

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 octobre 2014**  
~~~~~



**ZAC LA CROIX
COMMERCIALISATION DU LOT C14.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 octobre 2014 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. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, Madame Viviane RUIZ, Madame Lucie TENA, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Bernard SALLES, Monsieur Max ROUSSEL, Monsieur Christian VILOING, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Evelyne GELLY, Monsieur Stéphane SIMON, Madame Amélie MATEO, Madame Béatrice NEGRIER, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Marie-Françoise NACHEZ, M. David CABLAT, Monsieur Christophe GAUX -M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Thierry LAGRUE suppléant de Mme Florence QUINONERO

Procurations :

M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET, Mme Nicole MORERE à M. Philippe SALASC, M. Jean-Claude MARC à Madame Béatrice NEGRIER, M. Philippe MACHETEL à M. Gérard CABELLO, Madame Michèle LAGACHERIE à M. David CABLAT, Monsieur Grégory BRO à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés :

M. Claude CARCELLER, Mme Agnès CONSTANT, Madame Véronique NEIL, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Alexis PESCHER

Absents :

Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Mme Anne-Marie BIZEUL, Madame Chantal COMBACAL, Madame Edwige GENIEYS

Quorum : 25	Présents : 34	Votants : 40	Pour 31 Contre 3 Abstention 6
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

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 l'article L2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'article L3211-14 du Code général de la propriété des personnes publiques,

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 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création modifié de la Z.A.C,

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

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, modifié le 26 mai 2014 avec un prix de vente des lots fixé à 275€ HT/m² de surface de plancher potentielle,

Vu que dans un souci de qualité architecturale et de complémentarité avec l'offre commerciale apportée par Pitch promotion, la communauté de communes a lancé en septembre 2013 un appel à projet auprès de trois enseignes de restauration rapide sur le lot C14 d'une superficie de 1 750m²,

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 ; celui-ci comprenant les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone, et devant être approuvé par le Conseil communautaire,

Considérant qu'au terme de l'appel à projet, une seule candidature a été reçue, celle de McDonald's France dont le projet est composé comme suit :

▪ **Le projet économique :**

McDonald's France se porte acquéreur du lot C14, construit le bâtiment et reste propriétaire des murs.

M. VIALA, locataire gérant, exploite le restaurant et reste propriétaire de la société d'exploitation spécialement créé, pour le restaurant sur Gignac.

Les objectifs du restaurant sont :

- Chiffre d'affaires de 3 à 4 millions d'€ (3,7 à Clermont) ;
- 50 salariés (soit 32 équivalents temps plein) à terme ;
- Recrutement immédiat de 30 équipiers en CDI ¾ temps + renfort en période estivale par convention avec Pôle emploi et MLJ pour le recrutement en local ;
- Formation en interne pour la promotion de leurs salariés.

- Le projet architectural (cf. PJ esquisse), discuté en fonction du cahier des charges de la Z.A.C comprend :
 - Un bâtiment de 540m² en RDC comprenant notamment une salle de restaurant de 220m² environ.
 - Un service au volant (DRIVE) comprenant une voie circulée à l'intérieur du lot C14 et une aire de livraison.
 - Une terrasse en patio et une terrasse extérieure donnant sur une aire de jeux.
- L'emprise « commerciale » du projet représente donc 80% de la superficie de la parcelle soit 1 400m².

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 25 septembre 2014,

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 3 voix contre et 6 abstentions,
- d'approuver le cahier des charges de cession du lot C14 de la Z.A.C La Croix ci-annexé,
 - d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à la vente du lot C14 de la Z.A.C La Croix d'une superficie de 1400m² à l'enseigne McDonald's France, sur la base de 275€HT/m², soit un montant de 385 000€ HT;
 - d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1068 le Publication le Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le Identifiant de l'acte : Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes  Louis VILLARET
---	---

Espace commercial

La Croix

Gignac - 34

Cahier des charges - Lot C14



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

NBJ Architectes
J. BRION - E. NOURRIGAT - R. JAMOT
4 rue des Trésoriers de la Bourse
34 000 MONTPELLIER
agence@nbj-archi.com



ZAC La Croix - Gignac
LOCALISATION DU LOT C14



Zone d'aménagement concerté :

- Lot n° C14
- Autres lots

- Voie
- Stationnement
- Trottoir / Piste cyclable

- Espace vert
- Bassin de rétention / noue

NOTE :

Ces informations sont données à titre indicatif et en attente de bornage définitif.
Les limites de lots sont issues du fichier "OA 04 plan de composition.dwg" de N+B architectes

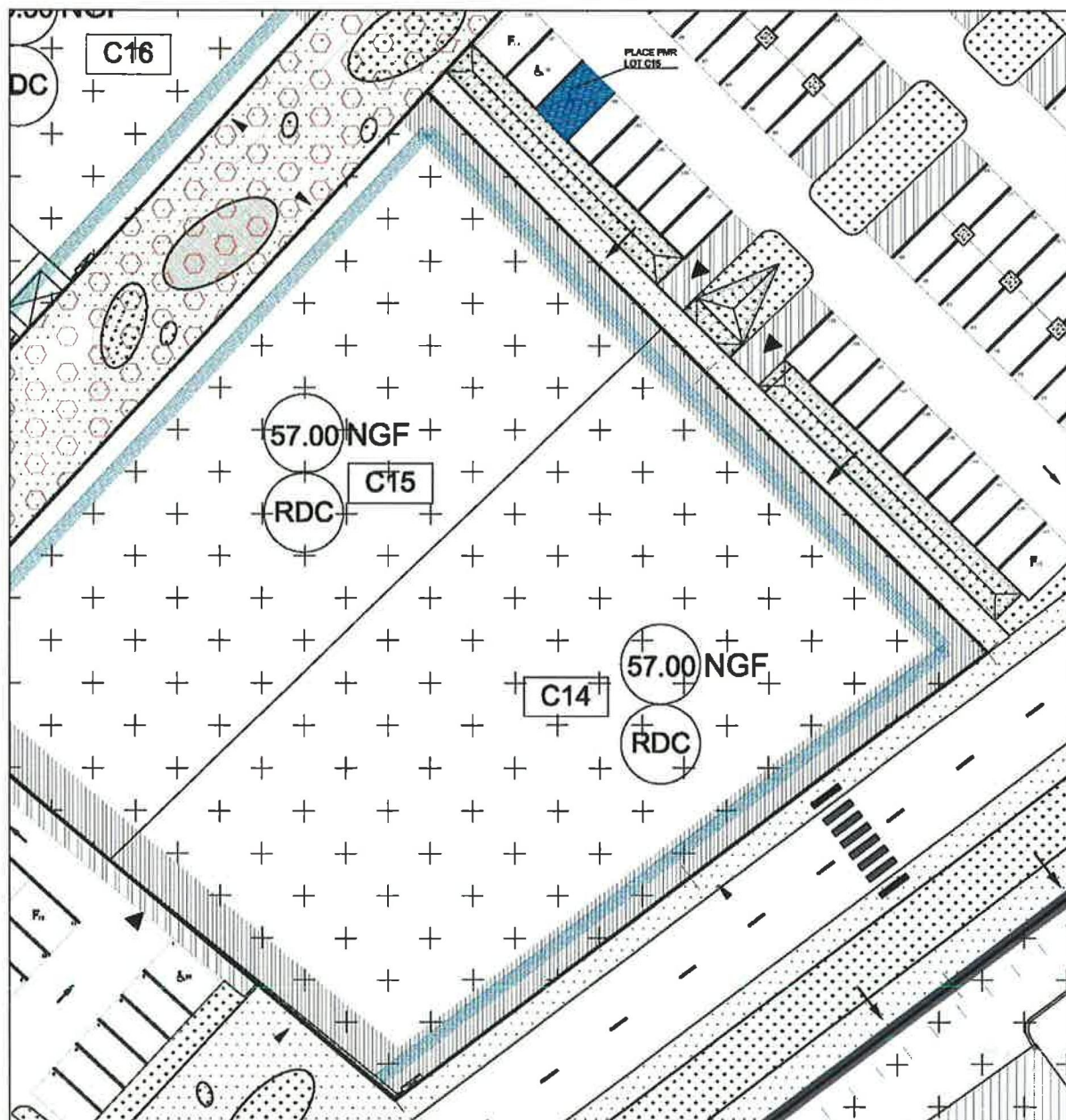
Superficie :	1751 m ² (sous réserve de bornage définitif)
Zonage PLU :	AU Z3
Surface de plancher autorisée:	1751 m ² SDP
Organisation générale des constructions :	Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales
Implantation :	L'implantation des futurs bâtiments sera faite en respectant l'esprit du plan de composition et du plan de masse indicatif avec notamment - 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
Hauteur :	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 57.00 NGF.
Commerce :	Le commerce constitue la vocation principale du secteur. - 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.
Volumétrie, façades et toitures :	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 faîtage du toit. - Les couvertures en tuiles canal ou similaires, et les toitures dont la pente est supérieure à 15% sont proscrites en RDC.
Couleurs et matériaux :	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 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. Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée. Trois teintes de base seront utilisées en façades :

	- 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, bleus, verts, violets sont proscrits. - L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 ou 7038 ou 9018.
Stationnement :	Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes : • 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 : - 1 place pour 2 emplois - 1 place pour de 50m² de SHON et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SHON supplémentaire • Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : - Hôtels : 1 place pour 3 chambres - Résidences services personnes âgées 1 place pour 50m² de SHON 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. « 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, modifié le 26 mai 2014 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. 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. »
Espaces verts :	- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. - Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15cm pour les surfaces enherbées, 40cm pour les surfaces arbustives. - Les espaces libres doivent être plantés de robinier faux acacia, murier blanc, lilas des indes. - Les aires de stationnement devront être plantées de Ginkgo Biloba. - Les espaces libres doivent être plantés d'1 arbre de haute tige pour 25m² (ycis pour les aires de stationnement). Le traitement des espaces extérieurs devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.
Clôture :	- Les clôtures doivent être implantées en limite de propriété. - clôture d'une hauteur égale à 2m - toute clôture doit être composée dans un esprit de simplicité, tout portique ou élément décoratif (roue de charrette, représentation d'animaux...) est interdit. - 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. - L'ensemble des parcelles doivent être clôturées. - Les portails doivent être identiques aux clôtures. - Nonobstant les règles définies ci-dessus Les clôtures et portails peuvent être en tôle perforée galvanisée avec finition laqué RAL 7016. - 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.

Affichage et enseignes :	- Les enseignes disposées verticalement doivent être de hauteur égale à la façade. - 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. - Les enseignes commerciales verticales sont disposées le long de l'espace réservé au local à ordures. - Tout bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau ne peut disposer que d'enseignes verticales ne pouvant excéder 75cm de large. - 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. - 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. - Les enseignes commerciales ne peuvent être composées de plus de 3 couleurs
Réseaux :	Eau potable : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30 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 : tout opérateur

ZAC LA CROIX - GIGNAC

FICHE DE LOT C14



LEGENDE

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| | Facade commerciale autorisée | | Cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs |
| | Front bâti obligatoire | | Hauteurs maximum par rapport à la rue |
| | Emprise maximale des bâtiments | | Accès au bâtiment. Emplacement indicatif sur façade imposée |
| | Venelles commerciales - accès libre | | Accès secondaire au bâtiment. Emplacement indicatif |
| | Espace paysagé inondable | | Accès véhicules. Emplacement indicatif sur façade imposée |
| | Accès parking interdit | | Connexion sur voirie existante |
| | | | Retrait autorisé en RDC |

0 20

N