

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 26 mai 2014

**ZAC LA CROIX-GIGNAC
MODIFICATION DU DOSSIER DE RÉALISATION TRANCHE I
"AMÉNAGEMENT DU COEUR DE ZAC".**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 26 mai 2014 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, 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, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Christian VILOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Grégory BRO, Madame Viviane RUIZ, Monsieur Max ROUSSEL, Monsieur Bernard SALLES, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, Madame Evelyne GELLY, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Mme Anne-Marie BIZEUL, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Mme Monique FLORES suppléant de M. Jean-Claude MARC

Procurations :

Madame Amélie MATEO à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Véronique NEIL à Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Claude CROS à M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Marcel CHRISTOL à Monsieur Jean-François SOTO, Madame Edwige GENIEYS à Monsieur Patrick LAMBOLEZ, M. David CABLAT à Madame Michèle LAGACHERIE, Monsieur Christophe GAUX à Monsieur Max ROUSSEL

Excusés :

M. Daniel REQUIRAND, Monsieur Alexis PESCHER, M. Philippe MACHETEL

Absents :

Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Mme Florence QUINONERO

Quorum : 25	Présents : 36	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 19 mars 2007 par laquelle le Conseil communautaire a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Z.A.C la Croix à Gignac,

Vu la délibération du 18 avril 2011 approuvant le dossier de création modifié de la Z.A.C,

Vu que le PLU de la commune de Gignac a été approuvé le 27 septembre 2012, intégrant les nouvelles règles d'urbanisme applicables à la Z.A.C La Croix,

Vu que le dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C » de la Z.A.C La Croix a été approuvé le 27 mai 2013, définissant notamment :

- le programme global des constructions à réaliser d'un volume de 21 676m² de surface de plancher ;
- les modalités prévisionnelles de financement fixées à 5 960 900€ pour la vente de foncier soit 275€ x 21 676m².

Vu que la surface de plancher (SDP) maximale à réaliser sur la tranche I de 21 676m² a été définie dans le dossier de réalisation par un coefficient d'occupation des sols (COS) appliqué à chaque lot viabilisé,

Vu que la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol. Cette suppression s'applique à toutes les nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la loi,

Vu que le nouvel article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (relatif au contenu du règlement d'un PLU) ne fait plus aucune mention du COS.

Vu que le législateur a souhaité supprimer les dispositions qui conduisent à une sous utilisation des capacités d'accueil des zones constructibles,

Vu qu'il s'agit en effet, de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une réflexion sur les formes urbaines dans le règlement du PLU notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantations par rapport aux limites séparatives,

Vu que le PLU de GIGNAC intègre déjà les formes urbaines du projet de la Z.A.C La Croix qui sont déterminées dans le règlement du PLU par les règles relatives à la hauteur, l'emprise au sol, etc. et les orientations d'aménagement (plan d'emplacements et plan de composition),

Considérant que tout en respectant les règles déjà applicables du secteur AUz du PLU, relatives à l'emprise au sol, à la hauteur des constructions, à l'implantation par rapport aux limites séparatives, au volume global autorisé en sous-secteurs AUz1 (17 651m²) et AUz3 (35 528m²) et les plans de composition et d'emplacement, la suppression du COS engendre une modification de la surface de plancher affectée à chaque lot de la tranche I de la Z.A.C La Croix,

Considérant que ce volume global des constructions à réaliser sur la tranche I de la Z.A.C La Croix est de **24 364m²** soit 10 915² de surface de plancher maximale en AUz1 et 13 449m² de SDP max en AUz3 et nécessite par conséquent la modification du programme global des constructions à réaliser,

Considérant qu'au regard de ces modifications législatives, il convient donc de modifier le dossier de réalisation de la tranche I de la Z.A.C la Croix,

**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 la modification du dossier de réalisation (consultable dans son intégralité au siège de la communauté de communes), composé conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, des pièces suivantes :

- o Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- o Le programme global des constructions à réaliser, pièce n°3 modifiée, d'un volume de 24 364m² (au lieu de 21 676m² initialement) de surface de plancher,
- o Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps, pièce n°4 modifiée, fixées à 6 700 100€ (au lieu de 5 960 900€ initialement) pour la vente de foncier soit 275€ x 24 364m²,
- o L'étude d'impact actualisée.

- d'autoriser le Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette affaire.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1026 le 27/05/2014

Publication le 27/05/2014

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 27/05/2014

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20140526-lmcl67623-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes

