



Commune de Saint-Clément-de-Rivière  
Département de l'Hérault (34)

# Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet

● ● ● PLU

## SOUS-DOSSIER 1 – DECLARATION DE PROJET Notice de présentation de l'opération d'intérêt général

*Approbation du PLU : DCM du 21/10/2021*

*Approbation de la Modification n°1 du PLU : 27/10/2022*

*Approbation de la Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet : DCM du*

### Projet de pôle de consultations médicales et paramédicales



**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adele-sfi@adelesfi.fr  
www.adelesfi.fr

Juillet 2024

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME

# SOMMAIRE



<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>4</b>
<b>OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET</b>	<b>4</b>
<b>RAPPELS REGLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
<b>I. PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>8</b>
I.1. CONTEXTE ACTUEL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
I.2 EXPOSE DU PROJET	13
<b>II. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET</b>	<b>15</b>
II.1. ETAT DES LIEUX DE L'ACTIVITE MEDICALE ET PARAMEDICALE SUR LE TERRITOIRE	16
II.2. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ET DE L'EMPLOI MEDICAL LOCAL, AMELIORATION DES CONDITIONS D'ACCES AUX SOINS DES ADMINISTRES, ET RETOMBEEES ECONOMIQUES ET SOCIALES POUR LE TERRITOIRE	17
II.3. ENJEUX D'ENTREE DE VILLE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	18

## PREAMBULE

---

## COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

---

**Mairie de Saint-Clément-de-Rivière**

Avenue Bouzenac

34980 SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE

Téléphone : 04 67 66 66 66

Courriel : service.technique@saint-clement-de-riviere.fr

## OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

---

La commune de Saint-Clément-de-Rivière a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 octobre 2021 par Délibération du Conseil Municipal. Une modification n°1 a été approuvée le 27 octobre 2022.

Une procédure de Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet, objet du présent dossier, a été engagée par la Délibération du Conseil Municipal du 24 février 2022 afin d'intégrer **dans une nouvelle zone « US »**, le secteur actuellement « UP » dit de « l'ancienne école ESARC », d'adapter le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), d'actualiser le règlement, et de créer de nouvelles OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) afin de permettre et d'encadrer la réalisation d'un **projet de pôle de consultations médicales et paramédicales** sur ce site d'environ 0,67 ha.

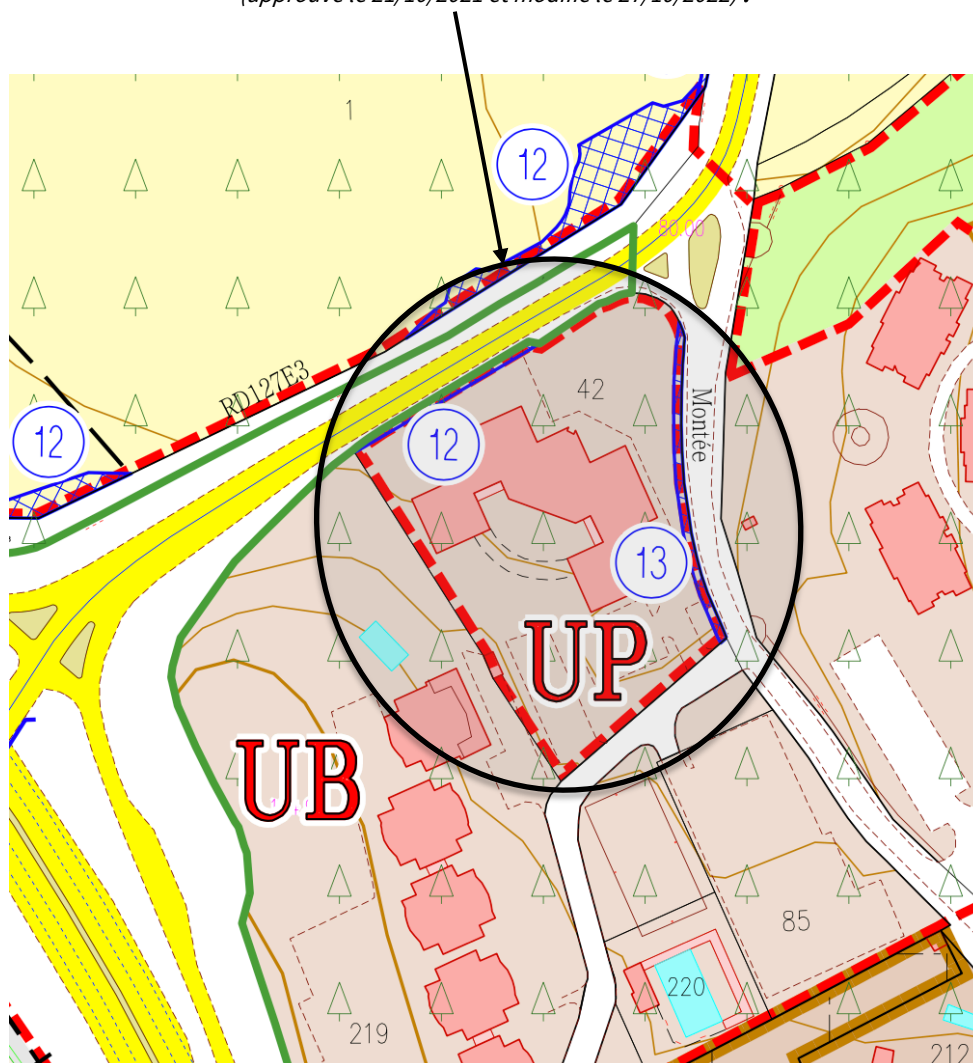
Pour se faire, le PADD, les documents graphiques du règlement (plans de zonage n°5.1, 5.4 et 5.5), le règlement, et l'OAP correspondant au secteur de l'ancienne école ESARC de Bissy sont donc modifiés. Le contenu de ces modifications est exposé plus en détails au chapitre IV du présent rapport de présentation.

Le secteur concerné par cette déclaration de projet sont repérés sur la carte de situation et sur l'extrait du « plan de zonage sud » n°5.4 du PLU, joints en pages suivantes.



*Plan de situation du projet et de son contexte actuel :*

**Actuelle zone UP concernée par la Déclaration de Projet  
sur le plan de zonage Sud n°5.4 du PLU en vigueur**  
(approuvé le 21/10/2021 et modifié le 27/10/2022) :



## RAPPELS REGLEMENTAIRES

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

### Article L300-6 du code de l'urbanisme (extrait) :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables **sauf si** la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. (...) »

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'État. (...) »

### Article L153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Cette procédure de Mise en Compatibilité le PLU de Saint-Clément-de-Rivière par Déclaration de Projet a ainsi été retenue pour permettre la réalisation d'un pôle médical et paramédical sur le secteur de l'ancienne école du bas sur Bissy 1.

## I. PRESENTATION DU PROJET

---



## I.1. CONTEXTE ACTUEL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le site dit de « l'ancien campus de Bissy » ou encore de « l'école du bas » correspond à un bâtiment ancien qui a accueilli une école (ESARC CEFIRE) jusqu'au début des années 2000.

C'est pourquoi il avait été classé en zone UP au PLU actuel, qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif dédiés à l'enseignement.

Ce bâtiment existant de 2200 m<sup>2</sup> en R+1 et disposant de 35 places de stationnement est situé à l'angle de la Route Départementale D127E3 et de la Montée du Morastel qui dessert le quartier de Bissy et de Bellevue, au sud de la commune de Saint-Clément-de-Rivière.

Il est desservi par la route de Ganges (D986) via un échangeur entre Montpellier et les villages du Nord de Montpellier. Il est pour le moment dépourvu de cheminements doux au droit du site, ainsi que de places de stationnement sur les voiries d'accès (Montée du Morastel, rue Hélène de Savoie).

Plus récemment, il a servi de studio de télévision pour le tournage d'une série jusqu'en décembre 2020 avant d'être mise en vente.

Dernièrement, ce bâtiment a été investi par des squatteurs avec un référé de justice en date du 8 décembre 2021 confirmant leur présence et signifiant l'expulsion des occupants au bout de 6 mois.

Le bâtiment est ancien, n'est pas suffisamment isolé thermiquement et présente des infiltrations. Il a été vandalisé et les câbles électriques/en cuivre ont été volés, certaines cloisons éventrées, des portes cassées... De ce fait, d'après une étude d'un économiste de la construction, une réhabilitation est incertaine et risquée avec de possibles surprises en cours de chantier. D'où le choix de le détruire et de reconstruire un nouveau projet.

*Vue du site actuel*



Plus globalement, il s'inscrit dans un quartier (Bissy) essentiellement d'habitat, comprenant notamment des logements étudiants. **Plusieurs projets d'habitat vont prochainement voir le jour sur ce secteur** (voir carte page suivante):

- une résidence de 78 logements aidés juste en face du site (résidence « la Canopée »),
- un projet de lotissement communal de 7 lots individuels (d'ici fin 2025) et un projet de destruction de « l'école du haut »/reconstruction de 60 logements dont 40 logements en Bail Réel Solidaire (d'ici fin 2026), tous deux réalisés dans le cadre de l'OAP « Bissy 3 »,
- un projet de rénovation de l'ancien hôtel « les Iles Bleues » en vue de réaliser environ 36 logements aidés (d'ici septembre 2024) ;
- un projet d'habitat mixte d'environ 50 logements au niveau de l'OAP « Hélène de Savoie » (d'ici fin 2025, début 2026).

**Et divers projets de voiries et de déplacements vont accompagner en parallèle ce développement urbain afin d'améliorer la situation, tant pour les véhicules que pour les modes doux** (voir carte page suivante), avec :

- l'aménagement d'un rond-point paysager au niveau du carrefour entre la RD127E3 et la Montée du Morastel qui se fera parallèlement à la réalisation des logements collectifs prévus lors de l'opération de Bissy 3 sur l'ancienne école du haut,
- l'aménagement de cheminements piétons le long de la Montée du Morastel,
- l'ouverture à la circulation publique de la voie de desserte de Bissy 2 vers l'OAP de Bissy 3,
- l'ouverture à la circulation publique de la voie de desserte de Bissy 1 et de l'OAP Hélène de Savoie ainsi que la création d'un bouclage pour éviter l'accès du site en impasse.

Ces deux derniers aménagements de voiries, permettront d'ouvrir ces parties de quartier actuellement fermés et donc repliés sur eux-mêmes.

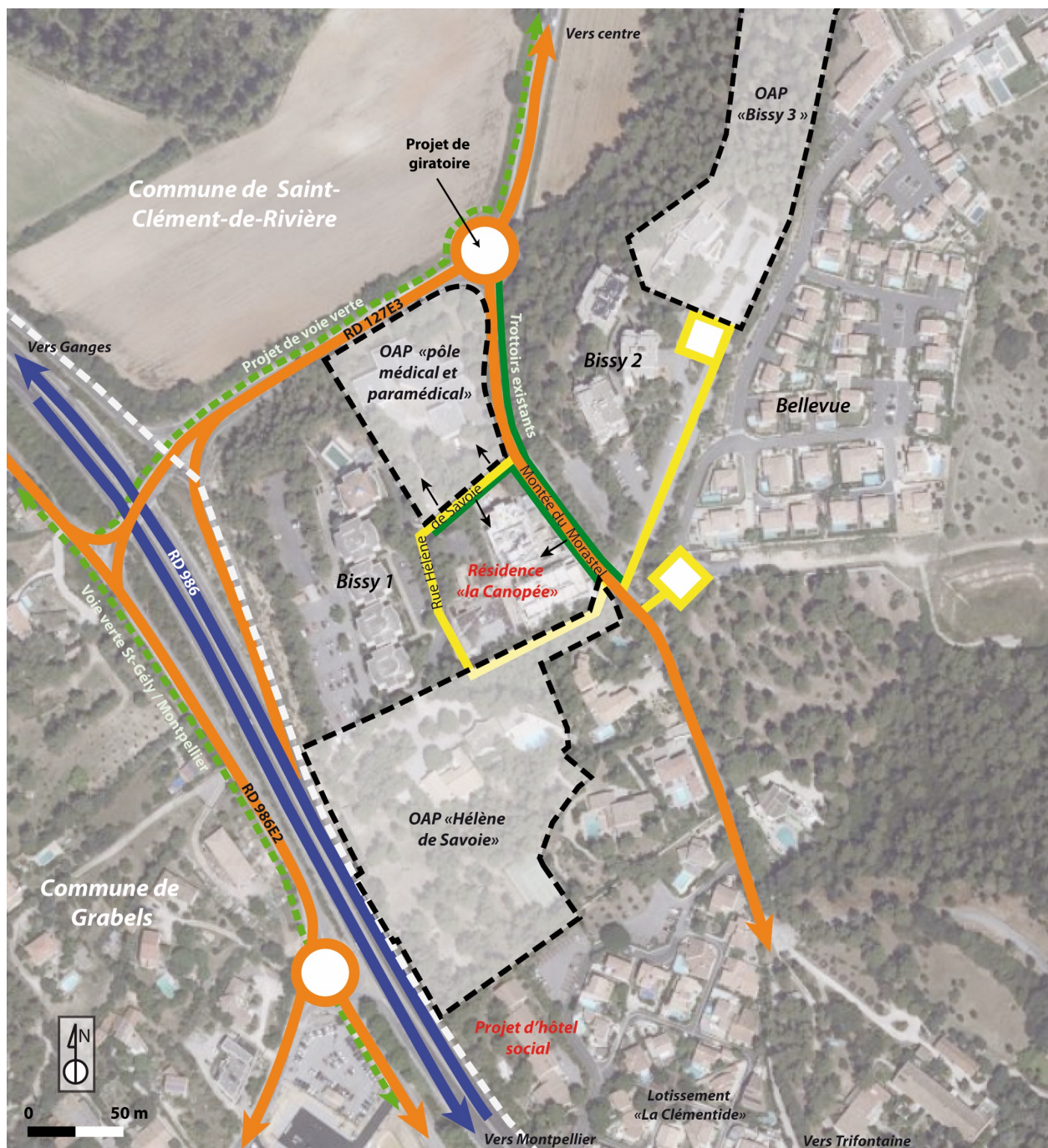
**C'est pourquoi, compte tenu des nombreux projets d'habitat identifiés, la commune de Saint-Clément-de-Rivière ne souhaite pas que le site de l'ancienne école du bas accueille encore de nouveaux logements.**

**Elle ne souhaite pas non plus qu'il puisse s'implanter des commerces qui viendraient en concurrence avec le centre du village pour lequel elle cherche à renforcer l'attractivité.**

**A l'inverse, l'opportunité de voir se réaliser un pôle médical et paramédical permettrait d'assurer une nouvelle offre de services de soins actuellement insuffisante sur Saint-Clément-de-Rivière ainsi que sur les communes du Nord de Montpellier et apporterait une certaine diversité sur le secteur de Bissy, tout en étant autonome en termes de gestion du stationnement.**



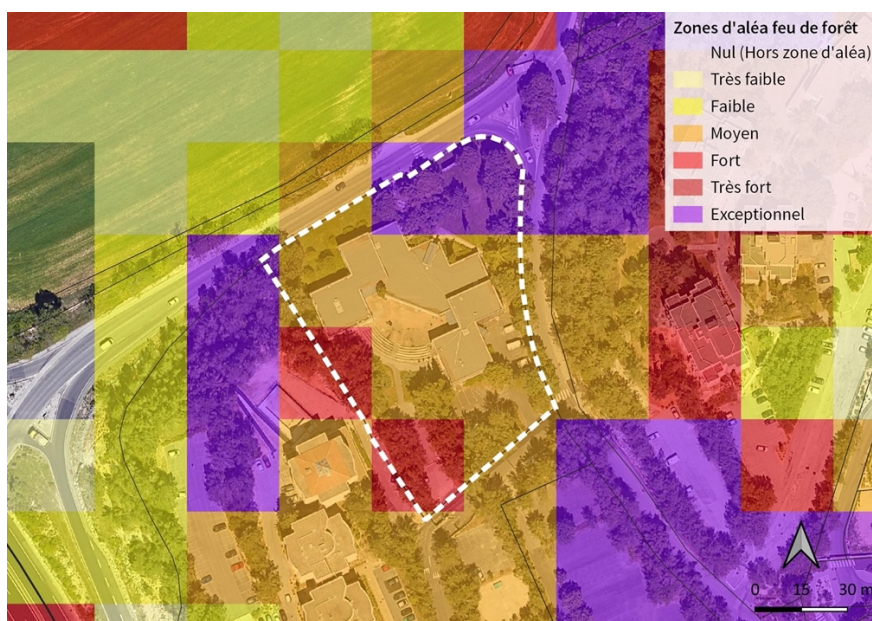
## Carte des projets en cours et à venir dans le secteur de Bissy :



Par ailleurs, le terrain d'assiette, déjà antérieurement situé en zone bleue de précaution du PPRIF<sup>1</sup>, est également concerné par des aléas « feu de forêt » (majoritairement par un aléa moyen et partiellement par un aléa fort et exceptionnel) au regard du PAC<sup>2</sup> transmis par le Préfet de l'Hérault en décembre 2021. Ainsi, bien qu'il s'agisse d'une zone déjà urbanisée, des mesures préventives (équipements de défense extérieure suffisants, OLD<sup>3</sup>), constructives (interdiction de certains nouveaux usages comme la création d'Établissements Recevant du Public de catégorie 1 à 4) et de réduction de la vulnérabilité (entretien de la végétation,...) sont à respecter.

A noter que ce secteur déjà urbanisé est notamment desservi par des voiries normalisées et des hydrants-PEI.

#### Aléa feu de forêt sur le site :



<sup>1</sup> PPRIF : Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

<sup>2</sup> PAC : Porter à Connaissance

<sup>3</sup> OLD : Obligations Légales de Débroussaillage



## I.2 EXPOSE DU PROJET

Dans ce contexte, l'objectif de la commune est de valoriser au mieux ce foncier stratégique dans le secteur de Bissy en apportant une réponse à un double enjeu d'entrée de ville et de renouvellement urbain (cf. justifications à ce sujet dans le chapitre II.3 « *Enjeux d'entrée de ville et de renouvellement urbain* »).

L'opportunité de pouvoir réaliser un pôle de consultations médicales et paramédicales est ainsi à saisir, sachant que cela passe par la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain, avec la destruction du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment, respectant le paysage et répondant notamment aux dernières recommandations thermiques, dans une démarche vertueuse.

**C'est aussi l'occasion de diversifier les vocations du quartier du Bissy qui est aujourd'hui essentiellement un secteur d'habitat (les logements ne seront pas admis dans la nouvelle zone « US »). Les commerces seront en revanche interdits notamment pour ne pas concurrencer ceux du centre- village.**

Afin de permettre ce projet, la zone UP du PLU actuel sur ce site doit être supprimée et reclassée dans la zone UB limitrophe dont le règlement permettrait en l'état sa réalisation.

Le nouveau bâtiment en forme de « L » aura une hauteur de 12 mètres maximum (R+2) en toiture terrasse et présentera une **surface de plancher d'environ 3600 m<sup>2</sup>** (soit une surface utile d'environ 3070 m<sup>2</sup>).

Il s'accompagne de deux parkings aériens (un parking haut et un parking bas) d'environ **86 places** au total permettant l'autonomie du pôle (les places de stationnement disponibles aux alentours étant inexistantes). En effet, il est nécessaire d'avoir un nombre de places suffisants pour répondre aux besoins suivants :

- praticiens médicaux et paramédicaux : environ 25 praticiens en même temps ;
- personnel salarié (secrétaires, assistants,...) : environ 11 salariés en même temps (pour environ 30 emplois créés au total) ;
- patients/clients : environ 50 personnes présentes en même temps.

Un arrêt de bus existe déjà au niveau de la parcelle, le long de la RD127E3. Un cheminement piéton sera aménagé pour s'y rendre.

Le projet prévoit de maintenir le maximum d'arbres existants, en particulier les plus remarquables, à l'exception de ceux situés au niveau des nouvelles constructions, afin de conserver une végétalisation suffisante sur la parcelle :

- Côté nord et surtout nord-est face au futur giratoire car sera la façade la plus visible depuis la RD,
- Côté sud pour maintenir une séparation visuelle avec les résidences existantes,
- Côté Est (le long de la Montée du Morastel), et globalement autour du projet, pour qu'il se fonde au maximum dans le paysage marqué notamment par les pins.

La commune a par ailleurs prévu avec le Conseil Départemental de réaménager en giratoire le carrefour entre la RD127E3 et la Montée du Morastel, comme elle s'était engagée à le faire suite à l'enquête publique du PLU approuvé en octobre 2021, pour sécuriser tout l'accès à Bissy.

Un cheminement piéton sera réalisé côté pôle médical (sachant pour rappel que le secteur de Bissy comprend des résidences étudiantes). De l'autre côté de la Montée du Morastel, la commune envisage à terme de réaliser une voie verte le long de la Montée du Morastel, côté gauche en montant, jusqu'au centre commercial de Trifontaine. Actuellement, il existe un trottoir sur ce côté de la voie qui permettra l'accès piétons sécurisé au site.

## Schéma de la nouvelle OAP créée au PLU :



— — — Périmètre des OAP

#### Eléments de contexte

— — — Voiries existantes ouvertes à la circulation publique

— — — Trottoirs existants



Projet de giratoire



Point d'eau incendie

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

##### Formes urbaines, programmation et paysages

— — — Principe d'implantation du pôle médical et paramédical (R+2 max)

— — — Principe de clôture

P Principe d'implantation des parkings

Espaces paysagés et fortement végétalisés

● Arbres existants conservés

● Arbres existants remarquables conservés

#### Accès et voiries

→ Principe d'accès véhicules

→ Principe d'accès piétons

→ Principe de cheminements piétons

## II. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

---

**Le projet de pôle de consultations médicales et paramédicales de Bissy présente un intérêt général :**

- en permettant de maintenir et de développer l'activité et l'emploi médical local, sur le territoire de la Commune ;
- en permettant d'améliorer les conditions d'accès aux soins des administrés et qu'il le pérennise ;
- en engendrant des retombées économiques et sociales pour le territoire
- en participant à qualifier cette entrée dans le quartier de Bissy.
- en apportant une diversification de vocation au sein du quartier de Bissy (actuellement très résidentiel).

Ces différents aspects positifs du projet sont présentés ci-après, après un état des lieux de l'activité médicale et paramédicale sur le territoire.

## II.1. ETAT DES LIEUX DE L'ACTIVITE MEDICALE ET PARAMEDICALE SUR LE TERRITOIRE

La commune de Saint-Clément-de-Rivière compte environ 5058 habitants (INSEE 2021), avec une moyenne d'âge assez élevée (environ 40% des habitants ont plus de 60 ans), mais en cours de rajeunissement.

**La commune de Saint-Clément-de-Rivière comprend actuellement (juillet 2024) les équipements et services médicaux et paramédicaux suivants :**

- 6 médecins généralistes répartis dans 4 cabinets
- 1 psychiatre
- 9 dentistes sur 2 cabinets
- 3 orthophonistes
- 10 kinésithérapeutes répartis sur 4 cabinets
- 5 ostéopathes
- 1 psychologue
- 2 psychothérapeutes
- 6 infirmiers
- 2 nutritionnistes
- 1 naturopathe
- 2 podologues
- 1 orthoptiste
- 1 audioprothésiste
- 2 pharmacies (1 au centre du village et 1 pharmacie dans la galerie commerciale de Carrefour)
- 4 cliniques : Centre de rééducation STER, Clinique La Lironde, Clinique Saint-Clément, Clinique du Pic-Saint-Loup (6 cardiologues, 1 psychiatre, 1 nutritionniste, 1 addictologue)

A l'inverse, la commune ne compte notamment aucun ou aucune :

- médecin urgentiste/traumatologie,
- médecin spécialiste médical (sauf en psychiatrie),
- médecin spécialiste chirurgical,
- sage-femme,
- cabinet de radiologie,
- laboratoire d'analyses médicales,
- puéricultrice,
- ergothérapeute et psychomotricien,

A ce jour, les habitants du Nord de Montpellier doivent faire de longues distances pour effectuer leurs consultations médicales, surtout depuis le déplacement des cliniques Saint-Roch et Saint-Jean au sud de la Métropole, ou sinon à la clinique de Parc à Castelnau-le-Lez ou à la clinique Saint-Louis à Ganges.

## II.2. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ET DE L'EMPLOI MEDICAL LOCAL, AMELIORATION DES CONDITIONS D'ACCES AUX SOINS DES ADMINISTRES, ET RETOMBES ECONOMIQUES ET SOCIALES POUR LE TERRITOIRE

Ce pôle de santé pourra accueillir de **nombreuses spécialités médicales et paramédicales** qui assureront des consultations pour les habitants du quartier, de tout Saint-Clément-de-Rivière ainsi que des communes avoisinantes (Saint-Gély-du-Fesc, Montferrier-sur-Lez, Grabels, Montpellier Nord...).

Un **pôle d'urgence médicale de proximité** permettrait une prise en charge rapide 7 jours sur 7, les services d'urgences du CHU et des cliniques étant saturés pour des soins notamment de « petite » traumatologie.

Le bâtiment permettra ainsi l'arrivée de nombreux et divers professionnels de santé. L'attractivité de ce pôle permettra par ailleurs l'intégration de jeunes médecins et paramédicaux assurant le remplacement de praticiens au moment de leur cessation d'activité afin d'enrayer la possible désertification médicale au nord de Montpellier.

L'arrivée de tous ces professionnels signifiera la création de nombreux emplois de personnels travaillant dans les différents cabinets et services du pôle, avec vraisemblablement la répartition suivante des 3070 m<sup>2</sup> de surface utile :

- Rez-de-Chaussée :
  - o Cabinet d'urgences (environ 250 m<sup>2</sup> - groupe de 4-5 urgentistes qui font un roulement sur le mois pour avoir 1 urgentiste par jour sur place avec 2 infirmiers),
  - o Ophtalmologie (environ 700 m<sup>2</sup> - groupe de 5 ophtalmos avec 3 ophtalmos qui consultent avec des orthoptistes + 1 au bloc opératoire + 1 en repos),
  - o Crèche (environ 200 m<sup>2</sup> - environ 20 berceaux),
- R+1 :
  - o Cabinet de médecine générale (environ 200 m<sup>2</sup> - 3 médecins généralistes - il y aurait 2 ou 3 praticiens selon les jours),
  - o Pédiatrie (environ 200 m<sup>2</sup> - groupe de 3 pédiatres avec 2 pédiatres par jour qui consultent + 1 en repos),
  - o Kinésithérapie - ostéopathie (environ 300 m<sup>2</sup> - groupe de 4 avec 1 kiné et 1 ostéo tous les jours),

- Podologie (environ 100 m<sup>2</sup> - 1 podologue),
- Sage-femme (environ 100 m<sup>2</sup> - 1 sage-femme),
- Dermatologie (environ 300 m<sup>2</sup> - groupe de 2 Dermato)
- Angiologues (environ 200 m<sup>2</sup> - 2 angiologues)
- R+2 :
  - Orthopédie/médecine du sport (environ 200 m<sup>2</sup> - Groupe d'associés qui détacherait 1 orthopédiste et/ou 1 médecin du sport selon les jours sur place),
  - Pneumologie/allergologie (environ 100 m<sup>2</sup> - 1 praticien qui cherche 1 associé),
  - Professionnels de la santé non conventionnés (PSCNC) : environ 220 m<sup>2</sup> (acuponcteurs, réflexologue, hypnothérapeute, chiropracteur).

**L'ensemble de ces praticiens et personnels ne travaillera donc pas en même temps. D'où les besoins de stationnement indiqués dans le chapitre I.2 « Exposé du projet ».**

Important : le secteur étant concerné, selon le Porter à Connaissance de l'aléa feu de forêt départemental, par des aléas « feu de forêt » (majoritairement en aléa moyen et en partie en aléas fort et exceptionnel), seuls les Établissements Recevant du Public ERP) de catégorie 5 seront admis dans la nouvelle zone « US » du PLU.

## II.3. ENJEUX D'ENTREE DE VILLE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La position en entrée de ville et d'entrée dans le quartier de Bissy doit impérativement être prise en compte dans la conception qualitative du projet, avec :

- Un traitement architectural de qualité des constructions et des parkings dont les places seront entièrement réalisées avec un revêtement perméable, avec le maintien maximum des arbres existants en vue d'une insertion intégrée limitant les vues sur le site depuis l'extérieur ;
  - Un bâtiment en forme de « L » en accueillant le pôle de consultations ne devra pas créer un effet de masse trop fort, en s'implantant au mieux par rapport à la topographie du site. Pour ce faire, la création de trois niveaux (R+2) avec des toits plats et des façades harmonieuses permettra une insertion visuelle qualitative depuis l'espace public.
  - L'implantation de deux parkings (un parking haut et un parking bas), à partir des deux accès véhicules existants.
  - Un bâtiment qui sera certifié « Bâtiment Energie Environnement », avec :
    - Une enveloppe en briques de terre cuite type bio bric 100% françaises ;
    - Un isolant performant et efficace à l'étanchéité. Réduction de la consommation d'énergie.
    - Un bâtiment le plus passif possible par l'occultation.
    - Des panneaux photovoltaïques (environ 400 m<sup>2</sup> soit environ 30% de la toiture) permettant de produire de l'énergie renouvelable.
- La mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie enterrée d'environ 8000 litres pour l'arrosage des espaces verts et une rétention à la parcelle ;
- Une désimperméabilisation du site d'environ 500 m<sup>2</sup> par rapport à son occupation actuelle, et un réemploi des matériaux (pour les voies et parkings) issus de la démolition des bâtiments existants.
- Le maintien au maximum de la végétation existante, en particulier des arbres remarquables, le long de la RD127E3 et de la Montée du Morastel.
- De forts aménagements paysagers du site, avec des places de stationnement qui seront perméables.