

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 30 septembre 2013**  
~~~~~

**Z.A.C LA CROIX-GIGNAC
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION LOT C7.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 30 septembre 2013 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :

M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Jean-Marcel JOVER, M. Christian LASSALVY, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, 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, M. Pascal DELIEUZE, Madame Danielle MORALES, Mme Catherine JOSIEN -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérôme CASSEVILLE, M. Alain CALAS suppléant de Mme Marie-Claude BEDES, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations :

M. Jacky GALABRUN à M. Louis VILLARET

Excusés :

M. Philippe SALASC, M. Jean-François RUIZ, Mme Florence QUINONERO

Absents :

M. Georges PIERRUGUES, M. Gérard CABELLO, M. Bernard JEREZ, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Jean-Claude MARC, M. Jean Pierre VANLUGGENE

Quorum : 25	Présents : 36	Votants : 37	Pour 35 Contre 0 Abstention 2
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

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/m² de surface de plancher,

Vu que l'équipe de Pitch Promotion a été retenue pour la construction et la commercialisation de 10 410 m² de locaux commerciaux et bureaux sur la tranche I de la Z.A.C La Croix,

Vu que conformément à l'article L311-6 du Code de l'urbanisme, toute cession de lot à l'intérieur d'une Z.A.C donne lieu à l'établissement d'un cahier des charges de cession de terrain qui comprend les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone,

Vu que ce cahier des charges doit être approuvé par le Conseil communautaire,

Vu la promesse de vente, relative à la vente des lots C1 à C12 et C15 à C18 à Pitch promotion signée le 1^{er} aout 2013,

Vu les engagements de la communauté de communes envers la SCI J.L.C. (M. et Mme ERNESTY),

Vu les obligations de relogement de Mme DUPIN, coiffeuse actuellement implantée sur La Croix et de Mme MARITATO, fleuriste actuellement implantée sur La Croix,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2013 relative à la procédure d'achat revente à titre gracieux des voies communales au droit de la Z.A.C La Croix,

Considérant que Pitch promotion souhaite construire 410 m² de surface de plancher sur le lot C7 se décomposant comme suit :

- un local commercial de 50m² environ pour reloger Mme DUPIN,
- un local commercial de 80m² environ pour reloger Mme MARITATO,
- un local de 160m² et un local de 120m² pour répondre aux engagements de la communauté de communes envers la SCI J.L.C.

Vu que toute surface de plancher supplémentaire à 410m² qui sera déposée au permis de construire donnera lieu à une actualisation du prix de vente sur la base de 275€HT/m² de surface de plancher supplémentaire,

Considérant que des aides financières peuvent être sollicitées auprès du Conseil Général de l'Hérault et de l'Etat (DDR),

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

DÉCIDE

à la majorité des suffrages exprimés avec deux abstentions,

- de vendre à la société Pitch Promotion le lot C7 d'une superficie minimale de 410m² de surface de plancher sur la base de 275 € HT/m², soit un montant total minimal de 112 750€ HT,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents relatifs cette vente,
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toutes les demandes de subventions y afférentes.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 872 le 01/10/13
Publication le 1/10/2013
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130930-lmcl63898-DE-1-1
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 C7



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

Architecte coordinateur de la Z.A.C

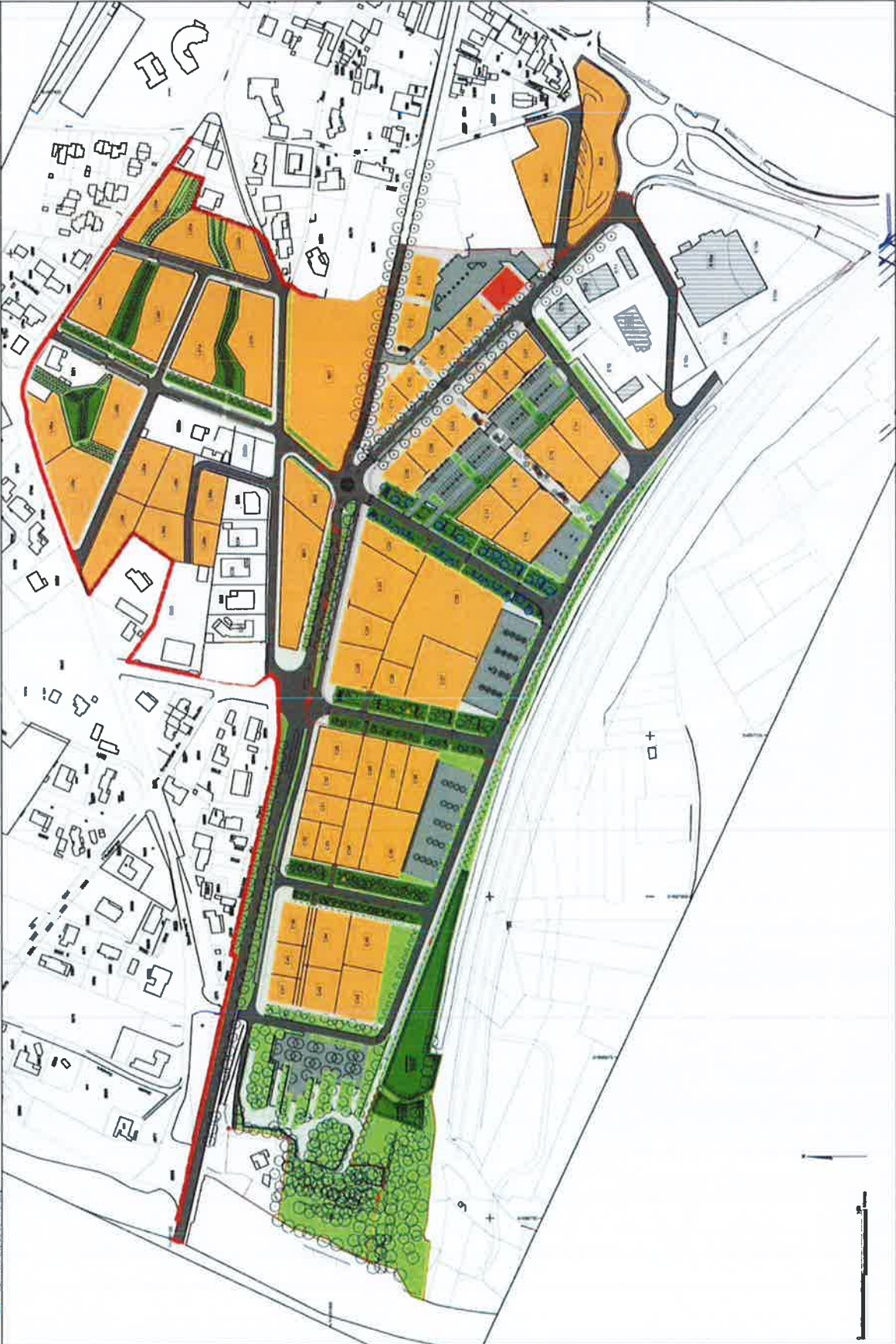
N+B Architectes
J. BRION - E. NOURRIGAT
2 rue St Côme
34 000 MONTPELLIER
agence@nbarchi.com

Communauté de communes
Vallée de l'Hérault
2 Parc d'activités de Camalcé
34 150 Gignac
www.cc-vallee-herault.fr
04-67-57-04-50



VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ZAC La Croix - Gignac
 LOCALISATION DU LOT C07



Zone d'aménagement concerté :

	Lot n° C 07		Voie		Espace vert
	Autres lots		Stationnement		Bassin de rétention / noue
			Trottoir / Piste cyclable		



Superficie :	564 m ² (sous réserve du bornage définitif)
Zonage PLU :	AU z I Règle particulière liée au mail commercial
COS :	Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable aux : <ul style="list-style-type: none"> - aux bureaux est de 1.5 - aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt est de 1.5 (règle particulière liée au mail commercial) - hébergements hôtelier est fixé à 0.6.
Surface de plancher potentielle autorisée:	La surface de plancher maximale applicable aux : <ul style="list-style-type: none"> - aux bureaux est de 846 m² - aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt est de 846 m² (règle particulière liée au mail commercial) - hébergements hôtelier est fixé à 338 m².
Organisation générale des constructions :	Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales
Implantation :	L'implantation des futurs bâtiments sera faite en respectant l'esprit du plan de composition et du plan de masse indicatif avec notamment <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 :	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 règlementé. Le plafond maximum imposé des hauteurs est 63.00m NGF.
Implantation :	Les commerces, les bureaux, l'artisanat et les résidences hôtelières constituent la vocation principale du secteur. Règles particulières liées au secteur mail commercial : <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. 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. 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.</p>

<p>Volumétrie, façades et toitures :</p>	<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 faitage 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>
<p>Couleurs et matériaux :</p>	<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.</p> <p>Les bardages en lames métalliques ou panneaux profilés sont prescrits. Les nervures devront être horizontales et non verticales.</p> <p>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>Les menuiseries aluminium sont prescrites.</p> <p>Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée.</p> <p>Trois teintes de base seront utilisées en façades :</p> <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 de teintes naturelles. Les enduits blancs, bleu, verts, violets sont proscrits. - L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 ou 7038 ou 9018. <p>Les enduits sont tolérés des lors qu'ils ne dépassent pas 15% de la surface totale des façades (toiture non comprise)</p>
<p>Stationnement :</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 à l'habitation : 1 place pour 50 m² de SHON avec 1 place minimum par logement • Constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 25 m² de SHON • Constructions destinées au commerce et à l'artisanat :

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 2 emplois - 1 place pour de 50m² de SHON et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SHON supplémentaire <ul style="list-style-type: none"> • Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : - Hôtels : 1 place pour 3 chambres - Résidences services personnes âgées 1 place pour 50m² de SHON <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> <p>Les places de stationnements seront réalisées et entretenues par l'aménageur conformément au dossier de réalisation de la Tranche I de la Z.A.C La Croix approuvé le 27 mai 2013 par la communauté de communes Vallée de l'Hérault. 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 demandé ci-dessus.</p>
Action pour la réalisation et l'	<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 de Ginkgo Biloba.</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.</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.</p> <p>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 : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30</p>

Eau usée : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30

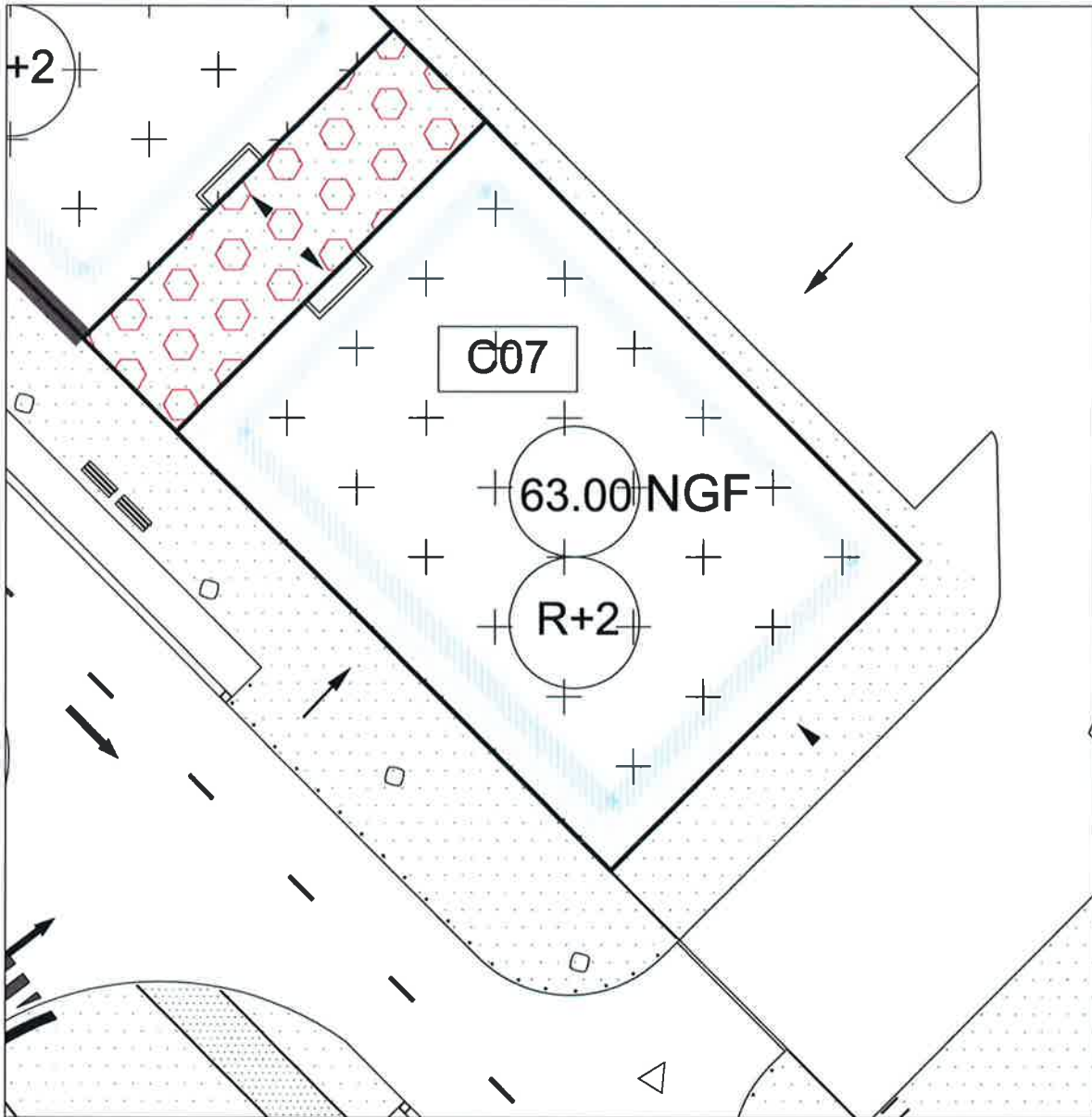
Eau brute : ASA du Canal de Gignac ; tél : 09 79 59 93 84

Electricité : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30

Téléphonie : France Télécom au 1016 ou autres fournisseurs

Gaz naturel : GDF ou autres fournisseurs

Fibre optique : Tous les fournisseurs de fibre optique



LEGENDE

Façade commerciale autorisée

Front bâti obligatoire

+ + Emprise maximale des bâtiments

Venelles commerciales - accès libre



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 voirie existante

N

0

20 Mètres

