

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 novembre 2013**  
~~~~~

**Z.A.C LA CROIX - GIGNAC**  
**CAHIER DES CHARGES DU LOT C26.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 novembre 2013 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés :

M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, Mme Marie-Claude BEDES, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Eric PALOC, Madame Monique GIBERT, Monsieur Christian DOUCE, M. David CABLAT, M. Sébastien LAINE, Mme Catherine JOSIEN, Madame Danielle MORALES, Mme Florence QUINONERO, M. Jean Pierre VANLUGGENE -M. Jean BOSCH suppléant de M. Jean-Marcel JOVER

Procurations :

M. Christian LASSALVY à Mme Maguelonne SUQUET, M. Jacky GALABRUN à M. Louis VILLARET, M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU

Excusés :

M. Philippe SALASC, M. Jérôme CASSEVILLE, M. Franck DELPLACE, M. Daniel REQUIRAND, M. Pascal DELIEUZE

Quorum : 25	Présents : 40	Votants : 43	Pour 43 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu la délibération du 27 mai 2013 par laquelle le Conseil communautaire a voté le dossier de réalisation de la Tranche I de la Z.A.C La Croix à Gignac, avec un prix de vente des lots fixé à 275€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Vu la délibération du 15 juillet 2013 par laquelle le Conseil communautaire a voté l'acquisition de la parcelle F997 située dans le périmètre de la Z.A.C La Croix à Gignac,

Vu que cette parcelle appartient à la SCI Willena et Thomarisse qui y loue un local d'activité à la SARL Délices Traiteur,

Vu qu'en échange de cette acquisition, la communauté de communes s'est engagée à construire un bâtiment sur le lot C26 de la ZAC la Croix,

Vu les études de maîtrise d'œuvre préalables au dépôt du permis de construire, portant sur la réalisation d'un bâtiment de 240m<sup>2</sup> environ destiné à une activité de traiteur,

Vu le règlement du P.L.U de Gignac et les orientations d'aménagement attachées, ainsi que la réglementation spécifique appliquée aux enseignes,

Considérant qu'afin de permettre le dépôt du permis de construire, il y a lieu de valider le cahier des charges du terrain,


**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,**  
**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

**DÉCIDE**

**à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- d'approuver le cahier des charges du lot C26 joint au présent rapport,
- d'autoriser Monsieur le Président à déposer au nom de la communauté de communes, une demande de permis de construire portant sur un bâtiment de 240m<sup>2</sup> sur le lot C26,
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toutes demandes de subventions afférentes à cette affaire.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 881 le 28/11/13 Publication le Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le Identifiant de l'acte : 034-243400694-20131125-lmcl64519-DE-I-I Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes 
--	--

développement économique

# Espace commercial

## La Croix

Gignac - 34

Cahier des charges-Lot C26



### Maitrise d'ouvrage

Communauté de communes vallée de l'Hérault  
2 parc d'activités de Camalcé  
34150 GIGNAC  
Tel. 04-67-57-04-50  
[uriane.bianciotto@cc-vallee-herault.fr](mailto:uriane.bianciotto@cc-vallee-herault.fr)

### Architecte coordinateur de la Z.A.C

N+B Architectes  
J. BRION - E. NOURRIGAT  
2 rue St Côme  
34 000 MONTPELLIER  
[agence@nbarchi.com](mailto:agence@nbarchi.com)

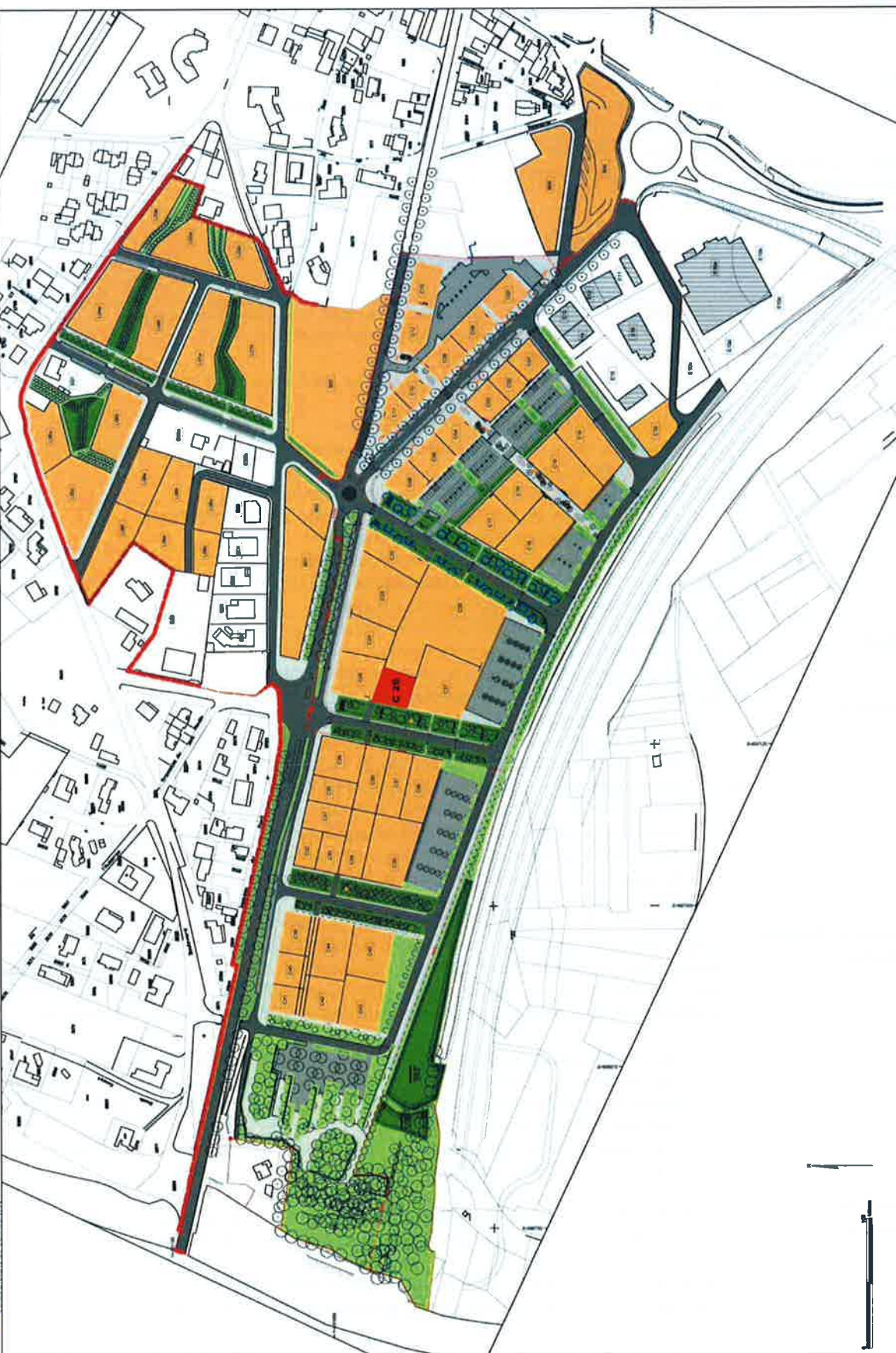
Communauté de communes  
Vallée de l'Hérault  
2 Parc d'activités de Camalcé  
34-150 Gignac  
[www.cc-vallee-herault.fr](http://www.cc-vallee-herault.fr)  
04-67-57-04-50



VALLÉE DE L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



ZAC La Croix - Gignac  
LOCALISATION DU LOT C 26



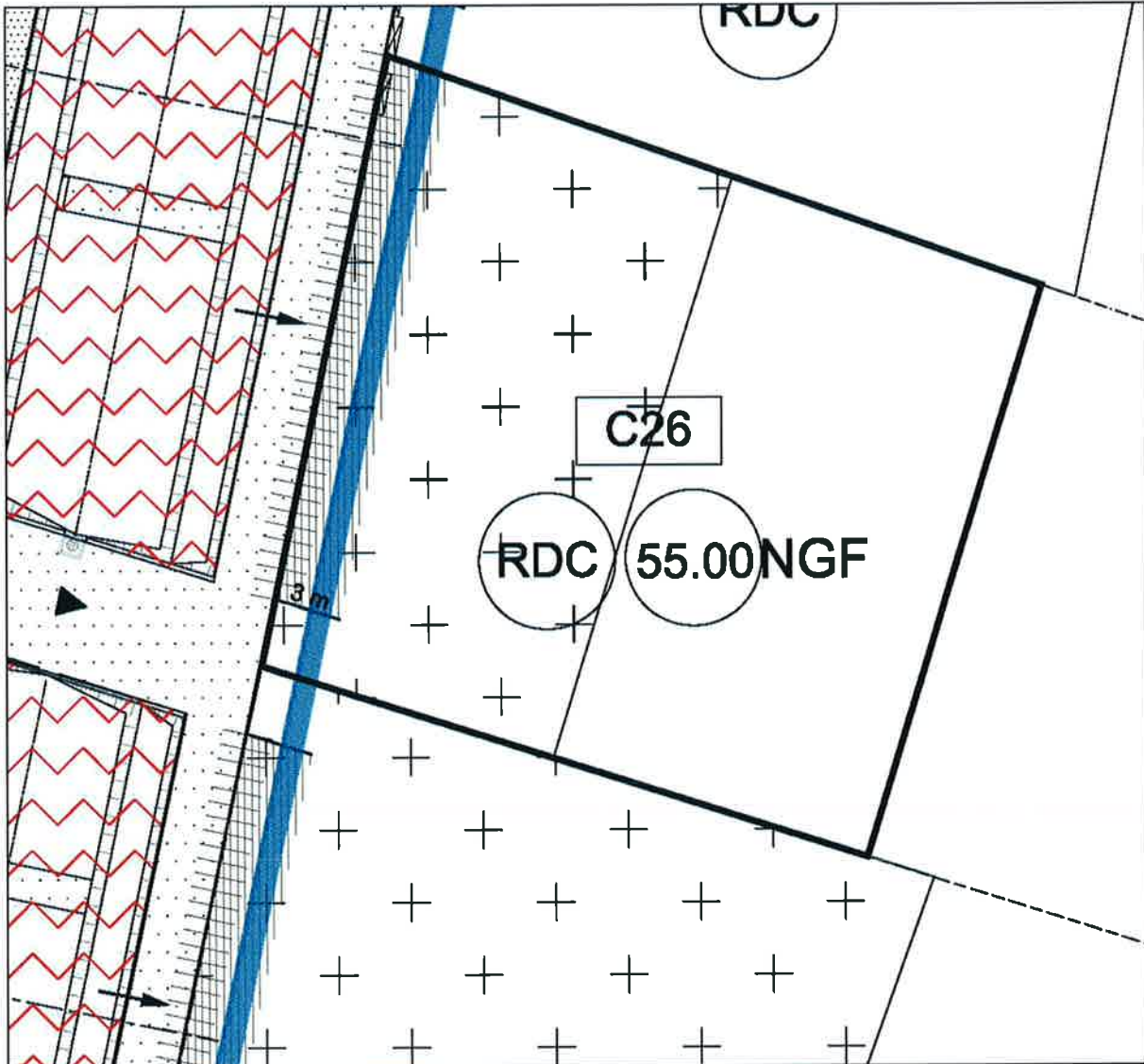
- Zone d'aménagement concerté :**
- Lot n° C 26
  - Autres lots
  - Voie
  - Stationnement
  - Trottoir / Piste cyclable
  - Espace vert
  - Bassin de rétention / noue

<b>Superficie :</b>	778 m <sup>2</sup>
<b>Zonage PLU :</b>	2AU Z3
<b>COS :</b>	Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable aux : - aux commerces est de 0.5
<b>Surface de plancher potentielle autorisée:</b>	La surface de plancher maximal applicable aux : - aux commerces est fixé à 389
<b>Organisation générale des constructions :</b>	Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales
<b>Implantation :</b>	L'implantation des futurs bâtiments sera faite en respectant l'esprit du plan de composition et du plan de masse indicatif avec notamment - Le respect des alignements sur voirie - Le respect des mitoyennetés souhaitées en cohérence entre les différents lots  Dans le plan d'implantation ci-joint sont définis : - la « zone aedificandi » à l'intérieure de laquelle pourra se faire l'implantation des constructions (zone hachurée de croix) - le front bâti obligatoire (Hachure sur 3m de profondeur) - les retraits autorisés en RDC (zone hachuré sur 3m de profondeur) - 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
<b>Hauteur :</b>	La hauteur maximale des constructions est portée à 6m et 1 niveau. Les mezzanines et demi-niveau sont tolérés. Le plafond maximum imposé des hauteurs est 55.00mNGF.
<b>Commerce :</b>	<b>Le commerce constitue la vocation principale du secteur.</b> - Toute façade doit être implantées à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies le PLU et la présente fiche. - 90% de la longueur maximum de la façade des constructions implantées à l'alignement devra être strictement implanté à l'alignement. - Un retrait de 10% de la longueur maximum de cette même façade pourra être autorisé à l'exclusive condition qu'il ménage l'accès du public au bâtiment. - Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
<b>Volumétrie, façades et toitures :</b>	La volumétrie des constructions sera simple et l'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier. Les grandes façades linéaires ne sont pas admises, elles doivent être segmentées. 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.  - Aucune émergence technique ne sera visible en façade et / ou en toiture. - 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 faitage du toit. - Les couvertures en tuiles canal ou similaires, et les toitures dont la pente est supérieure à 15% sont prosrites en RDC.
<b>Couleurs et matériaux :</b>	Les revêtements de sol extérieurs à toute clôture seront de nature et de teinte identique au matériau mis en œuvre sur l'emprise publique sur laquelle ils se raccordent. Les voies de livraison situées au sein des enceintes clôturées seront réalisées en enrobé.  Les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont prescrits. Les bardages en lames métalliques ou panneaux profilés sont prescrits. Les nervures

	<p>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.  Les menuiseries aluminium sont prescrites.</p> <p>Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée.  Trois teintes de base seront utilisées en façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- Les enduits seront de teintes naturelles. Les enduits blancs, bleus, verts, violets sont proscrits.</li> <li>- L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 ou 7038 ou 9018.</li> </ul>
<b>Stationnement :</b>	<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"> <li>• Constructions destinées à l'habitation :  1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON avec 1 place minimum par logement</li> <li>• Constructions destinées aux bureaux :  1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• Constructions destinées au commerce et à l'artisanat : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 2 emplois</li> <li>- 1 place pour de 50m<sup>2</sup> de SHON et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire</li> </ul> </li> <li>• Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôtels : 1 place pour 3 chambres</li> <li>- Résidences services personnes âgées 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul> </li> </ul> <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>
<b>Espaces verts :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.</li> <li>- Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15cm pour les surfaces enherbées, 40cm pour les surfaces arbustives.</li> <li>- Les espaces libres doivent être plantés de robinier faux acacia, murier blanc, lilas des indes.</li> <li>- Les aires de stationnement devront être plantées de Ginkgo Biloba.</li> <li>- Les espaces libres doivent être plantés d'1 arbre de haute tige pour 25m<sup>2</sup> (ycis pour les aires de stationnement).</li> </ul> <p>Le traitement des espaces extérieurs devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.</p>
<b>Clôture :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures doivent être implantées en limite de propriété.</li> <li>- clôture d'une hauteur égale à 2m</li> <li>- toute clôture doit être composée dans un esprit de simplicité, tout portique ou élément décoratif (roue de charrette, représentation d'animaux...) est interdit.</li> <li>- Les enseignes situées sur les clôtures sont proscrites, à l'exception des plaques d'entrée qui ne pourront excéder une dimension de 40*60cm de haut.</li> <li>- L'ensemble des parcelles doivent être clôturées.</li> <li>- Les portails doivent être identiques aux clôtures.</li> <li>- Nonobstant les règles définies ci-dessus Les clôtures et portails peuvent être en tôle perforée galvanisée avec finition laqué RAL 7016.</li> <li>- Nonobstant les règles définies ci-dessus Les clôtures implantées en limite séparative pourront être en treillis acier galvanisé finition laquée RAL 7016/7035/7038/9018.</li> </ul>

<p><b>Affichage et enseignes :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les enseignes disposées verticalement doivent être de hauteur égale à la façade.</li> <li>- Les enseignes commerciales horizontales seront disposées de sorte à ce qu'elles constituent un bandeau d'1m de haut. Ce bandeau sera continu sans pouvoir dépasser une longueur supérieure aux deux tiers de la longueur totale de la façade support de l'enseigne.</li> <li>- Les enseignes commerciales verticales sont disposées le long de l'espace réservé au local à ordure.</li> <li>- Tout bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau ne peut disposer que d'enseignes verticales ne pouvant excéder 75cm de large.</li> <li>- 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.</li> <li>- Si plusieurs bâtiments partagent une même façade commerciale d'ordre contiguë l'ensemble des enseignes commerciales devront être comprises dans un seul ensemble respectant les éléments ci-dessus.</li> <li>- Les enseignes commerciales ne peuvent être composées de plus de 3 couleurs</li> </ul>
<p><b>Réseaux :</b></p>	<p>Eau potable : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30</p> <p>Eau usée : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30</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 : tout opérateur</p>





**LEGENDE**

 Façade commerciale autorisée

 Front bâti obligatoire



 Emprise maximale des bâtiments

 Venelles commerciales - accès libre

 Espace paysagé inondable

 Accès parking interdit

 Cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs  
 Hauteurs maximum par rapport à la rue

 Accès au bâtiment. Emplacement indicatif sur façade imposée  
 Accès secondaire au bâtiment. Emplacement indicatif

 Accès véhicules. Emplacement indicatif sur façade imposée  
 Connexion sur voie existante

0  20 Mètres

N