foncier de 4,8 ha. Il comporte :

- un parc d'agrément,
- le bâti principal en forme de U à R+1,
- une cave viticole en bordure de la RD127.

L'aile Est du bâtiment principal renferme en rez-de-chaussée les communs du Domaine (les ateliers, écurie, la sellerie, le garage et l'entrepôt). À l'étage, se trouvent les logements des vendangeurs. Sur l'aile Sud est implantée la maison de maître avec le logement du régisseur ainsi qu'une grande chapelle faisant office de chai d'élevage.

Des mesures de confortement et de conservation du bâti ont été prises. La charpente et les couvertures sont récentes ainsi que les façades enduites à la chaux.

Le domaine est organisé sur le modèle traditionnel des grandes propriétés agricoles avec cour fermée adaptée à sa fonction d'ancienne «colonie» agricole.

Le bâti existant de 2 415 m² est entouré de bois aux essences méditerranéennes ; il présente une modénature architecturale simple et élégante. Les façades de pierre «beurrées» à la chaux, la toiture de tuiles canal avec génoises assorties offrent un côté rassurant et chatoyant qui ne demande qu'à être animé.



Domaine de Montlobre (façades Est et Sud)

schéma organisationnel



Le projet s'appuie sur les bâtiments existants du domaine ; il reconstitue une architecture de grandes cours de ferme avec son bâti périphérique. Chaque bâtiment nouveau (de même modénature que l'existant) a une fonction bien définie.

Les alignements du bâti existant seront parfaitement respectés ; les espaces communs devront créer différentes séquences privilégiant la convivialité, la rencontre ou la sérénité.

• Principes architecturaux

Il s'agit de respecter et de mettre en valeur les paysages, le végétal et la modénature architecturale du domaine. L'intervention sera la plus discrète possible et portera sur **une reconstruction à l'identique**.

- Réhabilitation des bâtiments existants

La réhabilitation de qualité des bâtiments existants est à favoriser par l'utilisation de matériaux nobles, naturels et authentiques. L'utilisation de matières et de couleurs naturelles (pierre, bois, enduits, badigeons) aux différents tons de terre et de pierre locales sera imposée.

- Nouveaux bâtiments

Les bâtiments neufs devront respecter la modénature des bâtiments existants, les mêmes proportions en hauteur et en largeur. Ils devront intégrer les mêmes finitions en bois massif. Les encadrements des ouvertures et les génoises apparaîtront identiques à celles existantes.

Les travaux devront être exécutés avec des matériaux nobles et authentiques.

• Principes paysagers et environnementaux

Les boisements situés à l'Est et au Sud du domaine seront préservés. Seuls des aménagements légers, petites installations et équipements nécessaires à l'exploitation du domaine y seront admis.

Au Nord, en bordure de la RD127, l'aire de stationnement sera paysagée et plantée d'arbres de haute tige.

• Éléments de programmation

Le programme de construction prévoit, en zone A4, la réalisation d'environ **45 unités d'hébergement** pour une **surface de plancher totale maximale de 7500 m²**.