

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 18 novembre 2019**  
~~~~~

Z.A.C. LA CROIX
MODIFICATION DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA TRANCHE I.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 18 novembre 2019 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire / Salle des Commissions, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Madame Jocelyne KUZNIAK, M. Daniel JAUDON, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Monsieur Christian VILOING, Monsieur Yannick VERNIERES, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Jean-François SOTO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Madame Béatrice FERNANDO, Monsieur Henry MARTINEZ, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur René GARRO, M. Pascal DELIEUZE, Mme Maria MENDES CHARLIER, M. Bernard GOUZIN, Monsieur José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations :

Mme Agnès CONSTANT à Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI à M. Georges PIERRUGUES, Mme Josette CUTANDA à M. Louis VILLARET, Monsieur Jean-Claude CROS à M. Michel SAINTPIERRE, Madame Amélie MATEO à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés :

Monsieur Jean-André AGOSTINI, Madame Véronique NEIL, Monsieur Stéphane SIMON

Absents :

M. Maurice DEJEAN, Monsieur Grégory BRO, Monsieur David CABLAT, Madame Annie LEROY, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 34	Votants : 39	Pour 39 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code de l'urbanisme, en particulier ses articles, R311-5, R311-7, R311-9, et R311-12 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-1-995 du 02 août 2019 portant derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en particulier ses compétences en matière d'« aménagement de l'espace communautaire » et de « santé » ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la définition du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix ;

VU la délibération du 18 avril 2011 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix ;

VU la délibération du 21 mars 2016 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la modification du dossier de réalisation de la Tranche I « Aménagement du Cœur de ZAC » ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 30 septembre 2019 relative à la mise en place d'une convention partenariale entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, Languedoc Mutualité et FDI Groupe en vue de soutenir et accompagner l'implantation d'un projet de pôle santé pluri-professionnel sur le territoire de la Vallée de l'Hérault.

CONSIDERANT l'objet de la convention susvisée :

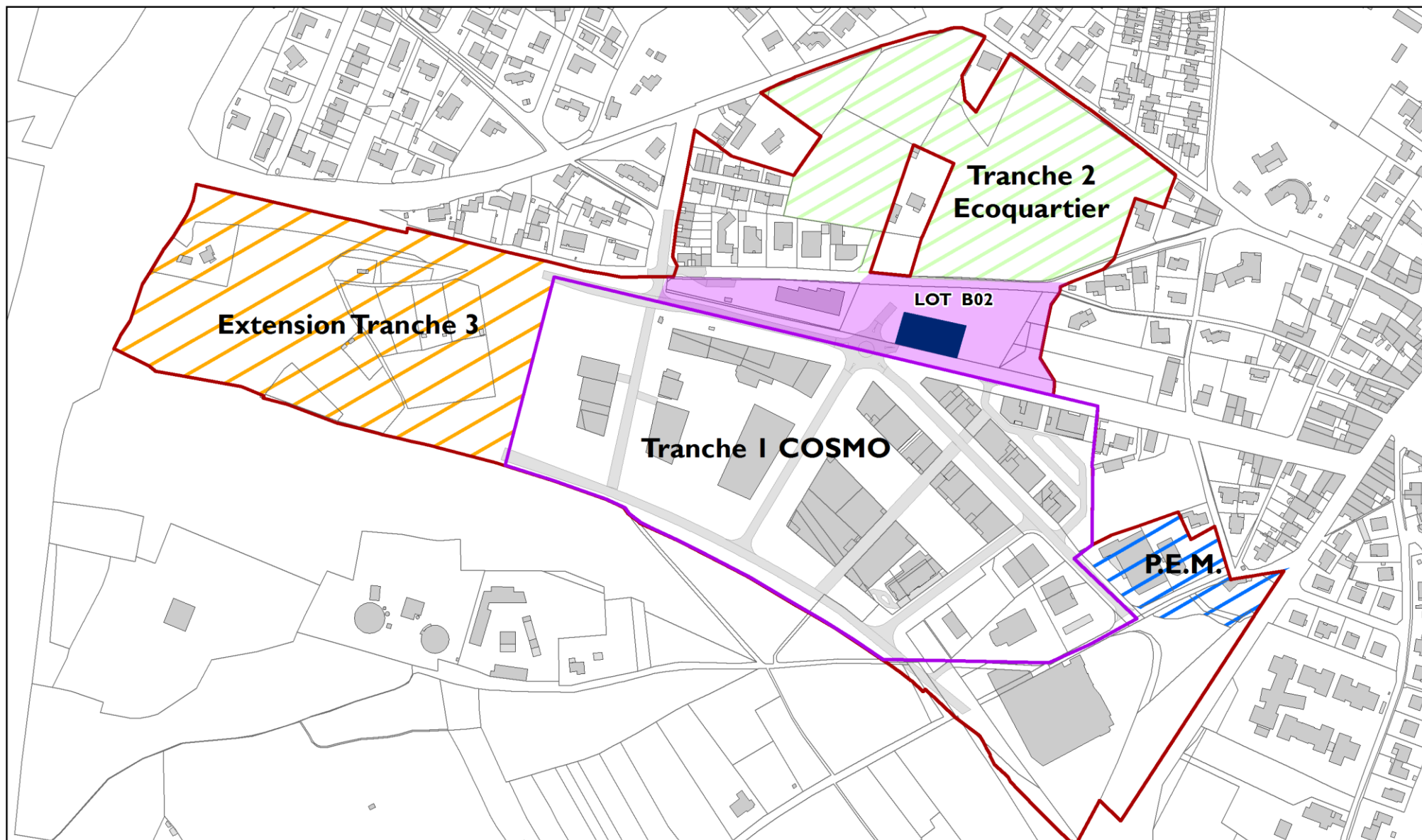
- Déterminer les engagements respectifs des parties en vue de la réalisation du Projet de Pôle Santé sur la commune de Gignac à l'horizon 2020-2021.
- De permettre la construction d'une structure pérenne permettant l'installation dans un même immeuble de médecins présentant les spécialités manquantes sur le territoire et de permettre également aux professionnels de santé déjà présents sur le territoire de pouvoir s'établir au sein de ce pôle.
- D'établir les modalités selon lesquelles les parties coordonnent leurs efforts pour atteindre cet objectif.

CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, actrice incontournable du territoire notamment en matière d'aménagement, souhaite soutenir et accompagner la réalisation de ce projet ; ses statuts ont été modifiés pour ajouter à ses compétences celle relative à la Santé, précisément en matière de soutien et/ou participation aux actions de coordination de l'offre de soins sur le territoire intercommunal », conformément à l'arrêté préfectoral du 02 août 2019 susvisé,



Commune de Gignac

ZAC LA CROIX - PÉRIMÈTRE D'EXTENSION DE LA TRANCHE 1



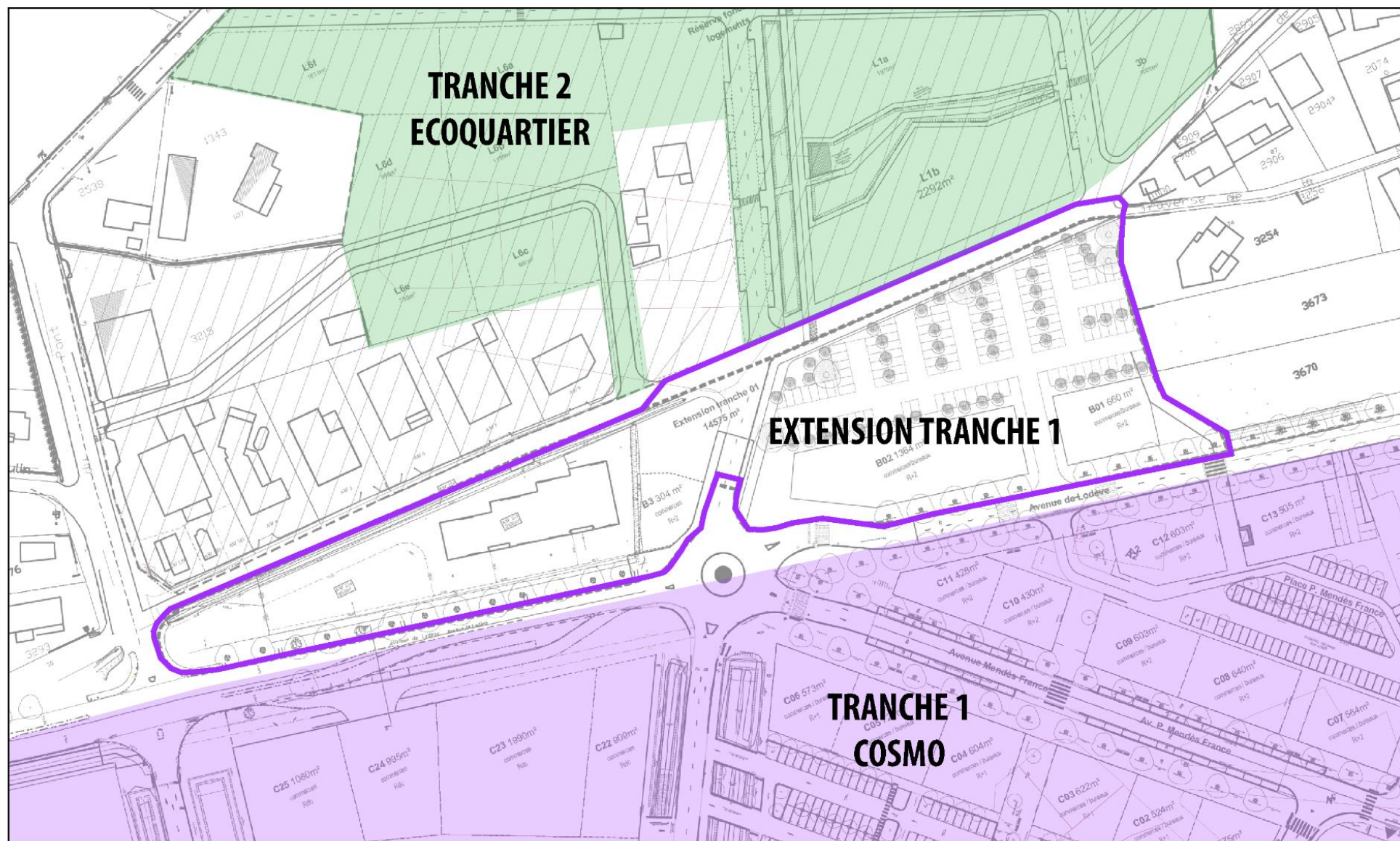
- Périmètre de la Z.A.C la Croix
- Tranche 1 COSMO
- Extension de la tranche 1
- Projet de Pôle santé


0 100 Mètres





Commune de Gignac
ZAC LA CROIX - PERIMETRE D'EXTENSION DE LA TRANCHE 1



 Périmètre d'extension tranche 1

0 150 Mètres



FICHE DE LOT

B02

Superficie :	1364 m ² (sous réserve du bornage définitif)
Zonage PLU :	2 AU z 1
Surface de plancher autorisée :	3 500 m ² SDP
Organisation générale des constructions :	- Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales
Implantation :	<p>L'implantation des futurs bâtiments sera faite en respectant l'esprit du plan de composition et du plan de masse indicatif avec notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le respect des alignements sur voirie - Le respect des mitoyennetés souhaitées en cohérence entre les différents lots <p>Dans le plan d'implantation ci-joint sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la « zone aedificandi » à l'intérieure de laquelle pourra se faire l'implantation des constructions (zone hachurée de croix) - le front bâti obligatoire (hachure) - les retraits autorisés en RDC (zone hachurée de pointillés bleu) - les accès au lot à privilégier (flèche pleines noir) - les accès véhicules à privilégier (flèches triangulaire) - la cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs - les hauteurs maximum par rapport à la rue
Hauteur :	<p>La hauteur maximale des constructions est portée à 10m et 3 niveaux. Le rapport entre la hauteur des constructions et la largeur de la rue est non réglementé. Le plafond maximum imposé des hauteurs est 63.00m NGF. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux équipements d'intérêt public</p>

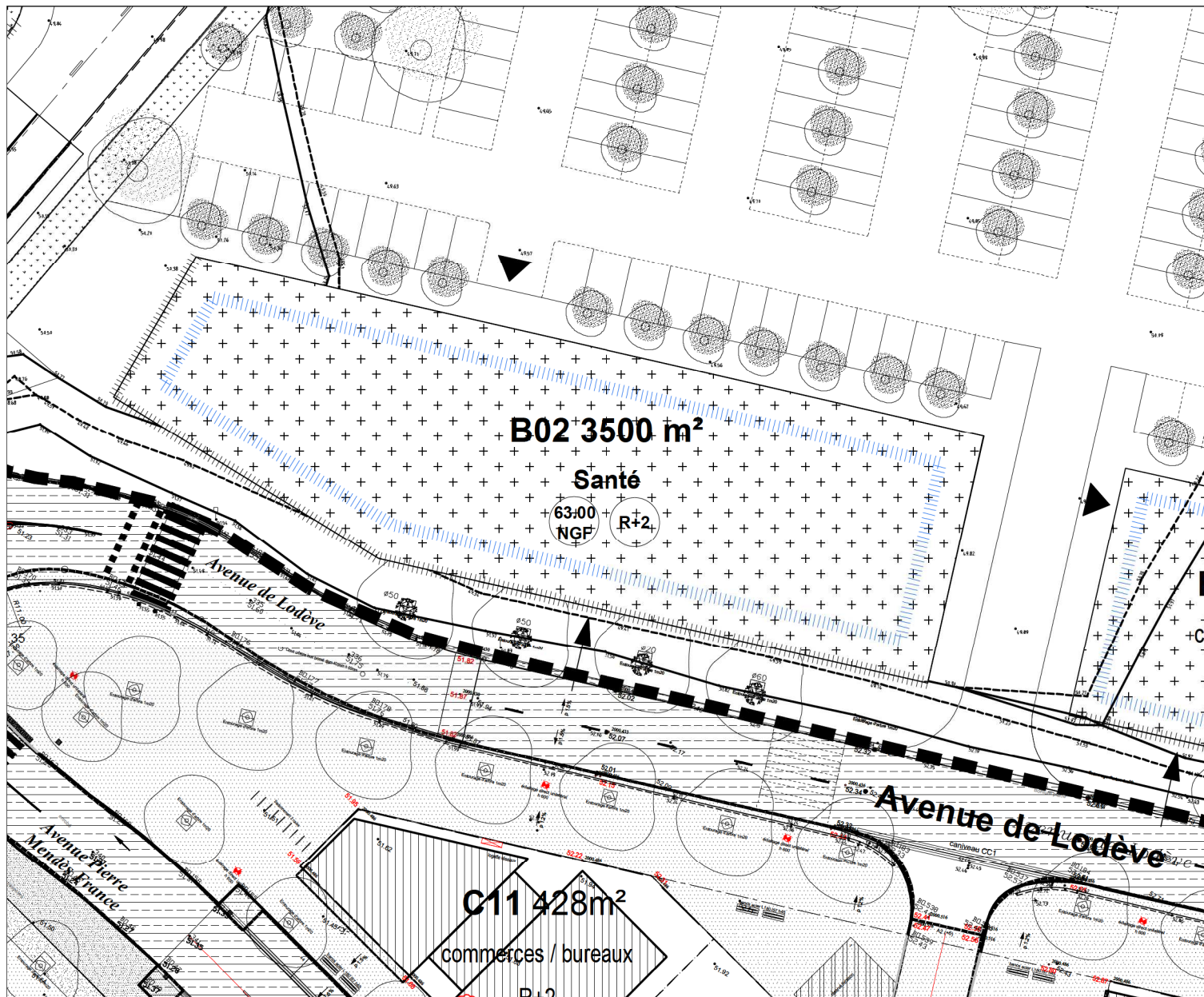
Implantation :	<p>Le secteur 2AUZ1 a vocation mixte, de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière structuré autour d'un équipement public à vocation intercommunale.</p> <p>Règles particulières liées au secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront édifiées à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement. • 30% de la longueur maximum de la façade des constructions peut avoir un recul maximum de 3m par rapport à l'alignement. • Les constructions seront édifiées conformément aux retraits définis dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). <p>Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définies par le présent règlement.</p> <p>Un retrait strictement égal à 2m par rapport à la limite séparative peut être opéré pour les façades nord-ouest et sud-est afin de ménager des circulations douces.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines (retrait de 2m), les façades des constructions devront respecter un retrait strictement égal à 2m vis-à-vis de ces espaces libres.
Volumétrie, façades et toitures :	<p>La volumétrie des constructions sera simple et l'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier.</p> <p>Les édifices peuvent être constitués de plusieurs volumes aux formes géométriques simples articulées à un volume principal.</p> <p>Le dernier étage des édifices dont la hauteur est supérieure ou égal au R+2 pourra être traité en attique. Cet attique est une variation de la modénature et non un changement brutal du matériau de la façade.</p> <p>Aucune émergence technique ne sera visible en façade et / ou en toiture. Elles seront intégrées dans des volumes traités à l'échelle du bâtiment. Ces derniers devront en outre permettre un entretien aisé des édicules techniques.</p> <p>Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.</p> <p>Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles.</p> <p>Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.</p> <p>Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble sont à rechercher.</p> <p>Les toitures en pentes sont tolérées à condition que le relevé d'acrotère périphérique masque la pente de la toiture. Le relevé devra être au minimum aussi haut que le faîtage du toit.</p> <p>Les couvertures en tuiles canal ou similaires, et les toitures dont la pente est supérieure à 15% sont proscrites en RDC.</p>

Couleurs et matériaux :	<p>Les matériaux de sols extérieurs situés entre les bâtiments et les voiries devront être choisis dans une volonté d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre sur les emprises publiques.</p> <p>Les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont prescrits. Les bardages en lames métalliques ou panneaux profilés sont prescrits. Les nervures devront être horizontales et non verticales. Sur les façades sud et ouest, les systèmes de brise-soleil, double-peau, volets coulissants et volets classiques, favorisant le confort thermique sont prescrits.</p> <p>Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée. Trois teintes de base seront utilisées en façades : <ul style="list-style-type: none"> - Tout parement métallique sera de couleur gris. Les parements métalliques non gris sont tolérés s'ils ne dépassent pas 10% de la surface totale des façades (toiture non comprise) - Les enduits seront proscrits. - L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 ou 7038 ou 9018. </p>
Stationnement :	<p>Le stationnement relatif aux besoins du projet ne sera pas exigé sur l'emprise du lot.</p> <p>Les places de stationnements seront réalisées hors lot et entretenues par l'aménageur conformément au dossier de réalisation de la Tranche 1 de la Z.A.C La Croix approuvé le 27 mai 2013 par la communauté de communes Vallée de l'Hérault.</p> <p>Le prix de cession comprend donc la participation pour réalisation et entretien des places de stationnement.</p> <p>Ainsi, le pétitionnaire est autorisé à intégrer dans l'assiette de son projet les places de stationnements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C afin de répondre à la réglementation sur les places de stationnements décrites ci-dessous :</p> <p>Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions destinées aux bureaux : - 1 place pour 25 m² de SDP • Constructions destinées au commerce et à l'artisanat : - 1 place pour 2 emplois - 1 place pour de 50m² de SDP et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SDP supplémentaire <p>Les dimensions à prendre en compte sont au minimum 5.00m pour la longueur et 2.50m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.30m pour un parking handicapé et à 2.00 s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.</p>
Action pour la réalisation	<p>Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15cm pour les surfaces enherbées, 40cm pour les surfaces arbustives.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés d'1 arbre de haute tige pour 25m².</p> <p>Le traitement des espaces extérieurs devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.</p>
Clôture :	<p>Les clôtures sont proscrites à l'exception pour les équipements publics ou à intérêt public.</p>

Affichage et enseignes :	<p>La hauteur maximale d'une enseigne disposée verticalement est fixée à 75cm</p> <p>Tout bâtiment à vocation commerciale, artisanal ou de bureau peut disposer d'une et d'une seule enseigne en drapeau par commerce, artisan ou bureau. Les enseignes en drapeau devront être strictement incluses dans un rectangle de 100cm de haut par 40cm de large. Celles-ci ne doivent pas être distantes de la façade de plus de 50 cm.</p> <p>Les enseignes en drapeau peuvent être implantées en saillie sur le domaine public.</p> <p>Toute enseigne commerciale verticale et / ou horizontale implantée dans le plan de la façade ne peut dépasser latéralement ou verticalement de la façade.</p> <p>Les enseignes situées en saillie sur l'emprise publique doivent être disposées au minimum 2m20 au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un espace piéton, et ne doivent rien entraver dans la circulation des personnes et des véhicules.</p> <p>Les enseignes situées en saillie sur l'emprise publique ne peuvent en aucun cas être implantées au-dessus d'une voie accessible aux engins motorisés.</p> <p>Les mats isolés supports d'enseignes commerciales sont proscrits.</p> <p>Les enseignes commerciales lumineuses sont proscrites.</p> <p>Tout bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau ne peut disposer que d'enseignes verticales ne pouvant excéder 75cm de large.</p> <p>L'ensemble des enseignes d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau devront être incluses dans un et un seul rectangle d'une largeur de 75cm et d'une hauteur strictement égale à la façade. Les enseignes en drapeau ne sont pas concernées par le présent point.</p>
Réseaux :	<p>Eau potable : Service des eaux de la Vallée de l'Hérault – 04 97 57 36 26</p> <p>Eau usée : Service des eaux de la Vallée de l'Hérault – 04 97 57 36 26</p> <p>Eau brute : ASA du Canal de Gignac ; tél : 09 79 59 93 84</p> <p>Electricité : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30</p> <p>Téléphonie : France Télécom au 1016 ou autres fournisseurs</p> <p>Gaz naturel : GDF ou autres fournisseurs</p> <p>Fibre optique : Tous les fournisseurs de fibre optique</p>

ZAC LA CROIX - GIGNAC

FICHE DE LOT B02



LEGENDE

Front bâti obligatoire

Retrait autorisé

Emprise maximale des bâtiments

63.00 NGF
Cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs

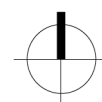
R+2
Hauteurs maximum par rapport à la rue

Accès bâtiment. Emplacement indicatif sur façade imposée

Accès secondaire au bâtiment. Emplacement indicatif

Accès véhicules. Emplacement indicatif sur façade imposée.

0 20



DOSSIER DE REALISATION

Tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C »

Z A C I A CROIX - GIGNAC



2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

NOVEMBRE 2019

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

SOMMAIRE

I	DESIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES PUBLICS A REALISER	5
I.1	TERRASSEMENTS GENERAUX ET VOIRIE :	5
I.2	RESEAUX	12
I.3	LES ESPACES PUBLICS :	18
I.4	LE PHASAGE PREVISIONNEL DES TRAVAUX	19
2	MAITRISE D'OUVRAGE, PRISE EN CHARGE ET GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	22

Le périmètre de la Z.A.C La Croix a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2007.

Le dossier de création a été approuvé le 6 octobre 2008 et a été modifié le 25 janvier 2010 pour valider le mode de réalisation en régie et le 18 avril 2011 pour modifier le périmètre de la première tranche.

Ainsi, conformément à la délibération du conseil communautaire du 25 janvier 2010 la communauté de communes est l'aménageur de la Z.A.C La Croix. C'est pourquoi la communauté de communes a lancé par délibération communautaire du 21 mai 2012 une procédure d'appel d'offre ouvert.

I DESIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES PUBLICS A REALISER

Les travaux d'aménagement de la première tranche de la ZAC la Croix à GIGNAC comprennent principalement :

- la requalification du rond point de Camalcé
- l'aménagement de l'avenue de Lodève
- la création d'une nouvelle voie de raccordement entre l'avenue de Lodève et le rond point de Camalcé
- la requalification des principaux carrefours d'entrée dans Gignac, côté ZAC
- l'aménagement de la voirie de desserte local des commerces dans la ZAC
- **l'aménagement de la voirie de desserte local pour le Pôle Santé**
- l'aménagement des aires de stationnement principales aux extrémités de la zone des commerces
- **l'aménagement d'un parking pour le futur Pôle Santé sur le lot B02**
- la déviation de certains réseaux existants, notamment sur la section de la RN109 à abandonner
- la réalisation de réseaux secs, notamment deux postes de transformation
- la réalisation des réseaux humides
- la réalisation des réseaux d'eaux usées (gravitaire et refoulement), y compris un poste de relevage
- la réalisation du réseau d'assainissement des eaux pluviales, y compris les ouvrages de dépollution et de rétention

1.1 Terrassements généraux et Voirie :

Les travaux à réaliser concerne :

- les travaux préparatoires (abattage et de dessouchage des arbres),
- les travaux de terrassements généraux de la voirie et des parcelles, (y compris les travaux de démolition des fondations des bâtiments existants),
- les travaux de réalisation de la voirie, des stationnements, des trottoirs, des cheminements cyclables et de la chaussée (hors revêtement en béton désactivé),
- les travaux de réalisation du carrefour giratoire, y compris les travaux de raccordement à l'avenue de Lodève,
- la signalisation,
- les travaux de terrassements des bassins et noues projetés,
- les travaux de réalisation d'ouvrages de franchissement en béton armé,

■ Cadre réglementaire

Les aménagements de voirie respecteront les préconisations prescrites par les documents suivants :

- Guide d'aménagement de voirie pour les transports collectifs – CERTU – janvier 2000, relatif à l'implantation, l'aménagement, au fonctionnement, à l'utilisation des voies de circulation en site propre (bien que n'ayant pas de portée réglementaire ni normative, ce guide constitue la référence des aménagements de voirie pour les transports collectifs.
- Recommandations pour les aménagements cyclables – CERTU – 1999.
- Aménagements cyclistes aux carrefours à feux.
- Carrefours urbains – Guide – CERTU – 1999.
- Guide général de la voirie urbaine – CERTU / IVF – 1998
- Cheminement piétonnier urbain – CERTU – janvier 1990
- Prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics – Décrets N°2006 – 1656, N°2006 – 1657, N°2006 – 1658 du 21 décembre 2006,

- Conditions de conception et d'aménagement des cheminements pour l'insertion des personnes handicapées (NFP98-350) ; dispositifs podotactiles au sol d'éveil de vigilance pour les personnes aveugles ou mal voyantes (NF P98-351).
- Conception structurelle d'un giratoire en milieu urbain – CERTU – décembre 1999.
- DTU fascicule I2 – Travaux de terrassement, compactage des remblais de tranchée, Ministère des transports – janvier 1981.
- GTR de 1992 écrite par SETRA LCPC qui remplace la R.T.R.
- Recommandations pour la réalisation de chaussées en graves non traitées : Ministère de l'équipement – Mai 1974.
- Instructions interministérielles sur la signalisation routière.
- Cahier des charges et recommandations pour le montage des clôtures (syndicat national de l'Industrie de la Clôture).
- Norme AFNOR NFP I I-300, relative à l'exécution des terrassements (septembre 1992).

■ Principe des voiries :

Les principales composantes du projet en termes de circulation routière et douce sont :

La voirie principale :

La voirie principale traversant la zone d'étude est constituée de l'avenue de Lodève et de l'avenue Pierre Mendès France. Le parti d'aménagement de cet axe est caractérisé par les profils en travers suivants :

PROFIL AA (Sur la section de l'avenue Pierre Mendès France) :

- Une emprise totale de l'aménagement de 25.55 m, comportant :
- une chaussée à double sens de 7.00 mètres de large,
- un stationnement longitudinal de 2.30 m de large, de part et d'autre de la chaussée,
- côté Nord : un espace pour piétons de 4.80 m de large,
- Côté Sud : une piste cyclable de 2.65m de large, et d'une promenade commerciale de 6.50 m de large,

L'aménagement de cet axe prendra en compte la circulation de convois exceptionnels, et la densité du trafic poids lourds.

PROFIL BB (Sur la section existante de l'avenue de Lodève) :

- une chaussée à double sens de 7 mètres de large (requalification de la chaussée existante),
- côté Nord : d'un espace paysager de largeur variable (hors aménagement de la tranche I),
- une contre-allée à sens unique de 3.00 de largeur, bordée côté nord d'un stationnement longitudinal de 2.30 m de large,
- Côté sud de la contre-allée, une piste cyclable de 2.60 m de large et une promenade commerciale de 4.20 m de large,

Dans le cadre de la première tranche de ce projet, l'avenue de Lodève sera seulement requalifiée du côté sud (commerces).

Ce système de contre allée a pour avantage de faciliter la circulation, et sécuriser les entrées et sorties des lots riverains.

Carrefour giratoire de l'avenue de Lodève

Le carrefour giratoire est situé sur une voirie principale. Il est caractérisé par un rayon extérieur de 12.00 m, des rayons d'entrée et de sortie respectivement de 12 m et 15 m. Il comprend :

- une chaussée annulaire de 7.00 m de large, pente en travers de 1.5% vers l'extérieur de l'anneau,
- Le giratoire est caractérisé par 5 bretelles d'entrée et de sortie, et une bretelle de sortie vers la contre-allée,
- une bande franchissable de 1,50 m de large à l'intérieur de l'anneau,
- un anneau central également franchissable par les convois exceptionnels, de 3.50m de rayon.

La voirie interne de la ZAC :

PROFIL CC (Dans la zone des commerces et des artisans) :

- La voirie interne desservant les zones des commerces et des artisans, est caractérisée principalement par :
- une chaussée à double sens de circulation de 7.00 m de large, bordée du côté Est, d'une piste cyclable de 2.50 m de large, et d'un ouvrage de franchissement de la noue au droit de la coupe,
- côté Ouest, une noue paysagère de 8.50 m de large, et d'un trottoir de 2.00 m de large,

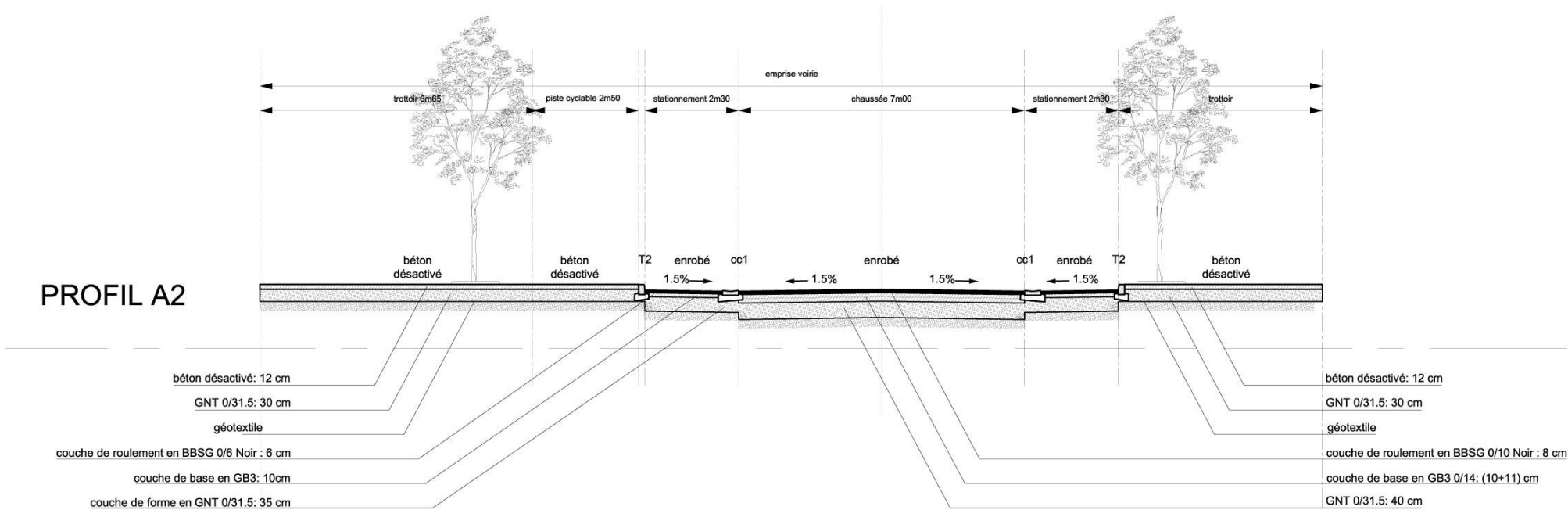
PROFIL DD (Voirie interne longeant le bassin de rétention n°4) :

- une emprise variable, comportant :
- une chaussée à double sens de circulation de 7.00 m de large,
- côté Nord, un parking,
- côté Sud, une voie mixte cycles piétons de 3.00 m de large, et d'un bassin de rétention paysager longeant le merlon de l'autoroute A750, de largeur variable.

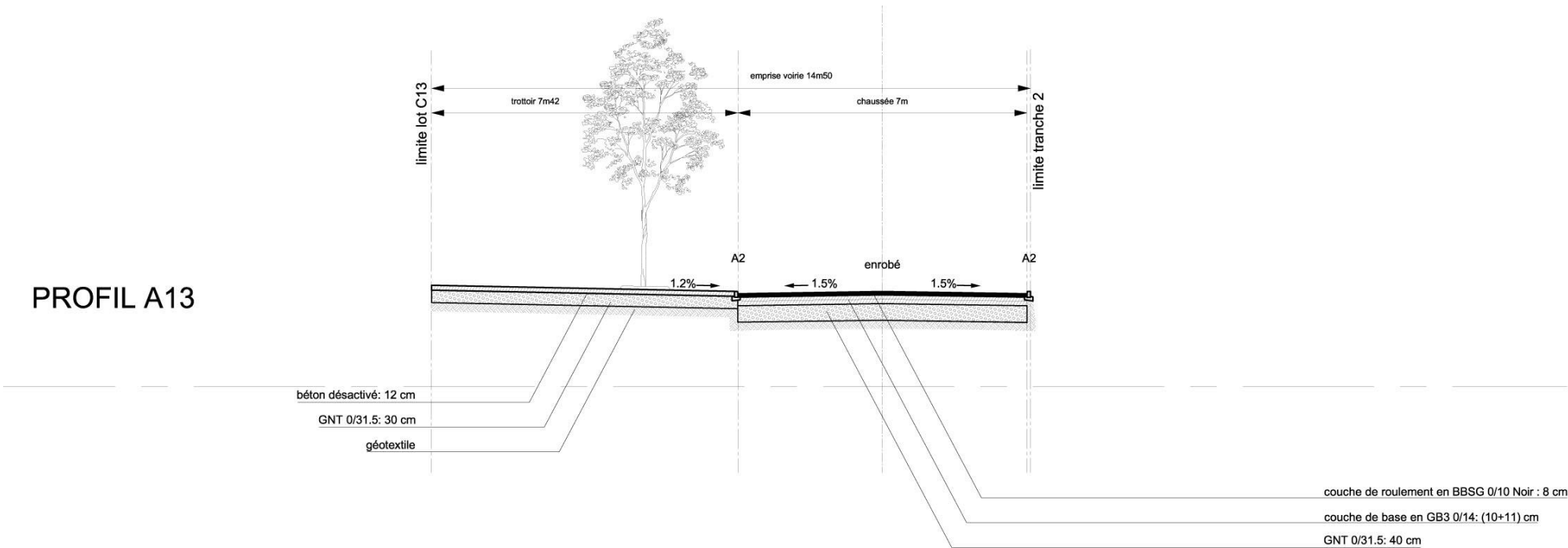
PROFIL EE (Voirie interne côté Intermarché) :

- Une emprise 18.30 m de largeur, comportant :
- une chaussée à double sens de circulation de 7.00 m de large, bordée de chaque côté d'un trottoir de 2 m de large,
- côté Est un espace vert de 4.30 m de large, et d'un espace pour piétons de 3 m de large.

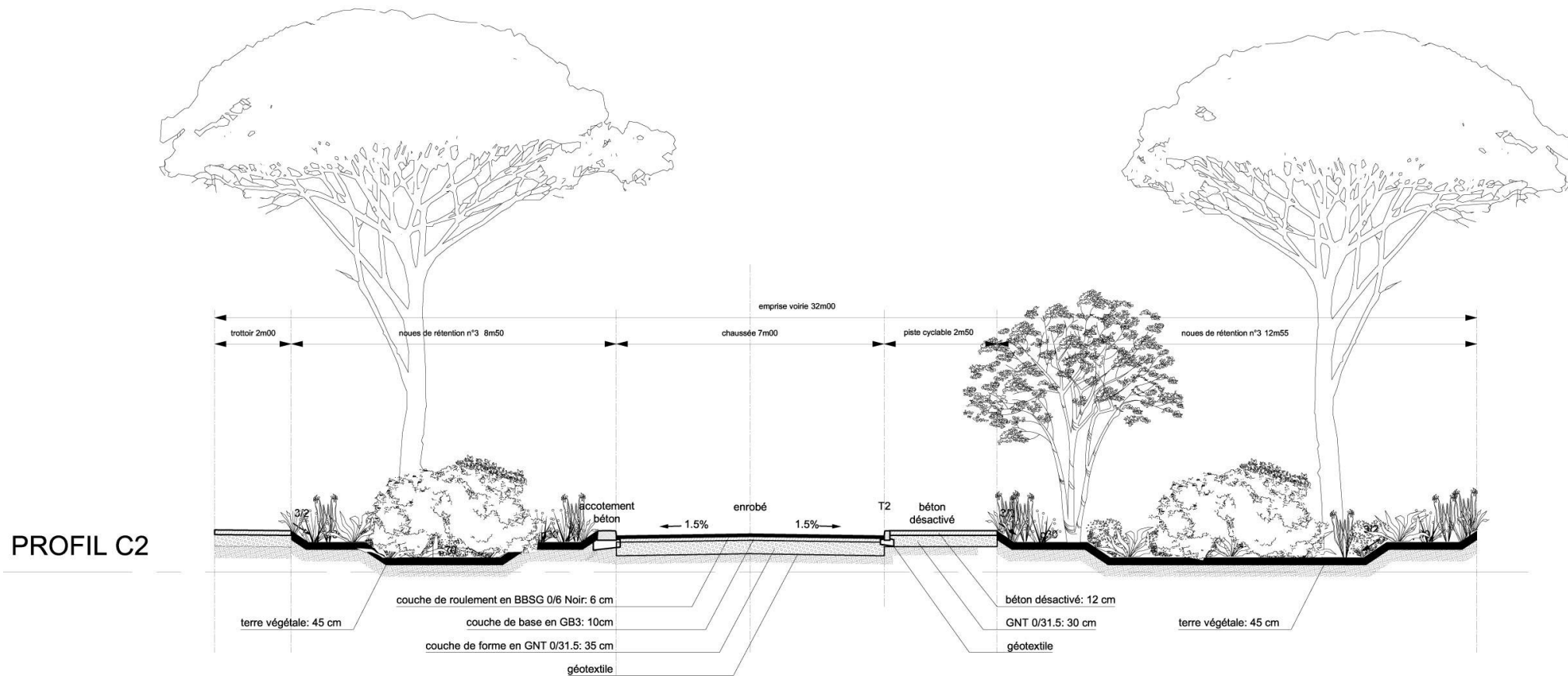
Extrait du Carnet de Profils en travers DCE : Avenue Pierre Mendès France



Extrait du Carnet de Profils en travers DCE : Avenue de Lodève



Extrait du Carnet de Profils en travers DCE : Rue Nord-Sud de desserte interne au quartier

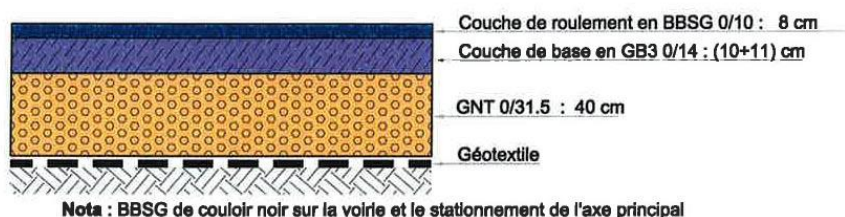


Le dimensionnement des chaussées

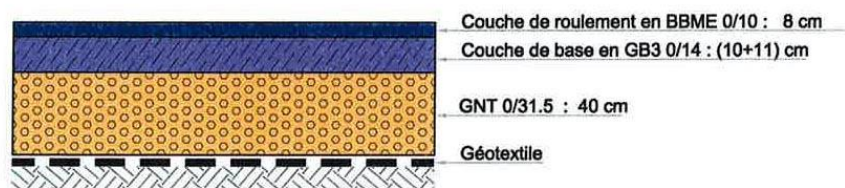
L'ensemble de la voirie est classé parmi les Voies du Réseau Non Structurant, VRNS. Le dimensionnement des structures de chaussées sera donc établi pour une durée de 20 ans, en utilisant le catalogue des structures types de chaussées neuves (édition 1998), rédigé, édité et diffusé par le SETRA et le LCPC.

Les hypothèses de calcul des structures seront retenues sur la base, d'un côté, des études de trafics à réaliser, notamment sur la voirie principale et le rond point de Camalcé, pour tenir compte de l'évolution du trafic sur cet axe, et des études géotechniques de la zone d'étude, d'un autre côté.

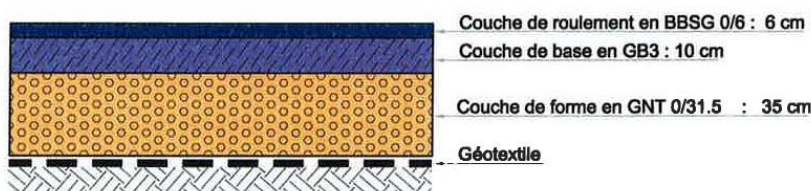
1. STRUCTURE CHAUSSEE NEUVE ET EPAULEMENT (Avenue de Lodève et Pierre Mendès FRANCE)



2. STRUCTURE CHAUSSEE DE L'ANNEAU DU GIRATOIRE



3. STRUCTURE DE LA VOIRIE INTERNE ET DU STATIONNEMENT



Nota : BBSG de couloir clair sur la voirie et le stationnement de la voirie interne

Structure de chaussée envisagée, (peut être remplacée par une solution équivalente)

Nota : un traitement à la chaux pourrait réduire l'épaisseur de couche de forme.

Les revêtements de sol

Les revêtements envisagés pour les différentes sections de cet aménagement sont :

- Enrobé noir : pour l'avenue de Lodève, l'avenue Pierre Mendès France et les stationnements associés
- Enrobé noir : pour le giratoire et ses bretelles d'accès
- Enrobé clair : pour les voiries de proximité et les aires de stationnement
- Béton désactivé : pour les trottoirs et les pistes cyclables
- Terrasse bois : pour les espaces de repos au sein des espaces piétonniers

1.2 Réseaux

■ Le cadre réglementaire

Les aménagements de réseaux d'assainissement étudiés respectent les préconisations prescrites par les documents suivants :

- la loi du 16 décembre 1964, n°64.1245 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution
- le Code de la santé Publique, et notamment les articles L.33 et L. 35 qui fixent les conditions, les modalités de raccordement et de déversement dans les ouvrages publics,
- le Code des Communes (articles L.131.2, L.131.7)
- le Code Civil (articles 640 et 681)
- le Code Rural (articles 103 et 112)
- le Code de la Santé Publique (articles L.1 et L.2 modifiés par la loi du 6 janvier 1986)
- le Code de l'Urbanisme (articles R.122-25)
- l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations ; circulaire interministérielle n°77.284 du 22 juin 1977
- la loi 92.3 du 3 janvier 1992 – loi sur l'Eau et les décrets d'application s'y référant
- le Cahier des Clauses Techniques Générales concernant les marchés de Travaux Publics : fascicule 70 relatif aux canalisations d'assainissement et ouvrages annexes
- le Cahier des Clauses Techniques Générales concernant les marchés de Travaux Publics : fascicule 81 titre I relatif à la construction d'installation de pompage pour le relèvement ou le refoulement d'eaux usées domestiques, d'effluents industriels ou d'eau de ruissellement ou de surface
- Le Guide Technique de "Remblayage des tranchées" du SETRA – LCP.

■ Réseaux secs

Moyenne tension - Basse tension

Deux postes transformateurs existent dans la zone d'étude. Un poste transformateur au niveau du chemin du Moulin, à hauteur du centre commercial, et un autre au milieu de la zone de la tranche I du projet. Ce dernier sera déplacé et renforcé dans le cadre de ce projet.

Un réseau HTA aérien est présent dans la zone d'étude. Le projet prévoit son enfouissement entre le poteau existant à hauteur d'Intermarché et le projet centre Z.A.C projeté par Gignac Energie, à hauteur de l'intersection avenue du Moulin / chemin de la Grande Barque.

La desserte des lots sera réalisée à partir des deux postes projetés raccordés aux réseaux HTA. Dans le cadre de la tranche I, le projet prévoit la mise en place de deux nouveaux postes transformateurs. Le poste existant (la Croix) sera déplacé.

Les postes projetés seront dans des locaux intégrés aux bâtiments. Les réseaux BT au départ des postes de transformation seront réalisés jusqu'au niveau des entrées principales des lotissements pour assurer leur desserte.

Le projet prévoit la pose de fourreaux en attente entre d'un côté, le poste centre ZAC réalisé par Gignac Energie, et le poteau HTA existant le long du bassin de rétention n°4 de l'autre, ainsi entre les deux postes projetés et en traversée de chaussée.

Le réseau prévoit également le bouclage des postes projetés dans le cadre de cette première tranche et le poste centre ZAC.

Les réseaux HT et BT seront réalisés conformément à la convention signée entre le Maître d'Ouvrage et le concessionnaire Gignac Energie.

Eclairage Public

Le réseau d'éclairage public est à créer sur l'ensemble de la tranche I de la ZAC la Croix à Gignac. Une étude d'éclairage a été réalisée en date du 20/10/2011. Le projet prévoit l'éclairage par trois types de candélabres, à savoir :

- Candélabre d'une hauteur de feu de 6.00 m
- Candélabre d'une hauteur de feu de 4.50 m
- Candélabre support projecteur - Hauteur totale 11.00m

Réseau France Télécom

Le réseau France Télécom projeté, et assurant la desserte de la ZAC par la voie primaire sera raccordé à la chambre du réseau existant sous l'avenue Pierre et Mendes France, et sera composé d'une nappe de fourreaux PVC pour le réseau primaire et pour le réseau de raccordement des lots.

Des chambres de tirage LIT, L2T et L3T seront réparties le long du réseau.

Fibre optique

Un réseau de fibre optique sera projeté indépendamment du réseau France Télécom. Le réseau projeté et assurant la desserte de la ZAC par la voie primaire, sera raccordé à la chambre du réseau existant à hauteur du rond point de Camalcé, et sera composé de 3 fourreaux PHED sur toute la ZAC, y compris les raccordements. Des chambres de tirage LIT, L2T et L3T seront réparties le long du réseau.

Gaz

Le réseau projeté, et assurant la desserte de la tranche I de la ZAC par la voie primaire sera raccordé au PE 63 existant sur la route de Pézenas, à hauteur du rond point de Camalcé. Le réseau sera réalisé conformément à la convention entre le Maître D'ouvrage et GrDF.

■ Réseaux humides

Eaux pluviales

Le projet étant situé en rive gauche de l'Hérault, il a été défini un bassin versant principal.

L'écoulement des eaux s'effectue globalement de l'Est vers l'Ouest en direction de l'Hérault. Le bassin versant considéré collecte les eaux d'un petit bassin versant amont (Cf. carte). Ces écoulements amonts transitent par le site du projet via un fossé avant de rejoindre l'Hérault.

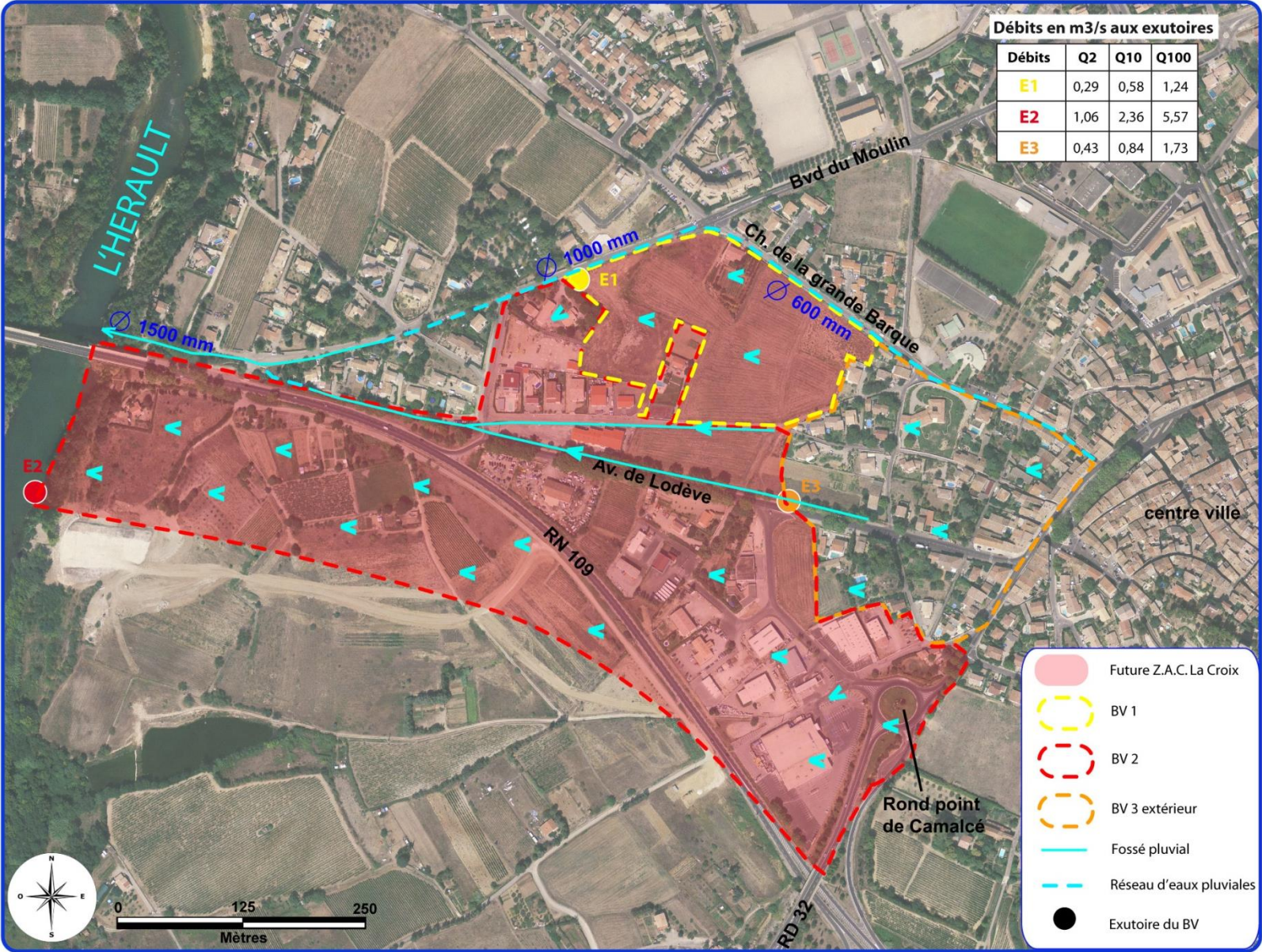
Le bassin versant du projet a été divisé en 2 sous-bassins versants en fonction de la topographie et des exutoires du futur réseau pluvial du projet.

Le secteur d'étude est équipé en partie d'un réseau d'eaux pluviales.

Une canalisation d'eaux pluviales en Ø 600 mm circule sous le chemin de la Barque puis sous le boulevard du Moulin en Ø1000 mm qui devient ensuite un Ø1500 mm avant de se rejeter dans l'Hérault.

Un fossé longe l'avenue de Lodève pour se raccorder à la conduite en Ø1500 du réseau du Moulin pour se jeter dans l'Hérault.

Actuellement, il n'existe aucun traitement des eaux pluviales sur le secteur d'étude.



Fonctionnement hydraulique actuel de la Z.A.C La Croix (dossier d'autorisation loi sur l'eau)

Le principe de gestion des eaux pluviales retenu pour le projet d'aménagement est le suivant :

- Pour les terrains privés, traitement et régulation à la parcelle, avec écrêtement des débits par des bassins d'orage implantés sur ces parcelles (chaussées réservoirs sous parking si nécessaire, ou de toitures réservoirs dans le cas où l'utilisation des eaux de pluies pour arrosage est envisagée). Les ouvrages de rétention des parcelles privées seront dimensionnés de façon à écrêter au minimum l'événement pluvieux décennal, et limiter leur perméabilité. Les débits régulés des différents îlots seront récupérés dans le réseau souterrain public à créer (ou envoyées vers les bassins de rétention envisagés le long du merlon), avant rejet au milieu naturel,
- Pour les voiries publiques à l'intérieur de la ZAC, collecte des eaux pluviales dans un réseau enterré, vers les noues et les bassins de rétention paysagers envisagés. Ces ouvrages de rétention non étanches se vidangeront par infiltration, et leur débit de vidange sera contrôlé par un regard déshuileur. Ils posséderont des trop-pleins, calés au niveau d'un événement pluvieux centennal. En sortie du bassin, les eaux pluviales seront acheminées en fossé en terre vers leur exutoire « l'Hérault ».

Au niveau de l'emprise de la tranche I de la ZAC concernée par le projet, les eaux pluviales de la voirie et des parcelles du lotissement seront collectées par des grilles, des avaloirs, des fossés enherbés et des canalisations enterrées, puis acheminées gravitairement vers un ensemble de 2 noues et de deux bassins de rétention, avant rejet vers l'exutoire : l'Hérault :

- une noue de rétention de 660 m³,
- une noue de rétention de 825 m³,
- deux bassins de rétention fonctionnant en cascade, d'un volume total de rétention de 4 800 m³,

Le réseau projeté sera gravitaire en mode séparatif. Il sera constitué de canalisation en PVC et en béton et de bouches d'engouffrement ou avaloirs à grille assurant la collecte des eaux de ruissellement de la voirie.

Des regards de branchement EP ont été projetés au niveau des entrées principales des lotissements.

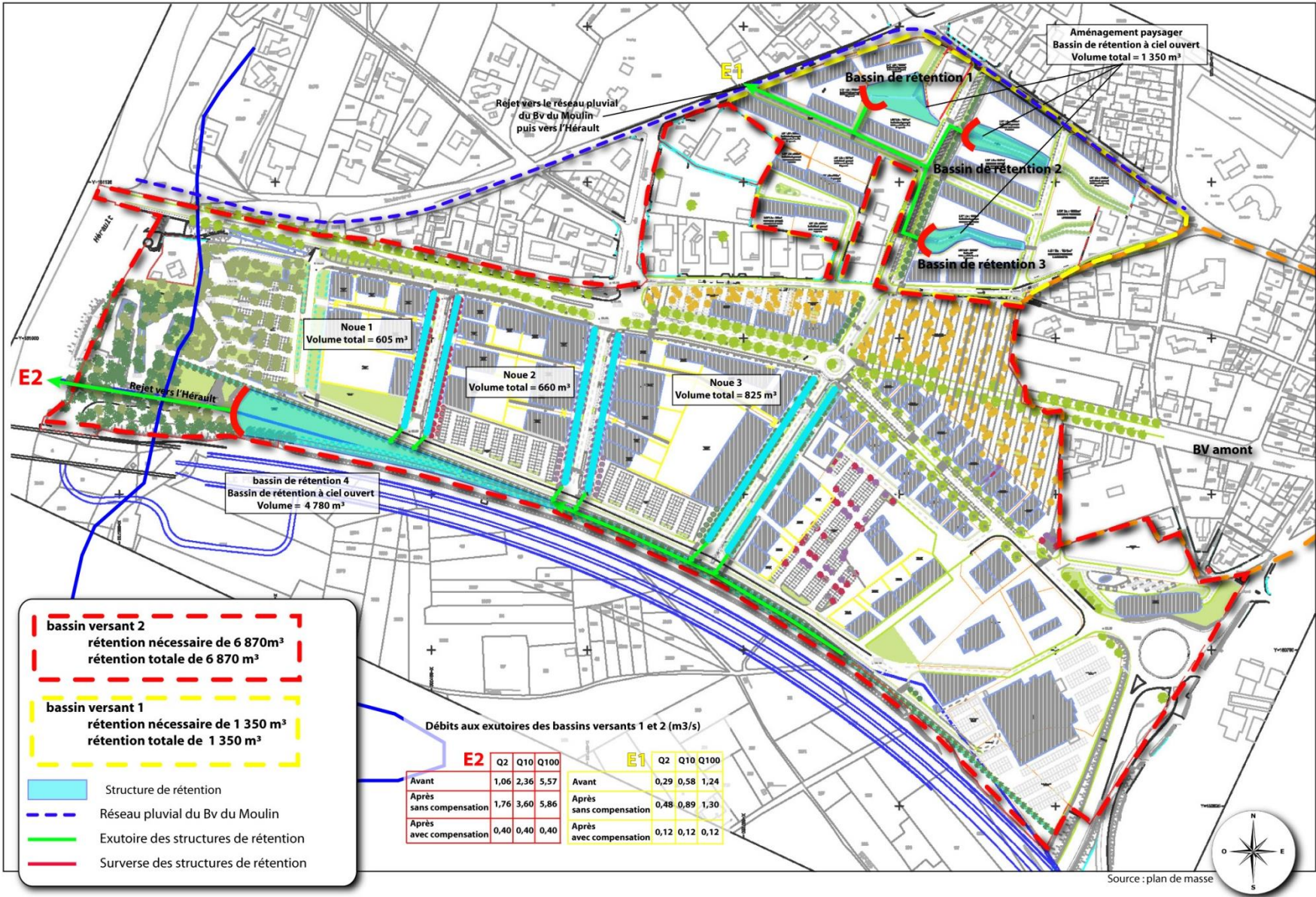


Schéma de principe hydraulique (dossier d'autorisation loi sur l'eau)

Les bassins et noues de rétention et paysagers :

Dans le cadre de cette première tranche, ils seront réalisés : les noues de rétention paysagées n°2 et n°3, situées le long des deux barreaux projetés perpendiculairement à l'avenue de Lodève, et représentant un volume utile de rétention de 1 485 m³. **Le volume de rétention traiter correspond au bassin versant n°2 qui va au delà du périmètre de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C ». La participation au coût du réseau d'eaux pluviales sera donc calculer en fonction des surfaces de plancher comprises dans le bassin versant n°2 qui seront desservie par le réseau projeté de la Tranche I.**

Il sera également réalisé les bassins de rétention n°4.1 et 4.2 projetés le long du merlon de l'A750, et représentant un volume de rétention de 4800 m³. L'exutoire principal de la zone est l'Hérault.

Les ouvrages de sortie et de régulation :

Des ouvrages de sortie équipés de vanne martelière équiperont les bassins et noues projetés. Deux types d'ouvrage de sortie ont été projeté (voir plan de détails), à savoir :

- Ouvrage de sortie intégrant une surverse,
- Ouvrage de sortie fonctionnant avec une surverse par-dessus la digue

Eaux Usées

Le réseau d'assainissement de la ZAC "La Croix" sera de type séparatif. Les eaux usées domestiques seront collectées gravitairement à l'aide de réseaux d'eaux usées existants ou à créer, qui desserviront l'ensemble du site, puis seront envoyées vers la station de traitement.

La ville de Gignac dispose d'une station de traitement des eaux usées. Elle est située à hauteur de la RD32, entre l'autoroute A750 et Intermarché.

Actuellement, les habitations existantes au niveau de la zone d'étude, notamment celles situées en contrebas de l'avenue de Lodève, ne sont pas reliées au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Elles disposent de réseaux à fonctionnement autonome.

En effet, compte tenu de la topographie du terrain, la collecte des eaux usées de cette zone d'habitation existante, d'une part, et d'une grande partie de la zone d'étude d'autre part, ne pourra pas se faire par un réseau gravitaire vers cette station de traitement ; d'où la nécessité de création d'un réseau de refoulement à partir d'une station de relevage à réaliser.

La station de relevage sera située au voisinage de l'exutoire du bassin de rétention projeté le long du merlon de l'A750, point bas de la zone d'étude.

Le principe d'assainissement comprendra donc :

- la création d'un réseau gravitaire pour la partie haute de la zone d'étude, vers la station de traitement
- la création d'une station de refoulement, pour reprendre les réseaux gravitaires des eaux usées de l'ensemble des constructions existantes et projetées
- la création d'un réseau de refoulement à partir de la station de pompage vers la station de traitement. Son dimensionnement tiendra compte, de l'ensemble des habitations existantes en contrebas de l'avenue de Lodève, non reliées au réseau public d'eaux usées.

Eau Potable

Actuellement, la zone d'étude est alimentée par plusieurs conduites d'alimentation en eau potable qui délivrent suffisamment de pression. Ces conduites sont principalement en fonte de diamètre 150 mm. Il existe également une conduite à l'intérieur du périmètre d'étude, de diamètre 110 mm en PEHD, servant principalement à la distribution parcellaire.

Eaux superficielles et souterraines

Selon le dossier loi eau, la zone d'étude appartient au périmètre de protection éloigné du captage du puits du Pont.

Selon l'expertise de l'hydrogéologue agréée, concernant les différents périmètres de protection du captage du Puits du Pont, voici ses conclusions relatives au périmètre de protection éloigné :

« Pour parer aux conséquences d'un déversement accidentel de produit dangereux à partir des voies de communication traversant ou longeant l'Hérault ou ses tributaires, à l'amont du puits du Pont, une procédure d'alerte sera élaborée avec la participation des intervenants ... ».

La ZAC la Croix se situe à l'aval du captage du puits du Pont. Le risque de pollution de ce captage par notre projet est donc faible. Aucune mesure n'est nécessaire.

1.3 Les espaces publics :

▪ Les circulations douces

Les espaces dédiés aux circulations douces seront recouverte de béton désactivé.

▪ Les stationnements

Quatre zones de stationnements publics seront réalisées comprenant 488 places de stationnements gérés et entretenues par la communauté de communes. **Un parking supplémentaire de 130 places environ, est prévu autour des lots B02 et B01 pour l'implantation d'un équipement d'intérêt public, un Pôle Santé**

▪ Les espaces verts :

Les aménagements paysagers proposés pour la ZAC La Croix à Gignac sont essentiellement orientés autour du paysage méditerranéen à travers le choix des essences, leur capacité à s'adapter au climat, leur gestion limitée, le confort (ombre) offert aux usagers, la volonté de créer des événements colorés et d'étendre la biodiversité.

Le choix des végétaux est basé sur des espèces de type ou d'aspect méditerranéen, qui résistent donc bien à la chaleur mais également à des périodes d'humidité abondante (orages violents et courts). Les végétaux sont pour une grande partie plantés dans des noues, bassins de récupération d'eaux pluviales, de largeurs différentes et de 60 cm de profondeur en moyenne. Elles se situent également autour et à l'intérieur des parkings, ainsi que le long de la voirie principale.

Chaque zone/espace de la ZAC a une identité végétale propre de par sa fonction et son usage souhaité (ombre, structuration de l'espace, renforcement linéaire, etc..) ainsi que l'aspect visuel et sensoriel recherché (forme, couleur, odeur, etc..).

Noues :

Les larges noues longeant de chaque côté la voirie principale, récupèrent toutes les eaux pluviales de la ZAC avant qu'elles ne soient dirigées vers les bassins de rétention. Ces noues ont des niveaux de profondeur différents, avec une profondeur maximale de 70 cm pour le niveau le plus bas. Les 2 niveaux permettent de ralentir l'écoulement des eaux vers le cœur des noues pour une meilleure absorption de l'eau par les végétaux. De plus, cela permet de jouer avec les hauteurs des végétaux et de créer ainsi un volume intéressant.

La strate végétale basse et intermédiaire sera essentiellement composée d'une végétation couvre-sol et d'arbustes structurants, créant un mélange de tons verts et des effets de couleurs pendant la période estivale et automnale.

Les arbres de grande taille amènent de l'ombre et renforcent le rôle structurant de la voirie. Ils sont complétés par des cépées et/ou arbustes fleuris pour accentuer la linéarité de l'espace et apporter de la couleur pendant les périodes estivale et automnale.

Parkings :

La strate haute des parkings est composée d'arbres persistants de grande taille. Ils renforcent les grandes structures linéaires définies par la voirie principale et les noues, ainsi que par l'«allée piétonne». Ils apportent de l'ombre sur la surface minérale des parkings par leur hauteur, leur port étalé et leur feuillage persistant.

Ces arbres de grande taille sont complétés par des arbres d'alignement de plus petite taille. Ils permettent d'encadrer les abords des parkings et de renforcer les voies piétonnes le long de futurs bâtiments. Ils créent également un contraste de par leur hauteur et aspect, et apportent de la couleur pendant la saison estivale.

La strate arbustive est structurée par un mélange d'arbustes persistants et d'arbustes et sousarbrisseaux fleuris. Couvre-sols tapissants, vivaces et graminées font également partie du mélange avec des points focaux axés sur les jeux de formes, de couleurs et odeurs méditerranéennes.

Certaines des espèces perdureront tard dans l'automne à travers leur qualité florale ou architecturale et apporteront un intérêt hivernal en attente de la prochaine saison végétative.

Rivière sèche (dans le parking 2) :

Le fossé longeant le grand parking (parking 2) où les eaux de surface sont récupérées avant le rejet dans les noues est traité différemment, sa largeur le permettant. La «rivière sèche» rappelle les zones plus rocailleuses des paysages méditerranéens très secs par un mélange d'arbustes, graminées et vivaces plantés entre des rochers et un revêtement en graviers. Ces enrochements permettent de ralentir l'écoulement des eaux.

Allée piétonne:

L'allée piétonne est une promenade d'une largeur de 10m, reliant parkings et commerces entre eux. La promenade incorpore des zones végétalisées de différentes dimensions ainsi que des aires de repos. Les zones végétalisées sont composées de graminées de différentes tailles et de vivaces fleuries contrastant avec les épis des graminées et accentuant leurs élégantes formes architecturales.

Des arbres en cépée sont plantés dans les aires de repos et les zones végétalisées de petite taille. Ils apportent un volume végétal coloré à la promenade.

Alignements voiries

Les arbres le long des zones piétonnes longeant les commerces des Avenues de Lodève et Mendès- France seront des feuillus de grande taille apportant de l'ombre aux cheminements piétons et à la piste cyclable, ainsi qu'aux places de parking le long de la voirie.

1.4 Le phasage prévisionnel des travaux

L'opération se déroule en site partiellement occupé, aussi le phasage est conçu suivant le principe d'une opération tiroir dont l'objectif est d'achever certaines parties des travaux de sorte à libérer des sites pour y déménager des activités et libérer les terrains qui font l'objet de travaux dans les phases suivantes. **Le phasage et le planning des travaux est donné à titre indicatif et pourra évoluer en fonction des contraintes liées aux acquisitions foncières et au chantier.**

■ Phase 1 : desserte des parcelles situées au sud

Elle débutera par des opérations de terrassement afin de remettre à niveau les terrains qui ont servi à la construction de l'autoroute A750. Les premiers bassins de rétentions seront réalisés. Ensuite, viendra la réalisation des premières voiries et la desserte en réseaux des premiers lots. Ainsi, pourront débuter les premiers transferts et relogements des entreprises existantes.

■ Phase 2 : création du giratoire et raccordement sur l'Avenue de Lodève

Cette phase correspond à la réalisation du giratoire sur l'Avenue de Lodève permettant ainsi un premier bouclage de la voirie.

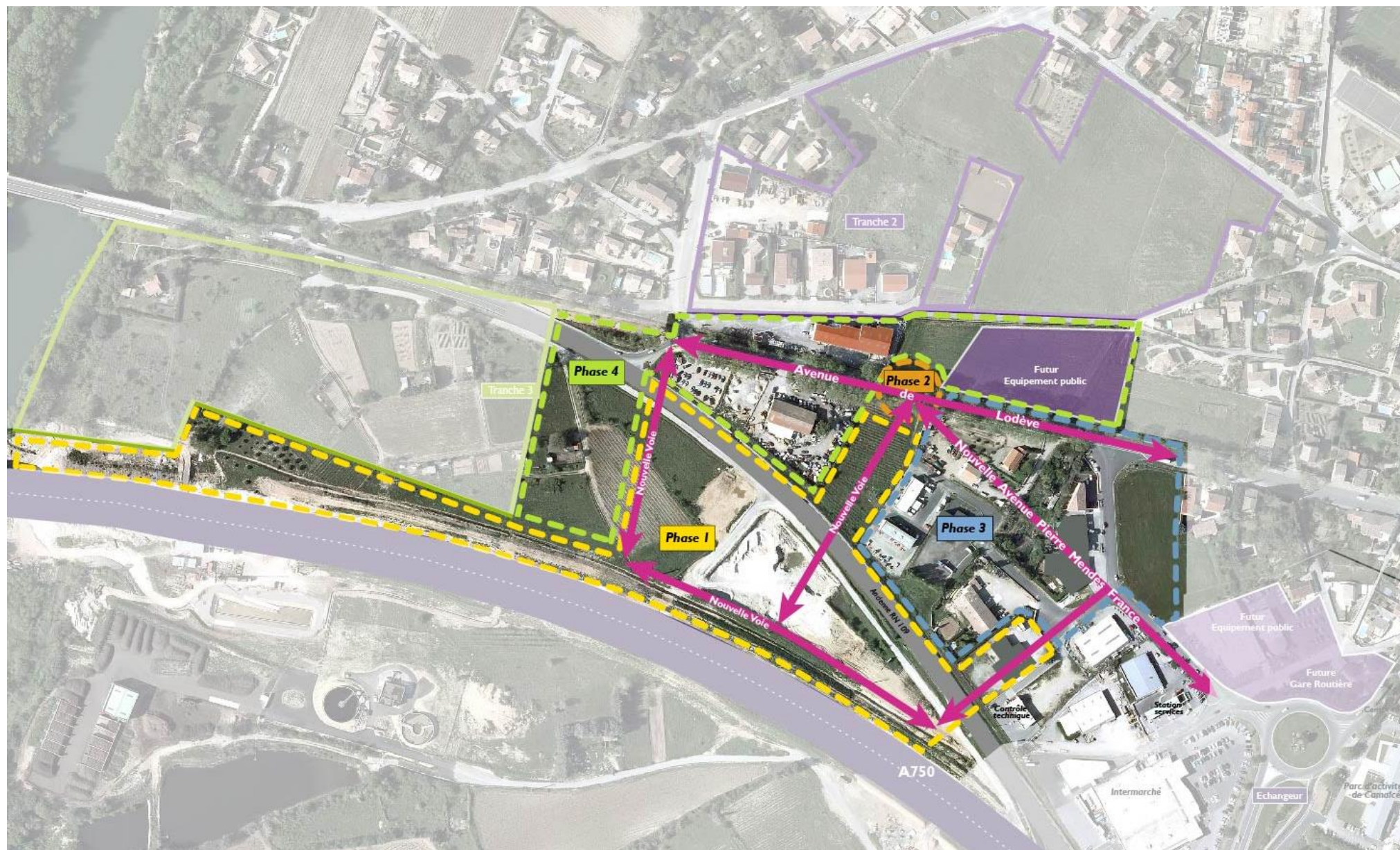
■ Phase 3 : création de l'avenue Pierre Mendès France et des parkings

Cette phase débutera après transferts et relogements des entreprises. La transformation la plus marquante sera la création de la nouvelle avenue Pierre Mendès France. Viendront ensuite la réalisation des espaces publics et des parkings arborés privilégiant le confort de visite et un accès facile et continu à tous les commerces.

■ Phase 4 : finalisation Avenue de Lodève, promenade commerciale, aménagements autour du Pôle Santé

Cette dernière phase de 6 mois permettra de réaliser le bouclage complet de l'opération et la mise en sécurité de l'avenue de Lodève par la création d'une contre allée.

Un aménagement particulier sera apporté autour du Pôle Santé, équipement d'intérêt public. Il se situe entre la RD 619/Avenue de Lodève et l'ancien chemin de Lodève. Dans le cadre de son implantation, le lot B02 a été déterminé comme une parcelle pertinente pour la construction de ce futur équipement.



Phasage prévisionnel des travaux

2 MAÎTRISE D'OUVRAGE, PRISE EN CHARGE ET GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Maîtrise d'Ouvrage, la prise en charge et la gestion des équipements publics seront assurées selon les dispositions suivantes :

	maîtrise d'ouvrage	futur gestionnaire	Répartition de la prise en charge
Voirie	CCVH	Commune de Gignac CCVH	100% CCVH
Réseau AEP/ Réseau EU / Réseau énergie électrique/ Réseau défense incendie	CCVH	Gignac Energie	100% CCVH
Réseau Télécommunication	CCVH	France-Telecom CCVH	100% CCVH
Réseau Haut Débit (fibre optique)	CCVH	Hérault Télécom	100% CCVH
Réseau Eclairage Public	CCVH	CCVH	100% CCVH
Réseaux eaux pluviales	CCVH	CCVH	100% CCVH
Espaces Verts	CCVH	CCVH	100% CCVH
Vidéo surveillance	CCVH/Commune de Gignac	Commune de Gignac	CCVH- Commune de Gignac

DOSSIER DE REALISATION

Tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C »

Z A C I A CROIX - CIGNAC



3. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

NOVEMBRE 2019

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

SOMMAIRE

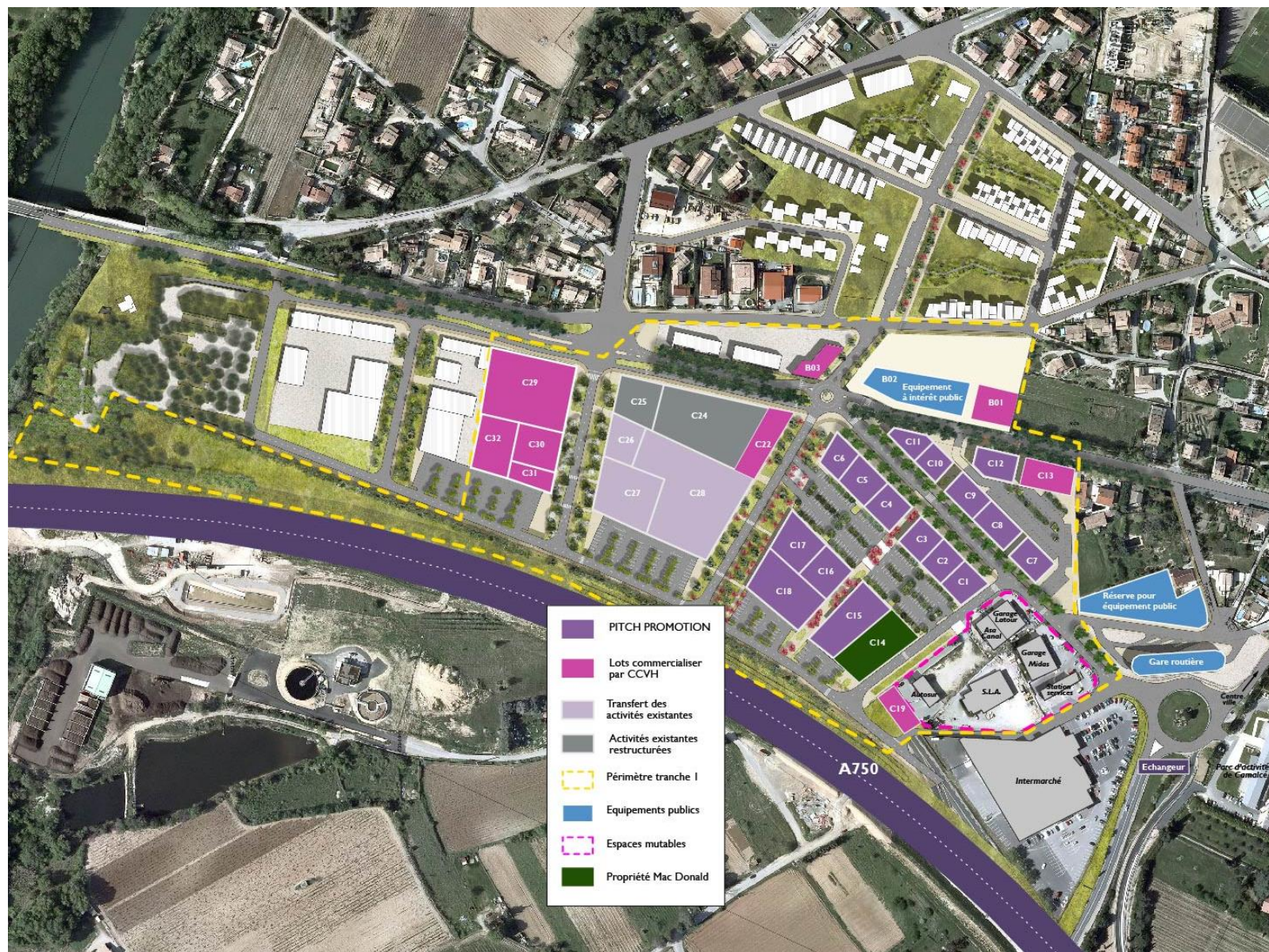
I	PRESENTATION DES LOTS	4
2	LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES :	9
2.1	LE PLAN DE ZONAGE :	10
2.2	LE REGLEMENT :	12
2.3	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT :	12
2.4	LES EMPLACEMENTS RESERVES :	12
	ANNEXES.....	14

I PRESENTATION DES LOTS

L'aménagement de la première tranche de la Z.A.C La Croix d'une superficie de **10 hectares** environ permettra la viabilisation de 30 lots sur une emprise de **33 137m²** pour une surface de plancher potentiel totale de **27 363m²**.

Les **7 hectares** restant sont des **espaces publics** constitués de :

- 9 000m² de stationnements
- 9 500m² de voiries créées
- 6 000m² de voiries restructurées (Avenue de Lodève et Avenue Pierre Mendès France)
- 1.2 ha de circulations douces
- 3.3 ha d'espaces verts et aménagements paysagers



Plan des lots tranche I



Plan d'épandage des lots tranche I

Lots	Destination	terrain (m²)	Surf. de plancher potentielle (m²)	Niveau maximal des constructions
LOT C1	commerces / bureaux	575,0	575	R+1
LOT C2	commerces / bureaux	524,0	524	R+1
LOT C3	commerces / bureaux	622,0	622	R+1
LOT C4	commerces / bureaux	604,0	604	R+1
LOT C5	commerces / bureaux	727,0	727	R+1
LOT C6	commerces / bureaux	573,0	573	R+1
LOT C7	commerces / bureaux	564,0	1015	R+2
LOT C8	commerces / bureaux	640,0	1152	R+2
LOT C9	commerces / bureaux	603,0	1086	R+2
LOT C10	commerces / bureaux	430,0	774	R+2
LOT C11	commerces / bureaux	428,0	770	R+2
LOT C12	commerces / bureaux	603,0	1085	R+2
LOT C13	commerces / bureaux	763	1408	R+2
LOT C14	commerces	1 750,0	1750	RDC
LOT C15	commerces	1 362,0	1362	RDC
LOT C16	commerces	826,0	826	RDC
LOT C17	commerces	1 043,0	1043	RDC
LOT C18	commerces	1 765,0	1765	RDC
LOT C19	commerces	687,0	687	RDC
LOT C22	commerces	909,0	455	RDC
LOT C23	commerces	1 990,0	995	RDC
LOT C24	commerces	995,0	498	RDC
LOT C25	commerces	1 080,0	540	RDC
LOT C26	commerces	778	389	RDC
LOT C27	commerces	2 005,0	1 003	RDC
LOT C28	commerces	4 417	2 209	RDC
LOT C29	commerces	3 400	1 700	RDC
LOT C30	commerces	990	495	RDC
LOT C31	commerces	565	283	RDC
LOT C32	commerces	900	450	RDC
LOT B01	Commerces / bureaux	583	1700	R+2
LOT B02	Équipement à intérêt public	1364	3500	R+3
LOT B03	Commerces	304	912	R+2
Total de surface plancher commercialisée		35 369	33 475	

Lots	Destination	terrain (m ²)	Surf. de plancher potentiellement mutable *(m ²)	Niveau maximal des constructions
Espace mutable	Commerces/bureaux	9 768 ²	5 691 m ²	RDC

*La surface de plancher potentiellement mutable est déterminée au regard de la SDP maximale moins la SDP existante

2 LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES :

Conformément à l'article R.311-6 du code de l'urbanisme l'aménagement et l'équipement de la Tranche I de la Z.A.C La Croix seront réalisés en conformité avec les règles applicables en vigueur.

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 27 septembre 2012 par délibération du conseil municipal de Gignac.

La zone 2AUZ a été créée correspondant en partie au périmètre de la ZAC la Croix. Cette zone est caractérisée par des commerces, des bureaux, de l'artisanat et de l'habitat individuel et collectif intégré dans un environnement paysager, comportant trois secteurs :

- Le secteur 2AUZ1 a vocation mixte, de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière structuré autour d'un équipement public à vocation intercommunale.
- Le secteur 2AUZ2 dont la vocation principale est le logement.
- Le secteur 2AUZ3, en façade de l'A750, avec une vocation mixte de commerces et d'activités et un parc paysager.

Les emplacements réservés : Le projet d'aménagement prévoit la réservation de terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics, des espaces verts et des voiries et réseaux.

La zone est couverte par des **orientations d'aménagement** au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

D'autre part, la ZAC la Croix, située le long de l'autoroute A750, est concernée par les dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995. L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètre de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation.

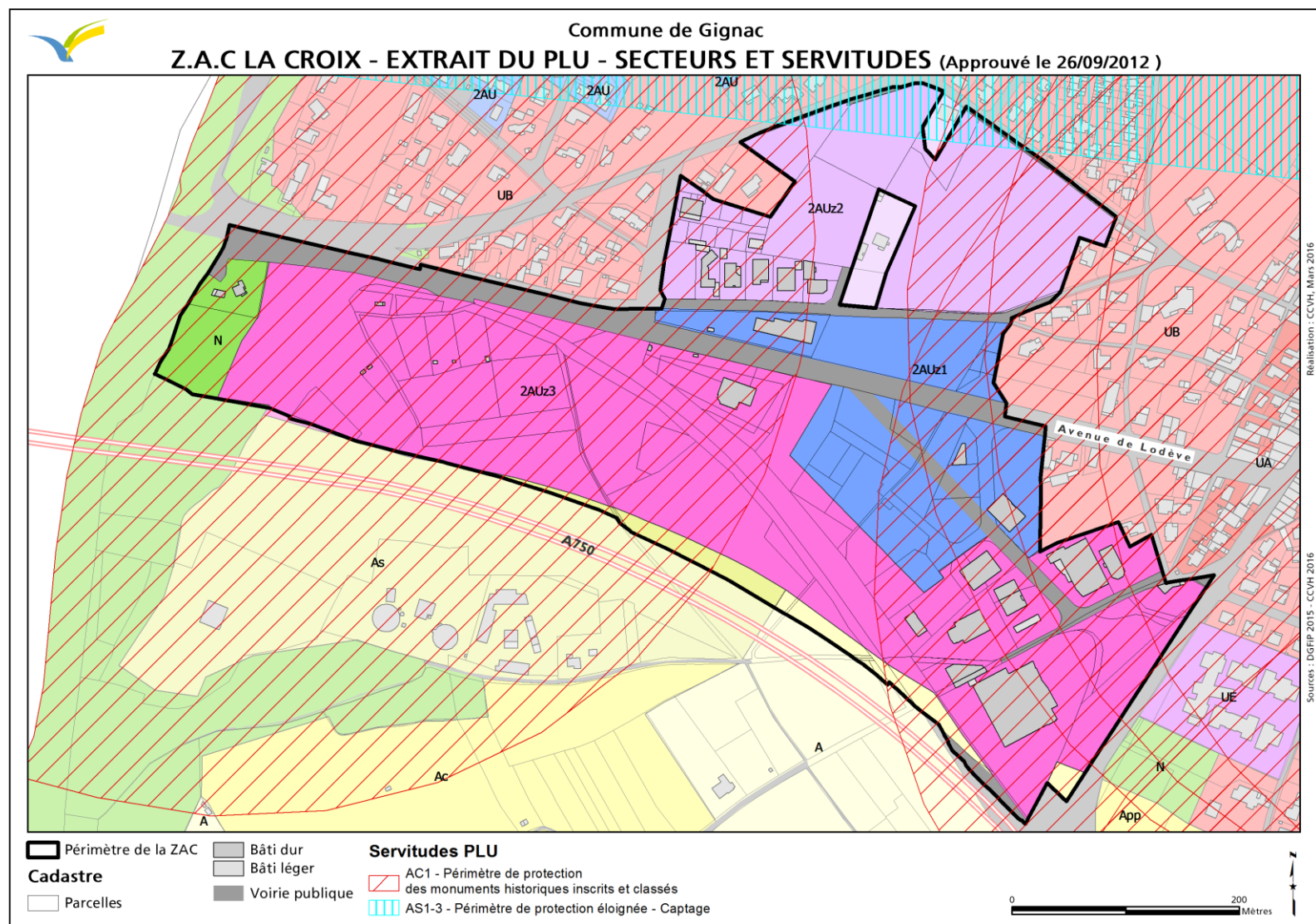
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Afin de lever l'interdiction de construire, le PLU de Gignac intègre également un **dossier de dérogation au titre de l'article L.111-1-4 « Amendement Dupont » du code de l'urbanisme**. (cf. Annexes)

2.1 Le plan de zonage :



▪ Les différentes servitudes

Le territoire de la commune de Gignac est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique engendrant des prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation des sols ainsi qu'en matière de constructions :

Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel

Cette servitude d'utilité publique concerne les monuments historiques classés ou inscrits en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée. Sur le territoire communal, plusieurs monuments sont classés ou inscrits à ce titre :

- pont sur l'Hérault, inscrit par arrêté du 29 décembre 1950,
- tour Sarrazine de Gignac, édifice classé par arrêt ministériel du 28 juillet 1999,
- chapelle Notre Dame de Grâce, édifice classé par arrêté du 9 mars 1989 et ses oratoires / chemin de Croix de Notre Dame de Grâce, inscrits par arrêté ministériel du 19 novembre 1985,
- hôtel de Laurès, inscrit par arrêté ministériel le 25 mars 1994.

Servitude relative à la conservation des monuments naturels et les sites classés ou inscrits

Cette servitude d'utilité publique concerne les monuments du patrimoine naturel, à savoir le site des Gorges de l'Hérault, site ou PSIC proposition de site d'importance communautaire FR910138. La zone de la ZAC n'est pas concernée par cette servitude pour l'aménagement du parc des berges.

Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel :

Dans le souci d'un total équilibre du milieu naturel, la commune de Gignac bénéficie d'une Zone naturelle d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type 2. L'objectif de l'inventaire des ZNIEFF est d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 2 sont des zones de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. La délimitation de la ZNIEFF des ripisylves de l'Hérault (ZNIEFF 00004086) s'appuie sur des critères liés à l'occupation des terres et à la nature de la végétation. Elle englobe l'ensemble de la ripisylve qui possède un développement significatif depuis le pont du Diable jusqu'au pont de la N113 à Montagnac.

Les berges de l'Hérault sont également concernées par Natura 2000.

Les servitudes d'utilité publique sur la zone d'étude :

La zone d'étude est en partie concernée par la servitude d'utilité publique relative à la conservation du patrimoine historique. En effet, le périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, du Pont de l'Hérault, de l'Eglise Saint-Pierre, de la Tour de Gignac et de l'Eglise Notre Dame de Grâce et ses oratoires, couvre un large secteur à l'extrême Ouest et un grand secteur au Nord-Est de la zone. (cf. carte page suivantes)

La zone est également concernée par des servitudes liées à la voirie, notamment en ce qui concerne la RN 109, qui est classée comme voie bruyante de type I, les constructions d'habitation situées dans la bande de 200 m de part et d'autre de ces voies devront respecter les dispositions de l'Arrêté du 06.10.1978 modifié le 23 février 1983 sur l'isolement acoustique des habitations. La RN109 est classée comme voie à risques de transport de matières dangereuses.

L'Autoroute A750 est également classée comme voie bruyante de type I.

Toutefois, les servitudes liées à la RN 109 ne sont plus applicables depuis le déclassement de celle-ci par arrêté préfectoral du 13 août 2010 n°2010/01/2541. (Cf. Annexe 5 Etude d'Impact)

Le secteur du projet de ZAC est également concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **ACI**, servitude de protection des monuments historiques classés, correspondant aux périmètres de protection de Pont de Gignac, de l'Eglise Saint Pierre et de la Tour de Gignac,
- **ELII**, servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations

2.2 Le règlement :

Cf. Annexes

2.3 L'orientation d'aménagement :

Cf. Annexes

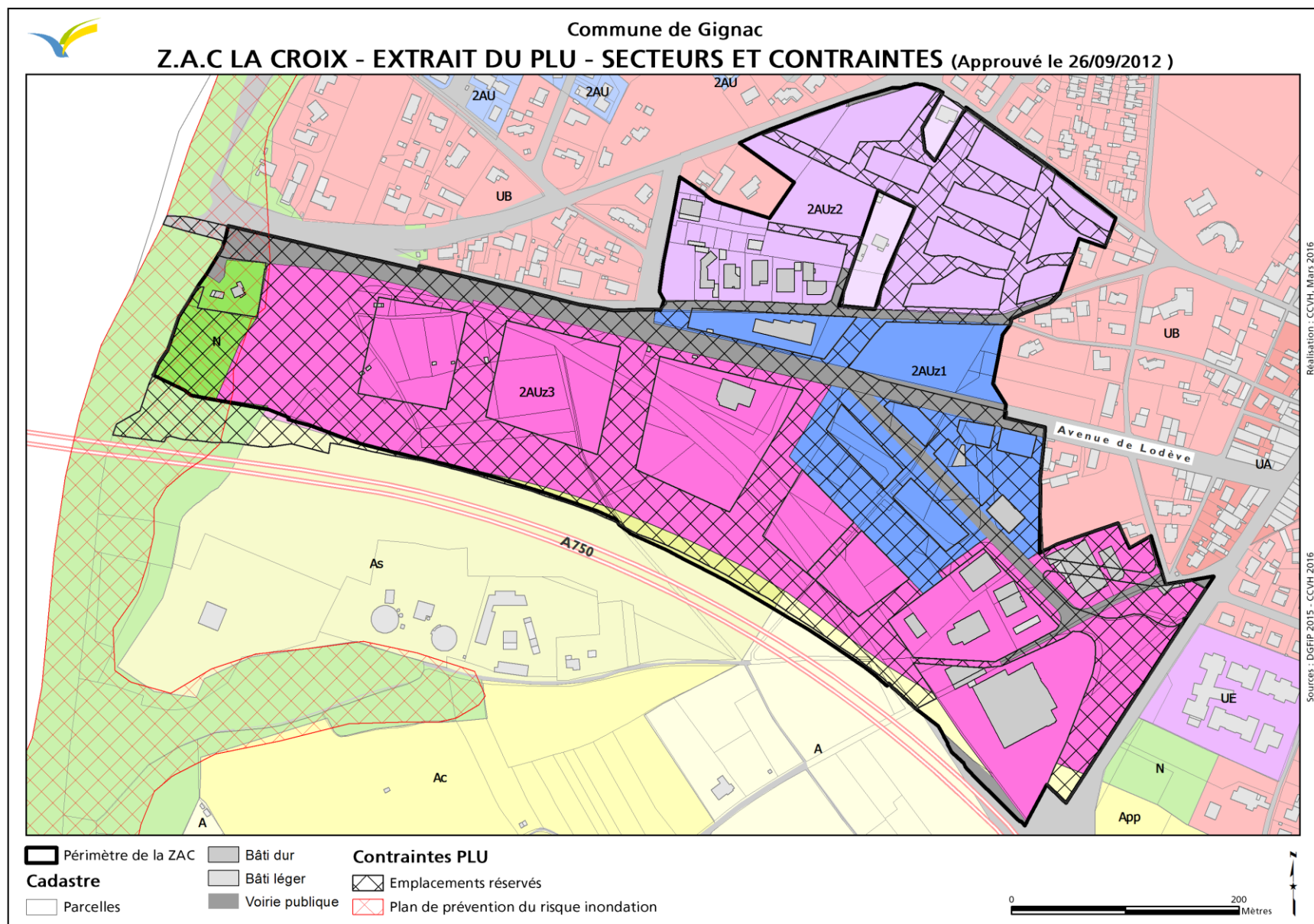
2.4 Les emplacements réservés :

▪ La liste des emplacements réservés :

Conformément au code de l'urbanisme des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU de Gignac correspondant des équipements publics à réaliser dans la Z.A.C La Croix. Il s'agit des emplacements réservés n° C14 et C15 pour une superficie totale de 135 600m²

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
C1	Chemin de l'Ile - Croix de Campagne - Elargissement à 8m de plateforme depuis la route de Lagamas	Commune	3 250m ²
C2	Chemin Vieux - Pioch Courbi - Elargissement à 8m	Commune	1 190m ²
C3	Chemin Vieux - Pioch Courbi - Elargissement à 8m de plateforme	Commune	700m ²
C4	Giratoire entrée de ville Est - Route de Montpellier	Commune/Département	650m ²
C5	Chemin de Pioch Courbi Elargissement à 8m de plateforme	Commune	2 560m ²
C6	Création d'une voirie à 6m de plateforme entre Chemin Vieux et Chemin du Pioch Courbi	Commune	1 930m ²
C7	Chemin de la Grande Barque - Font d'Encauvi - Elargissement à 12m	Commune	6 235m ²
C8	Chemin du Mas Salat - Font d'Encauvi - Création et élargissement à 8m	Commune	1 305m ²
C9	Avenue du Mas Salat, chemin de service, giratoire et amorce de voie - Rival et Mas Salat - Création et élargissement à 12m	Département	3 800m ²
C10	Réservoir - Pioch Courbi	Commune	2 025m ²
C11	Avenue Roumagnac - Elargissement à 8m - Mas de Faugère	Commune	460m ²
C12	Aménagement rue des mûriers et voie communale n°13 - Mas de Faugère	Commune	355m ²
C13	Equipement public à vocations sociales et éducatives - Rival / Mas Salat	Commune	13 040m ²
C14	Réservation pour réalisation future gare routière	Communauté de communes	6 430m ²
C15	Réservation pour réalisation voiries, réseaux et espaces verts	Communauté de communes	129 170m ²
D1a	Création d'un carrefour pour la future déviation de la RD32 - Mas de Faugère	Commune	1 170m ²
D1b	Départ de la déviation de la RD32 reliant l'emplacement réservé D1c - Mas de Faugère	Commune	525m ²
D1c	Arrivée de la déviation de la RD32 reliant l'emplacement réservé D1b - Combes en Bannes et Mas Thibault	Commune	530m ²

Liste des emplacements réservés – extrait du PLU de Gignac – 26-09-2012



ANNEXES

DOSSIER DE REALISATION

Tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C »

Z A C I A CROIX - CENAC



4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

NOVEMBRE 2019

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

SOMMAIRE

I	COUTS DE REALISATION DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNES DANS LE TEMPS :	3
2	RECETTES PREVISIONNELLES DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNEES DANS LE TEMPS :	4
3	DEFINITION DU PRIX DE CESSION ET DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :.....	5
ANNEXES		6

I COUTS DE REALISATION DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNES DANS LE TEMPS :

Dépenses	% du cout total HT	Montant total HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I. TOTAL Acquisitions	28,6%	4 122 690 €	143 267 €	819 472 €	313 293 €	726 635 €	64 427 €	0 €	1 211 141 €	792 046 €	52 410 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- acquisitions foncières		3 922 602 €	139 094 €	795 604 €	304 168 €	705 471 €	62 550 €	0 €	1 175 865 €	739 850 €	21 039 €						
- frais notariés		117 678 €	4 173 €	23 868 €	9 125 €	21 164 €	1 877 €	0 €	35 276 €	22 196 €	1 371 €						
- Frais déménagement		60 000 €								30 000 €	30 000 €						
2. Etudes	4,4%	636 350 €	0 €	0 €	55 608 €	21 204 €	18 239 €	100 000 €	63 600 €	197 850 €	75 850 €	0 €	60 000 €	0 €	0 €	10 000 €	34 000 €
- Etudes préalables et pré opérationnelles		95 050 €		0 €	55 608 €	21 204 €	18 239 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- MOE travaux viabilisation +extension T1 Pôle Santé		372 000 €						100 000 €	50 000 €	90 000 €	28 000 €		60 000 €			10 000 €	34 000 €
- MOE constructions		145 000 €							5 000 €	100 000 €	40 000 €						
- Etude commercialisation Témah		8 600 €							8 600 €								
- Frais mission archi coordinateur		15 700 €								7 850 €	7 850 €						
3. Travaux d'aménagement	50,5%	7 293 548 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 136 899 €	2 886 649 €	0 €	540 000 €	0 €	0 €	0 €	730 000 €
- VRD +extension T1 Pôle Santé		6 989 750 €								3 000 000 €	2 749 750 €		540 000 €				700 000 €
- Imprévus (5% travx)		303 798 €								136 899 €	136 899 €						30 000 €
4. Frais techniques	9,5%	1 376 264 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	114 954 €	423 030 €	796 780 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	36 500 €
- Frais CSPS		2 500 €							1 250 €	1 250 €							
- Démolition bâtiments existants		390 000 €							90 000 €	150 000 €	150 000 €						
- construction lot C7 et C26		800 000 €								200 000 €	600 000 €						
- Frais Géomètre		41 500 €							15 000 €	10 000 €	5 000 €	5 000 €					6 500 €
- Frais annexes (commercialisation)		78 704 €							8 704 €	30 000 €	10 000 €						30 000 €
- imprévus (5%)		63 560 €								31 780 €	31 780 €						
5. Frais financiers	6,9%	1 000 000 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	67 600 €
TOTAL Tranche I "Cœur de ZAC"	100,0%	14 428 852 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	166 600 €	1 456 295 €	4 616 425 €	3 878 289 €	71 600 €	666 600 €	66 600 €	66 600 €	76 600 €	868 000 €

2 RECETTES PREVISIONNELLES DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNEES DANS LE TEMPS :

Recettes	% du cout total HT	Montant total HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Vente	62,3%	8 996 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360 000 €	3 654 000 €	3 054 100 €	959 200 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	507 100 €
vente foncier (27 363m²+1364m² Pôle Santé)		7 880 400 €								300 000 €	3 500 000 €	2 900 100 €	805 200€				375 100 €
participation constructeur autonome (6 000m²)		1 116 000 €								60 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	132 000 €
2. Subvention	15,5%	2 238 345 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	317 345 €	400 000 €	582 000 €	350 000 €	370 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	219 000 €
-CG		1 349 345 €						317 345 €		382 000 €	350 000 €	300 000 €					
-1%paysage		70 000 €										70 000 €					
-FNADT/DETR/DSIL		819 000 €							400 000 €	200 000 €							219 000 €
3. Autofinancement	22,1%	3 194 107 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	-150 745 €	1 056 295 €	3 674 425 €	-125 711 €	-3 352 500 €	-252 588€	-87 400 €	-87 400 €	-77 400 €	141 900 €
TOTAL Tranche I "Cœur de ZAC"	100,0%	14 428 852 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	166 600 €	1 456 295 €	4 616 425 €	3 878 289 €	71 600 €	666 600 €	66 600 €	66 600 €	76 600 €	868 000 €

3 DEFINITION DU PRIX DE CESSION ET DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :

Les travaux de viabilisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C », vont permettre la viabilisation de 35 lots pour une surface de plancher de 28 727m²(cf. pièces programme des constructions). Toutefois, la communauté de communes ne maîtrise pas l'ensemble du foncier du périmètre de la tranche I, ainsi il reste 6 000m² de surface de plancher potentiellement mutables qui ne seront pas viabilisés par la communauté de communes.

C'est pourquoi, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, une participation aux coûts des équipements de la Tranche I de la Z.A.C sera exigible aux constructeurs autonomes sur ces 6 000m² de surface de plancher pour toute demande d'autorisation de construire.

Le détail du coût des équipements publics est le suivant :

Désignation des travaux	Montant total HT	Surface de plancher maximale autorisée	cout/m² de SDP max autorisée
Terrassement	522 489 €	33 360	16 €
Voirie/(hors revêtement béton)	1 707 795 €	33 360	51 €
Réseaux humides hors pluviales	731 919 €	33 360	22 €
Réseaux secs	1 229 691 €	33 360	37 €
Réseaux sec Gignac énergie	110 019 €	33 360	3 €
Revêtement béton et Mobilier urbain	794 366 €	33 360	24 €
Espace vert	280 911 €	33 360	8 €
Total travaux	5 377 190 €	33 360	161 €
5% Imprévus	244 578 €	33 360	7 €
TOTAL ESTIMATION TRAVAUX HORS EP	5 621 768 €	33 360	169 €
Réseaux d'eaux pluviales	615 865 €	36 860	17 €
5% Imprévus	29 220 €	36 860	1 €
Total EP	645 085 €		18 €
TOTAL COUT TRAVAUX			186 €

* L'emprise du réseau d'eaux pluviales est supérieure à l'emprise de la tranche I car il correspond à un bassin versant. Ainsi, il dessert un volume plus important 33 360m² de SDP au lieu de 36 860m² de SDP pour les autres réseaux.

En conséquence il est proposé d'appliquer :

- Un prix de vente de 275€ HT/m² de surface de plancher potentielle pour les lots vendus viabilisés par la communauté de communes.
- Une participation de 186€HT/m² de surface de plancher potentielle au coût des équipements de la zone pour les constructeurs autonome. Cette participation sera exigible via la convention de participation (dont le modèle est annexé) à fournir au dépôt des permis de construire, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Les montants du prix de vente et de la participation seront actualisés en fonction l'indice national des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

ANNEXES