

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

~~~~~  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 30 septembre 2019  
~~~~~

**PARC D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES (PAE) "LA TOUR" - MONTARNAUD  
COMMERCIALISATION DU LOT 40  
ENTREPRISE « FAUX PLAFONDS ISOLATION- FPI SARL ».**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 30 septembre 2019 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. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Louis VILLARET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Christian VILOING, Monsieur Yannick VERNIERES, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Henry MARTINEZ, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur David CABLAT, M. Pascal DELIEUZE, Mme Maria MENDES CHARLIER, Monsieur José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE -Madame Béatrice WILLOQUAUX suppléant de Monsieur Claude CARCELLER

Procurations : Madame Roxane MARC à M. Jean-Pierre GABAUDAN, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Madame Marie-Hélène SANCHEZ à Mme Nicole MORERE, Madame Isabelle ALIAGA à Mme Josette CUTANDA, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET, Madame Amélie MATEO à Monsieur Marcel CHRISTOL

Excusés : M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Béatrice FERNANDO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI

Absents : Mme Martine BONNET, Madame Jocelyne KUZNIAC, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Grégory BRO, M. Philippe MACHETEL, Monsieur René GARRO, Madame Annie LEROY,

|             |               |              |                                     |
|-------------|---------------|--------------|-------------------------------------|
| Quorum : 24 | Présents : 26 | Votants : 32 | Pour 32<br>Contre 0<br>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 général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5211-37 alinéa 2 ;*

*VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2221-1, L. 3221-1 et L. 3211-14 ;*

*VU le Code de l'urbanisme en son article L. 311-1 ;*

*VU l'arrêté préfectoral n°2019-1-995 en date du 02 août 2019 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et en particulier sa compétence obligatoire en matière de développement économique ;*

*VU la délibération en date du 24 octobre 2011 par laquelle le Conseil communautaire a voté le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « La Tour » à Montarnaud, avec un prix de vente des terrains de 75€ HT/m<sup>2</sup> ;*

*VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 07 août 2019 ;*

*VU l'avis favorable émis par la commission économique réunie le 11 juin 2019, à la demande d'acquisition en vue d'une extension de l'entreprise « FAUX PLAFONDS ISOLATION- FPI SARL », sur le parc d'activités La Tour à Montarnaud.*

CONSIDERANT la demande d'extension et d'acquisition de terrain de l'entreprise FPI SARL dont le siège social actuel est déjà situé sur le PAE la Tour à Montarnaud, représentée par Monsieur Fabrice PITTIE, exerçant une activité d'entreprise de travaux d'isolation et de faux plafonds,

CONSIDERANT que pour son projet, l'entreprise a besoin d'étendre ses bâtiments, dans le prolongement de la parcelle actuellement occupée,

**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'autoriser la commercialisation au profit de l'entreprise « FPI SARL » du lot n°40 situé sur le parc d'activités économiques "La Tour" à Montarnaud, d'une superficie de 1 933 m<sup>2</sup> sur la base de 75€ HT/m<sup>2</sup>, soit un montant total de 144 975 euros HT,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à cette vente et à accomplir toutes les formalités utiles y afférentes.

|   |  |
|---|--|
| <p>Transmission au Représentant de l'État<br/>N° 2067 le 02/10/19<br/>Publication le 02/10/19<br/>Notification le<br/>DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE<br/>Gignac, le 02/10/19<br/>Identifiant de l'acte : 034-243400694-20190930-lmc1112365-DE-1-1<br/>Le Président de la communauté de communes<br/>Signé : Louis VILLARET</p> | <p>Le Président de la communauté de communes</p> <p>Louis VILLARET</p> |
|---|--|

développement économique

Parc d'activités

*La Tour*

*Montarnaud*

Vente de terrains viabilisés



*Lot 40*

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



**VALLÉE DE L'HÉRAULT**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# Commune de Montarnaud

## LOCALISATION DU LOT N°40



### Parc d'activités

- Autres Lots
- Lot N°40

- Voirie
- Espace vert
- Bassin de rétention

### Cadastre

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

### Voirie

- Autoroute
- Départementale

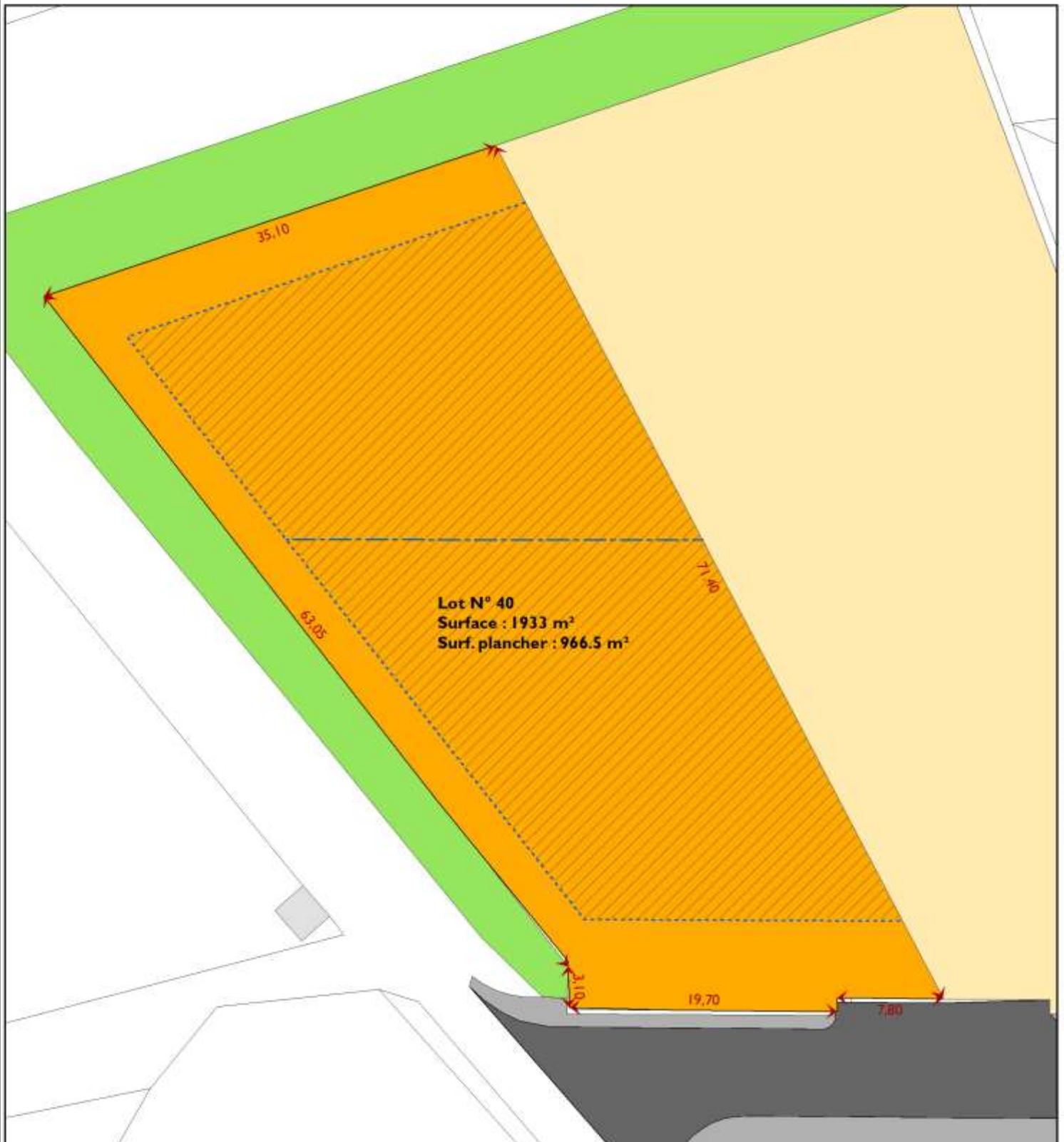


|   |   |
|---|---|
| <b>Superficie :</b>                               | <b>1 933 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Surface de plancher potentielle autorisée:</b> | <b>966.5 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Organisation générale des constructions :</b>  | Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales   |
| <b>Implantation :</b>                             | <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"> <li>- Le respect des directions de faitage</li> <li>- Le respect des mitoyennetés souhaitées en cohérence entre les différents lots</li> </ul> <p>Dans le plan d'implantation ci-joint sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la « zone aedificandi » à l'intérieure de laquelle pourra se faire l'implantation des constructions (zone hachurée)</li> <li>- le sens principal d'implantation de la façade (traits pointillés)</li> <li>- le sens de faitage (trait en tirets)</li> <li>- le recul par rapport au mur d'entrée de lot 5m</li> <li>- accès au lot à privilégier (flèche)</li> </ul> |
| <b>Hauteur :</b>                                  | <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, superstructures compris.</p> <p>La hauteur ainsi définie est fixée à 8 m maximum.</p> <p>Pour les bâtiments où l'alignement de la façade est obligatoire, la hauteur de ces bâtiments est fixée à 8 mètres impérativement.</p>  |
| <b>Logement :</b>                                 | <p>Un seul logement est admis sur la parcelle si une présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements</p> <p>Il n'excède pas 20% de la surface de plancher affectée à l'activité avec un maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement</p> <p>Il devra être intégré au bâtiment d'activité. Il ne peut donc être dissocié et doit respecter les règles du cahier des prescriptions architecturales</p> <p>Les équipements extérieurs (barbecue, terrasses, balcon, piscines) sont interdits</p>   |
| <b>Couleurs et matériaux :</b>                    | <p>Trois teintes de base seront utilisées en façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ton ocre clair pour le mur de soubassement (RAL 1012 et 1015)</li> <li>- Ton bruns (RAL 3012)</li> <li>- Ton vert (RAL 6013 et 6021)</li> </ul> <p>Les toitures devront être à double pente (30%) et l'usage de la tuile est obligatoire</p> <p>Des matériaux plus contemporains concerneront les liaisons entre le mur de soubassement et la toiture ainsi que pour les ouvertures et autres éléments ponctuels de façade.</p>   |
| <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>• Activités artisanales, de production et commerces autorisés :<br/>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Activités de distribution, (stockages avant redistribution) autorisées :<br/>1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Activités tertiaires, bureaux :<br/>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Logements :<br/>2 places par logement</li> </ul> <p><b>Les stationnements de véhicules légers seront gérés en façade sur la voie principale dans une bande non constructible de 5m de profondeur.</b></p>                                     |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Espaces verts :</b></p>          | <p>Une bande végétale de 1m de profondeur sera réalisée en bordure de lot le long de la voie principale.</p> <p>Les plantations réalisées sur les lots privés seront en harmonie avec les plantations communes : essences mélangées (arbousiers, lauriers sauces ou pittosporums)</p> <p>Le traitement des espaces extérieurs devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.</p>   |
| <p><b>Clôture :</b></p>                | <p>Les clôtures entre espace privé devront être identiques à celles séparant espace privé / espace public (RAL 7016)</p>   |
| <p><b>Affichage et enseignes :</b></p> | <p>Les enseignes devront être prévues en liaison avec le mur de soubassement. Elles pourront alors, être sous forme de bandeau, lettres séparées ou logo.</p> <p>Une enseigne est autorisée sur le bâtiment et une supplémentaire sur le mur de clôture.</p> <p>Elles auront une hauteur maximale de 0.8m, qu'elles soient apposées sur le bâtiment ou sur le mur de clôture.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enseignes sur pied ou sur mât ou en superstructure (débordant de la façade ou du toit).</li> <li>- les panneaux publicitaires indépendants des activités présentes dans le bâtiment</li> </ul> <p>Les totems sont tolérés mais devront être en conformité avec la réglementation en vigueur</p> |
| <p><b>Réseaux :</b></p>                | <p>Eau potable : Syndicat Mixte des Eaux et de l'Assainissement de la région du Pic Saint Loup ; tél : 04 99 61 46 00</p> <p>Eau usée : mairie de Montarnaud ; tél : 04 67 55 40 84</p> <p>Electricité : Coopérative d'Electricité de Saint Martin de Londres ; tél : 04 67 66 67 66</p> <p>Téléphonie : France Télécom au 1016 ou autres fournisseurs</p> <p>Gaz naturel : GDF ou autres fournisseurs - n°PCE : 24395947732591</p> <p>Fibre optique : différents opérateurs</p> <p>Adresse postale : ZAE La Tour – 91 rue André Ampère– 34570 MONTARNAUD</p>  |



Commune de Montarnaud  
ZAC La Tour  
LOT N° 40



Realisation: C.C.V.H, juin 2019

Sources : DGRIP 2014 - C.C.V.H. 2019

**Parc d'activités**

- Lot n° 40
- Autres lots
- Voirie
- Trottoir
- Espace vert
- Bassin de rétention

- Zone constructible
- Alignement obligatoire
- Alignement préférentiel
- Sens de faitage
- Accès aux lots

**NOTE :**

Ces informations sont données à titre indicatif et en attente de bornage définitif. Les limites de lots sont issues du fichier CC43\_11035-BORNAGE-LOTS-v2.dwg de EPSILON GE.

Les zones constructibles, les sens de faitage, les trottoirs, voiries, espaces verts et bassin de rétention sont issus du fichier 0.5 à 0.18 Plans des ouvrages.dwg de ATELIER COSTE ARCHITECTES.





# Commune de Montarnaud - ZAC La Tour

## ETAT DE LA COMMERCIALISATION



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L' HÉRAULT**

Pôle d'Evaluations Domaniales

Centre Chaptal – BP 70001

34953 MONTPELLIER cedex 2

télécopie : 04 67 226 269

Montpellier, le 07/08/2019

Évaluateur : Genevieve JEAN

Téléphone : 04 67 22 62 67

Courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr

Lido 2019-163V1015

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : **TERRAIN**

ADRESSE DU BIEN : **ZAC DE LA TOUR RUE DENIS PAPIN 34 163 MONTARNAUD**

**VALEUR VÉNALE : 144 975€ avec une marge de négociation de 10 %**

**1 – SERVICECONSULTANT : CADRE CI-DESSUS**

*Affaire suivie par : Mme Emmanuelle Harry*

**2 – Date de consultation**

**Date de réception**

29/07/2019

**Date de visite**

29/07/2019

**Date de constitution du dossier « en état »**

non visité

07/08/2019

### **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Vente de terrain viabilisé (lot N°40) par la Communauté de communes en vue de l'implantation d'une société d'isolation et de plaquiste (FPI) avec la construction de 175 m<sup>2</sup> d'ateliers et 170m<sup>2</sup> de bureaux pour un total de surface bâtie de 345m<sup>2</sup>.

### **4– DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrale : Parcelle BO 136 d'une superficie de 1933 m<sup>2</sup>  
secteur à vocation d'activité économique- « ZAC de la Tour »

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone 3AU

## 7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

la valeur vénale est déterminée par la méthode comparative

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur du bien est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Le prix fixé par la communauté de communes pour la commercialisation de cette parcelle est de 75€HT/m<sup>2</sup>.

Ce prix s'inscrit dans les valeurs de références des études réalisées.

Le prix de cession envisagé soit 144 975€HT pour cette parcelle de TAB (activités) n'appelle pas d'observation.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation

L'Inspectrice des Finances Publiques



Geneviève JEAN

