

DOSSIER DE REALISATION

Tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C »

Z.A.C LA CROIX - GIGNAC



3. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

NOVEMBRE 2019

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

SOMMAIRE

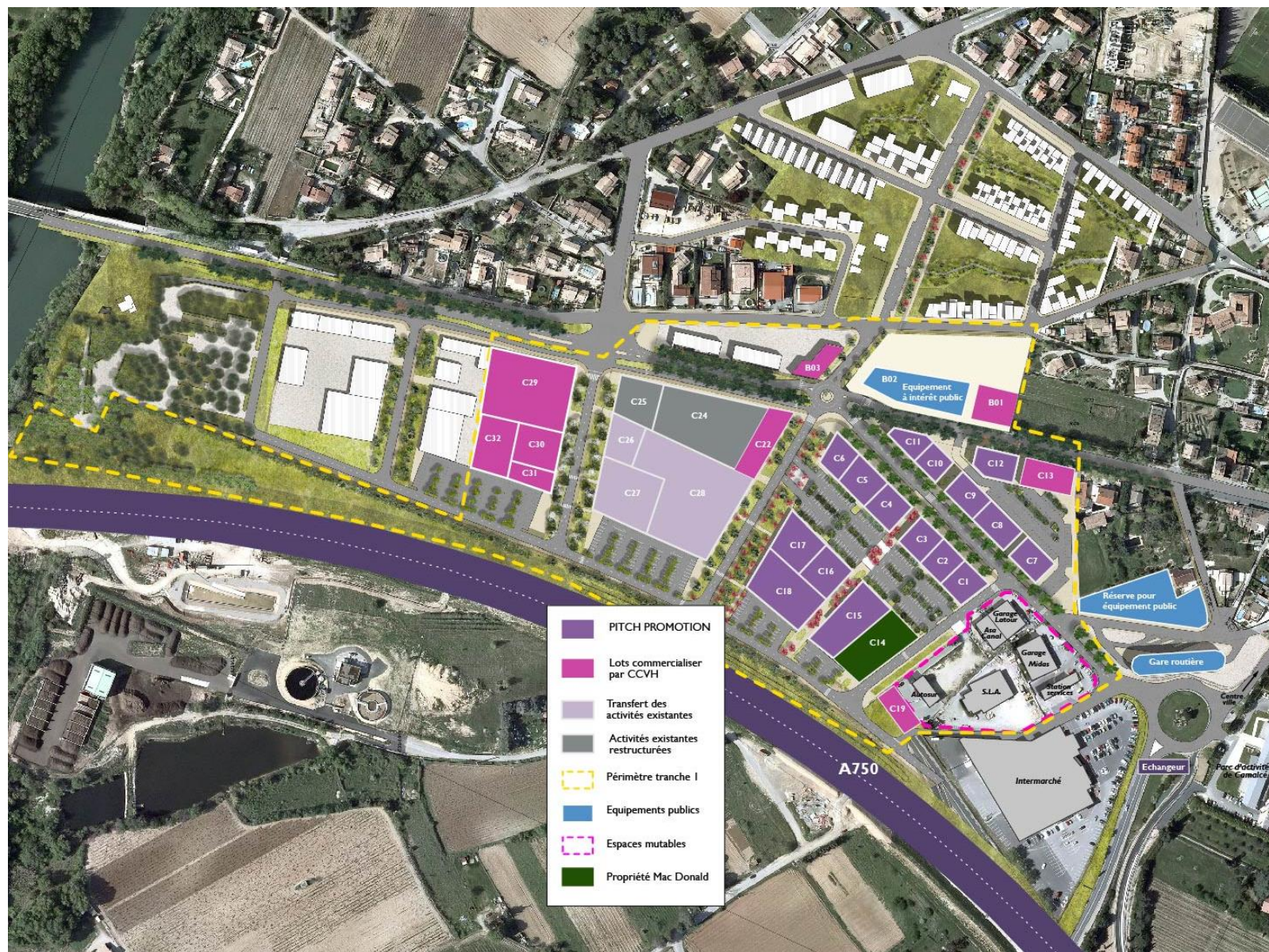
I	PRESENTATION DES LOTS	3
2	LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES :	8
2.1	LE PLAN DE ZONAGE :	9
2.2	LE REGLEMENT :	11
2.3	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT :	11
2.4	LES EMPLACEMENTS RESERVES :	11
	ANNEXES.....	13

I PRESENTATION DES LOTS

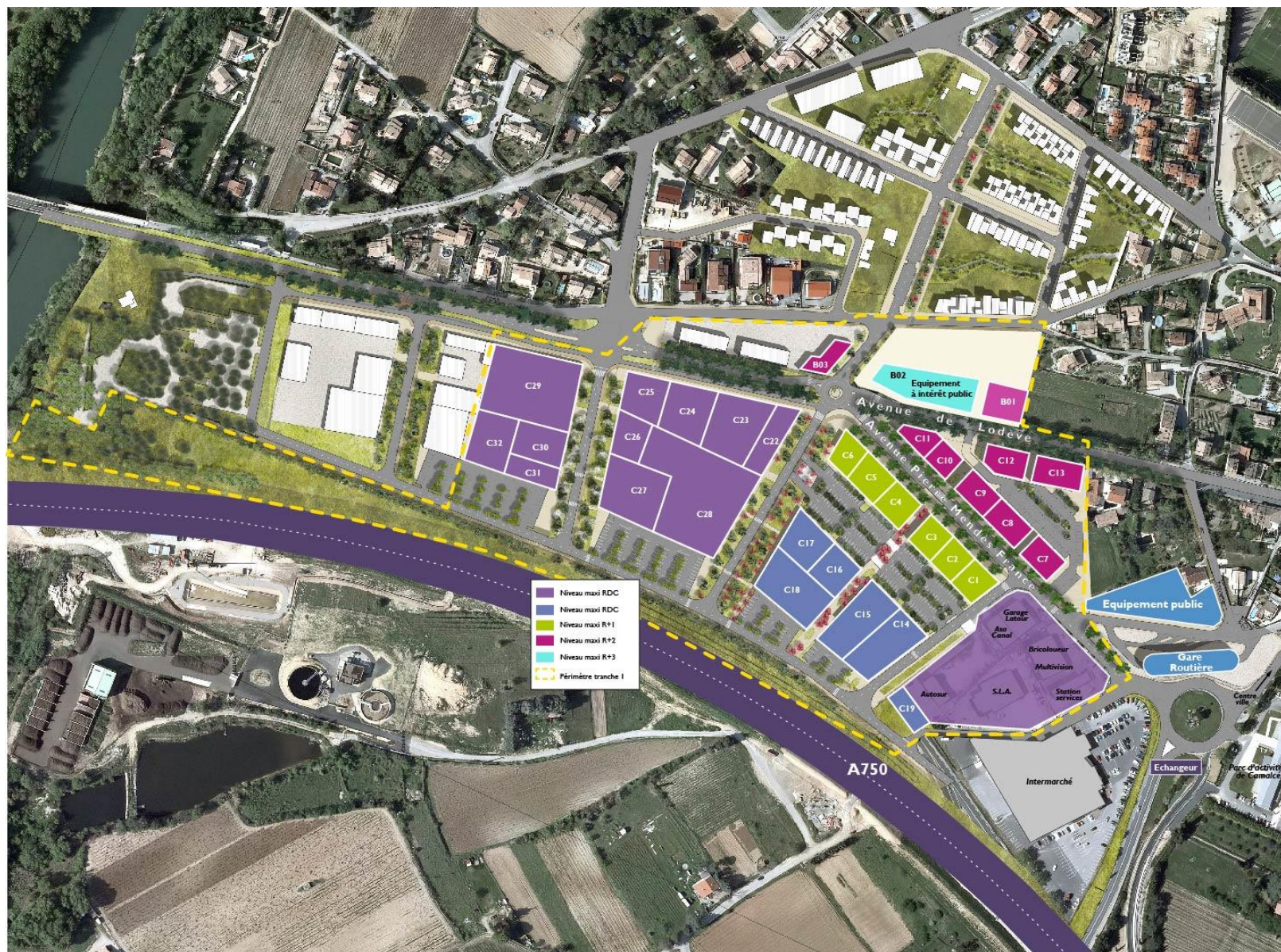
L'aménagement de la première tranche de la Z.A.C La Croix d'une superficie de **10 hectares** environ permettra la viabilisation de 30 lots sur une emprise de **33 137m²** pour une surface de plancher potentiel totale de **27 363m²**.

Les **7 hectares** restant sont des **espaces publics** constitués de :

- 9 000m² de stationnements
- 9 500m² de voiries créées
- 6 000m² de voiries restructurées (Avenue de Lodève et Avenue Pierre Mendès France)
- 1.2 ha de circulations douces
- 3.3 ha d'espaces verts et aménagements paysagers



Plan des lots tranche I



Plan d'épannelage des lots tranche I

Lots	Destination	terrain (m²)	Surf. de plancher potentielle (m²)	Niveau maximal des constructions
LOT C1	commerces / bureaux	575,0	575	R+1
LOT C2	commerces / bureaux	524,0	524	R+1
LOT C3	commerces / bureaux	622,0	622	R+1
LOT C4	commerces / bureaux	604,0	604	R+1
LOT C5	commerces / bureaux	727,0	727	R+1
LOT C6	commerces / bureaux	573,0	573	R+1
LOT C7	commerces / bureaux	564,0	1015	R+2
LOT C8	commerces / bureaux	640,0	1152	R+2
LOT C9	commerces / bureaux	603,0	1086	R+2
LOT C10	commerces / bureaux	430,0	774	R+2
LOT C11	commerces / bureaux	428,0	770	R+2
LOT C12	commerces / bureaux	603,0	1085	R+2
LOT C13	commerces / bureaux	763	1408	R+2
LOT C14	commerces	1 750,0	1750	RDC
LOT C15	commerces	1 362,0	1362	RDC
LOT C16	commerces	826,0	826	RDC
LOT C17	commerces	1 043,0	1043	RDC
LOT C18	commerces	1 765,0	1765	RDC
LOT C19	commerces	687,0	687	RDC
LOT C22	commerces	909,0	455	RDC
LOT C23	commerces	1 990,0	995	RDC
LOT C24	commerces	995,0	498	RDC
LOT C25	commerces	1 080,0	540	RDC
LOT C26	commerces	778	389	RDC
LOT C27	commerces	2 005,0	1 003	RDC
LOT C28	commerces	4 417	2 209	RDC
LOT C29	commerces	3 400	1 700	RDC
LOT C30	commerces	990	495	RDC
LOT C31	commerces	565	283	RDC
LOT C32	commerces	900	450	RDC
LOT B01	Commerces / bureaux	583	1700	R+2
LOT B02	Equipement à intérêt public	1364	3500	R+3
LOT B03	Commerces	304	912	R+2
Total de surface plancher commercialisée		35 369	33 477	

Lots	Destination	terrain (m ²)	Surf. de plancher potentiellement mutable *(m ²)	Niveau maximal des constructions
Espace mutable	Commerces/bureaux	9 768 ²	5 691 m ²	RDC

*La surface de plancher potentiellement mutable est déterminée au regard de la SDP maximale moins la SDP existante

2 LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES :

Conformément à l'article R.311-6 du code de l'urbanisme l'aménagement et l'équipement de la Tranche I de la Z.A.C La Croix seront réalisés en conformité avec les règles applicables en vigueur.

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 27 septembre 2012 par délibération du conseil municipal de Gignac.

La zone 2AUZ a été créée correspondant en partie au périmètre de la ZAC la Croix. Cette zone est caractérisée par des commerces, des bureaux, de l'artisanat et de l'habitat individuel et collectif intégré dans un environnement paysager, comportant trois secteurs :

- Le secteur 2AUZ1 a vocation mixte, de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière structuré autour d'un équipement public à vocation intercommunale.
- Le secteur 2AUZ2 dont la vocation principale est le logement.
- Le secteur 2AUZ3, en façade de l'A750, avec une vocation mixte de commerces et d'activités et un parc paysager.

Les emplacements réservés : Le projet d'aménagement prévoit la réservation de terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics, des espaces verts et des voiries et réseaux.

La zone est couverte par des **orientations d'aménagement** au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

D'autre part, la ZAC la Croix, située le long de l'autoroute A750, est concernée par les dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995. L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètre de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation.

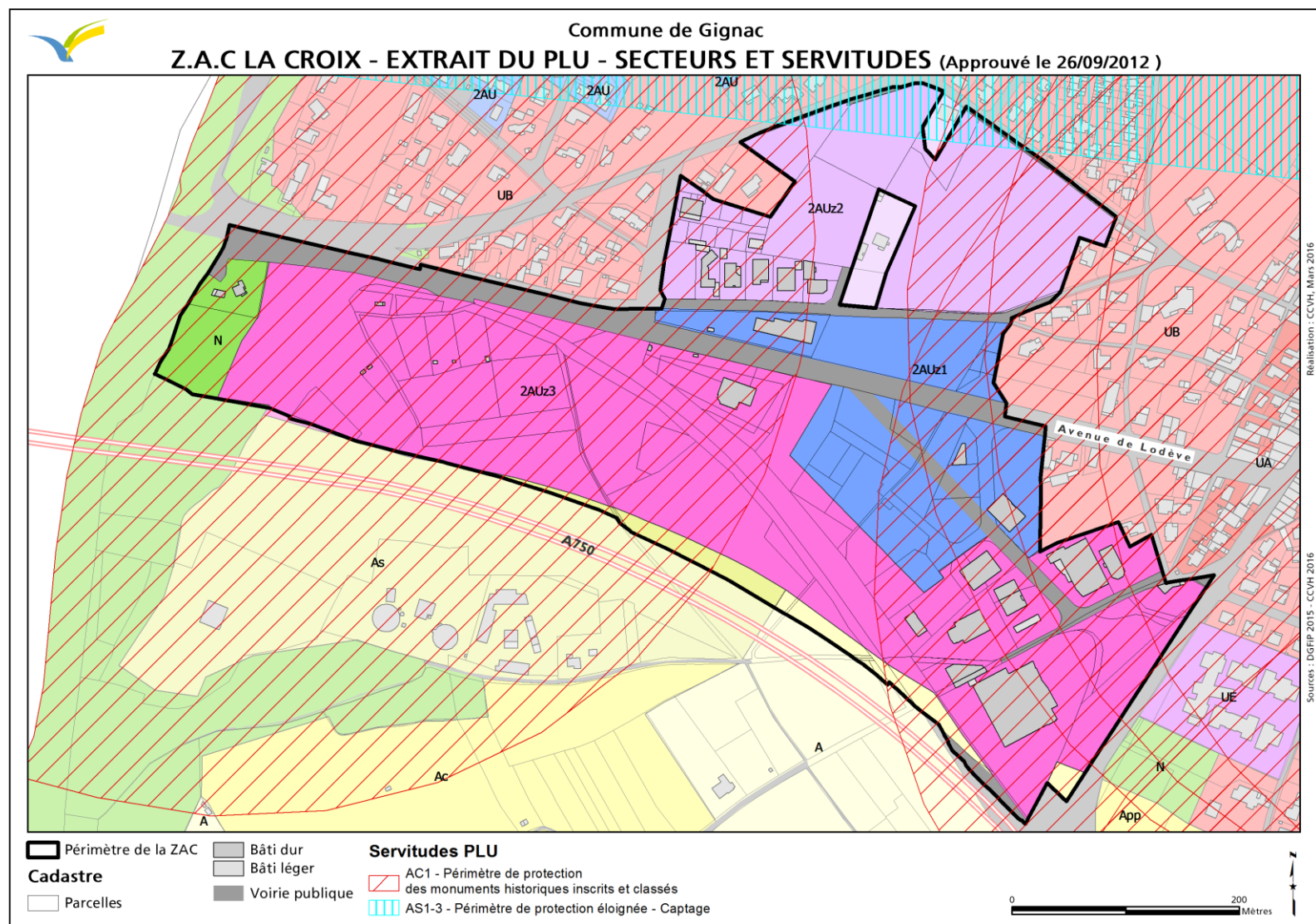
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Afin de lever l'interdiction de construire, le PLU de Gignac intègre également un **dossier de dérogation au titre de l'article L.111-1-4 « Amendement Dupont » du code de l'urbanisme**. (cf. Annexes)

2.1 Le plan de zonage :



▪ Les différentes servitudes

Le territoire de la commune de Gignac est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique engendrant des prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation des sols ainsi qu'en matière de constructions :

Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel

Cette servitude d'utilité publique concerne les monuments historiques classés ou inscrits en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée. Sur le territoire communal, plusieurs monuments sont classés ou inscrits à ce titre :

- pont sur l'Hérault, inscrit par arrêté du 29 décembre 1950,
- tour Sarrazine de Gignac, édifice classé par arrêt ministériel du 28 juillet 1999,
- chapelle Notre Dame de Grâce, édifice classé par arrêté du 9 mars 1989 et ses oratoires / chemin de Croix de Notre Dame de Grâce, inscrits par arrêté ministériel du 19 novembre 1985,
- hôtel de Laurès, inscrit par arrêté ministériel le 25 mars 1994.

Servitude relative à la conservation des monuments naturels et les sites classés ou inscrits

Cette servitude d'utilité publique concerne les monuments du patrimoine naturel, à savoir le site des Gorges de l'Hérault, site ou PSIC proposition de site d'importance communautaire FR910138. La zone de la ZAC n'est pas concernée par cette servitude pour l'aménagement du parc des berges.

Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel :

Dans le souci d'un total équilibre du milieu naturel, la commune de Gignac bénéficie d'une Zone naturelle d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type 2. L'objectif de l'inventaire des ZNIEFF est d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 2 sont des zones de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. La délimitation de la ZNIEFF des ripisylves de l'Hérault (ZNIEFF 00004086) s'appuie sur des critères liés à l'occupation des terres et à la nature de la végétation. Elle englobe l'ensemble de la ripisylve qui possède un développement significatif depuis le pont du Diable jusqu'au pont de la N113 à Montagnac.

Les berges de l'Hérault sont également concernées par Natura 2000.

Les servitudes d'utilité publique sur la zone d'étude :

La zone d'étude est en partie concernée par la servitude d'utilité publique relative à la conservation du patrimoine historique. En effet, le périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, du Pont de l'Hérault, de l'Eglise Saint-Pierre, de la Tour de Gignac et de l'Eglise Notre Dame de Grâce et ses oratoires, couvre un large secteur à l'extrême Ouest et un grand secteur au Nord-Est de la zone. (cf. carte page suivantes)

La zone est également concernée par des servitudes liées à la voirie, notamment en ce qui concerne la RN 109, qui est classée comme voie bruyante de type I, les constructions d'habitation situées dans la bande de 200 m de part et d'autre de ces voies devront respecter les dispositions de l'Arrêté du 06.10.1978 modifié le 23 février 1983 sur l'isolement acoustique des habitations. La RN109 est classée comme voie à risques de transport de matières dangereuses.

L'Autoroute A750 est également classée comme voie bruyante de type I.

Toutefois, les servitudes liées à la RN 109 ne sont plus applicables depuis le déclassement de celle-ci par arrêté préfectoral du 13 août 2010 n°2010/01/2541. (Cf. Annexe 5 Etude d'Impact)

Le secteur du projet de ZAC est également concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **ACI**, servitude de protection des monuments historiques classés, correspondant aux périmètres de protection de Pont de Gignac, de l'Eglise Saint Pierre et de la Tour de Gignac,
- **ELI I**, servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations

2.2 Le règlement :

Cf. Annexes

2.3 L'orientation d'aménagement :

Cf. Annexes

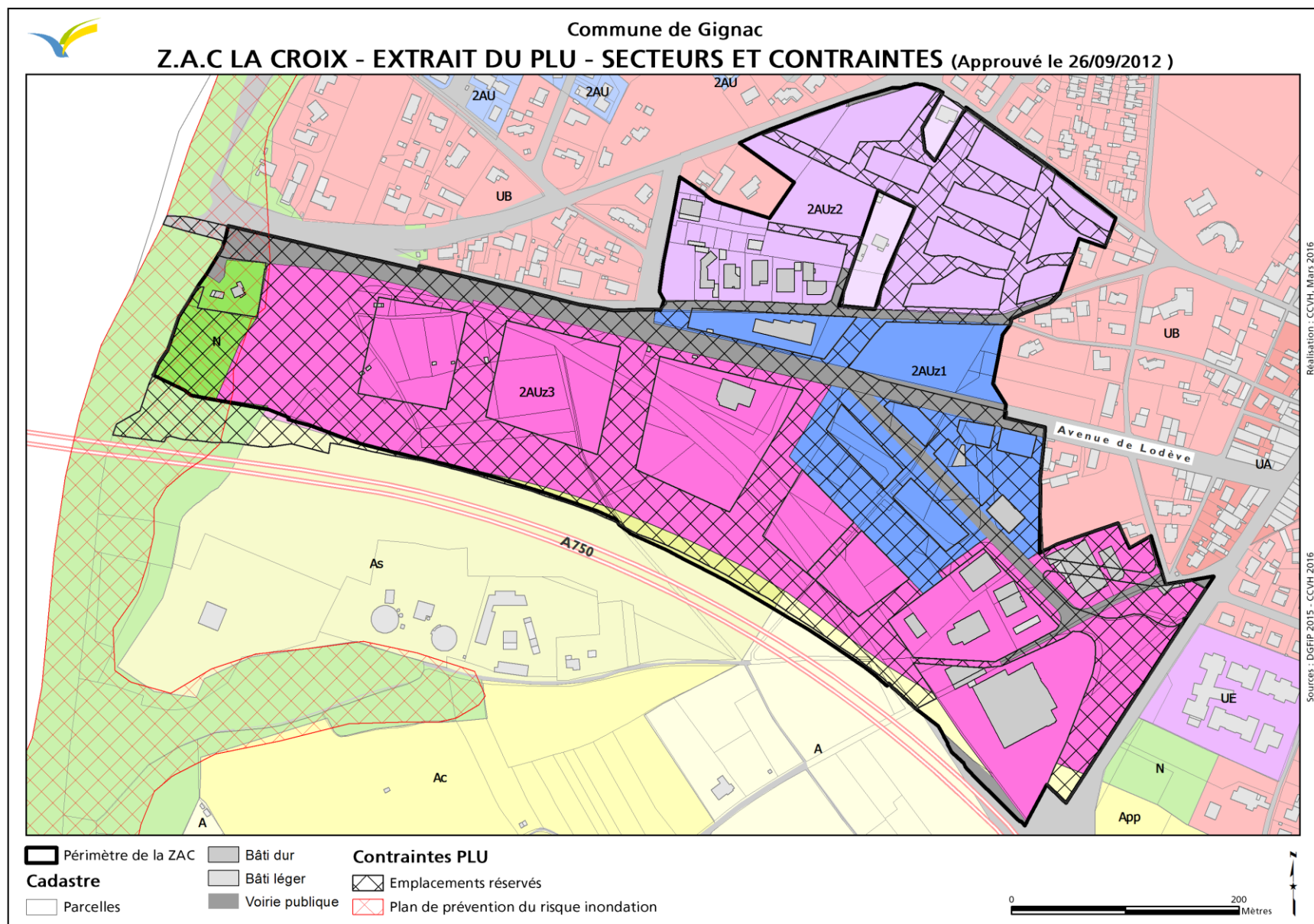
2.4 Les emplacements réservés :

■ La liste des emplacements réservés :

Conformément au code de l'urbanisme des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU de Gignac correspondant des équipements publics à réaliser dans la Z.A.C La Croix. Il s'agit des emplacements réservés n° C14 et C15 pour une superficie totale de 135 600m²

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
C1	Chemin de l'Ile - Croix de Campagne - Elargissement à 8m de plateforme depuis la route de Lagamas	Commune	3 250m ²
C2	Chemin Vieux - Pioch Courbi - Elargissement à 8m	Commune	1 190m ²
C3	Chemin Vieux - Pioch Courbi - Elargissement à 8m de plateforme	Commune	700m ²
C4	Giratoire entrée de ville Est - Route de Montpellier	Commune/Département	650m ²
C5	Chemin de Pioch Courbi Elargissement à 8m de plateforme	Commune	2 560m ²
C6	Création d'une voirie à 6m de plateforme entre Chemin Vieux et Chemin du Pioch Courbi	Commune	1 930m ²
C7	Chemin de la Grande Barque - Font d'Encauvi - Elargissement à 12m	Commune	6 235m ²
C8	Chemin du Mas Salat - Font d'Encauvi - Création et élargissement à 8m	Commune	1 305m ²
C9	Avenue du Mas Salat, chemin de service, giratoire et amorce de voie - Rival et Mas Salat - Création et élargissement à 12m	Département	3 800m ²
C10	Réservoir - Pioch Courbi	Commune	2 025m ²
C11	Avenue Roumagnac - Elargissement à 8m - Mas de Faugère	Commune	460m ²
C12	Aménagement rue des mûriers et voie communale n°13 - Mas de Faugère	Commune	355m ²
C13	Equipement public à vocations sociales et éducatives - Rival / Mas Salat	Commune	13 040m ²
C14	Réservation pour réalisation future gare routière	Communauté de communes	6 430m ²
C15	Réservation pour réalisation voiries, réseaux et espaces verts	Communauté de communes	129 170m ²
D1a	Création d'un carrefour pour la future déviation de la RD32 - Mas de Faugère	Commune	1 170m ²
D1b	Départ de la déviation de la RD32 reliant l'emplacement réservé D1c - Mas de Faugère	Commune	525m ²
D1c	Arrivée de la déviation de la RD32 reliant l'emplacement réservé D1b - Combes en Bannes et Mas Thibault	Commune	530m ²

Liste des emplacements réservés – extrait du PLU de Gignac – 26-09-2012



ANNEXES