

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 22 mai 2023**  
~~~~~

ZAC LA CROIX - TRANCHE 2 HABITAT - ECOQUARTIER - CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION ET APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 22 mai 2023 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 11 mai 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Francis RICARD suppléant de Mme Véronique NEIL, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Olivier SERVEL à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Christine SANCHEZ à M. Henry MARTINEZ.

Excusés

Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, Mme Béatrice FERNANDO, M. Gregory BRO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ	Présents : 41	Votants : 43	Pour : 43 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 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 de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, R300-4 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 en date du 03 mai 2021 portant derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et en particulier sa compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes s'est prononcé favorablement sur la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la ZAC dénommée « La Croix » et a engagé la procédure de concertation avec le public ;

VU la délibération du 16 juillet 2007 par laquelle le conseil communautaire a pris acte du bilan de la concertation et fixé définitivement le périmètre de la zone d'aménagement concerté « La Croix » ;

VU la délibération du 6 octobre 2008 par laquelle le conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC La Croix, le programme d'équipement correspondant, sa réalisation dans le cadre d'une concession d'aménagement et prévu que la réalisation de la zone ne sera pas assujettie à la taxe locale d'équipement ;

VU la délibération du conseil communautaire du 25 janvier 2010 modifiant le dossier de création de la ZAC La Croix, portant notamment sur le programme d'équipement de la zone et une réalisation en régie ;

VU la délibération du conseil communautaire du 18 avril 2011 modifiant le dossier de création de la ZAC La Croix et notamment le périmètre de la tranche 1 ;

VU l'approbation par délibération du 27 mai 2013 du dossier de réalisation de la tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C. » de la Z.A.C. La Croix, modifié ensuite par délibérations du 26 septembre 2016, du 18 novembre 2019 et du 16 décembre 2019, concernant notamment le périmètre de la tranche 1 ;

VU la délibération n°1746 du 9 juillet 2018 relative à la signature de la Charte EcoQuartier pour la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 22 mars 2021 relative à l'actualisation du projet de territoire de la CCVH pour la période 2021-2027 ;

VU la délibération du 27 septembre 2021 par laquelle le conseil communautaire a validé le référentiel de l'Eco quartier de la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix ;

VU la délibération du conseil communautaire du 22 mai 2023 ayant modifié le mode de réalisation de la tranche 2 – EcoQuartier de la ZAC la Croix ;

CONSIDERANT que la tranche 1 est en cours de finalisation et qu'en 2018, les études préalables de la tranche 2, à destination d'habitat, ont été lancées,

CONSIDERANT que dans le cadre de la démarche ECOQUARTIER, le Conseil communautaire a validé un référentiel précisant que sont définies les orientations générales du projet urbain suivantes :

- Offrir une diversité de typologies de logements favorisant les parcours résidentiels et permettant de repenser les modes d'habiter : environ 174 logements dont 30% de logements locatifs sociaux, des logements abordables, des logements évolutifs.

- Créer un quartier intergénérationnel.
- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès : limiter l'imperméabilisation des sols, accueillir la biodiversité, valoriser la présence de l'eau...
- Développer le lien social : développement d'espaces collectifs intérieurs et extérieurs.
- Conserver l'esprit village : services à la population, création d'un lieu fédérateur.
- Accompagner le développement du vélo et développer les cheminements piétons.
- Concevoir le quartier en lien avec le cœur de ville, cosmo et les quartiers voisins.
- Valoriser l'identité paysagère, architecturale et environnementale du secteur.
- Tendre au maximum vers la sobriété énergétique : stratégie bas carbone, performance énergétique des bâtiments, bioclimatisme, confort d'été, matériaux locaux.
- Limiter la production de déchets.
- Mettre en œuvre une gouvernance partagée : un comité de pilotage spécifique au projet est mis en place. Un comité de pilotage spécifique au projet est mis en place. Il s'agira de déterminer le degré de participation citoyenne en fonction des étapes du projet et inclure un comité d'usagers et de gestionnaires.

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis pour l'aménagement de la tranche 2 de la zone d'aménagement concerté La Croix sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats
- Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier.
- Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier :
- Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier :
- Déployer une gestion alternative des eaux pluviales :
- Un quartier apaisé et bien connecté :

CONSIDERANT par ailleurs le cahier des charges de l'aménagement de la tranche 2, lequel renferme notamment le périmètre précis de la tranche 2 « habitat » ainsi qu'une esquisse programmatique de l'aménagement, un programme de construction et des équipements et un bilan prévisionnel de l'opération, CONSIDERANT qu'il convient de fixer les caractéristiques essentielles de l'aménagement de cette tranche et d'approuver le cahier des charges annexé à la présente délibération,

**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,

- de fixer les objectifs poursuivis pour l'aménagement de la tranche 2 de la zone d'aménagement concerté La Croix comme étant les suivants :

- * Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats
- * Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier.
- * Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier :
- * Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier :
- * Déployer une gestion alternative des eaux pluviales :
- * Un quartier apaisé et bien connecté :

- d'approuver le cahier des charges ci-annexé,

- d'autoriser Monsieur le Président à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier

Transmission au Représentant de l'État N° 3176

Publication le 23 mai 2023

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 23 mai 2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230522-12065-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO
Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ



Réalisation d'un EcoQuartier ZAC La Croix à Gignac

Cahier des Charges

Pouvoir adjudicateur

Communauté de communes Vallée de L'Hérault
Adresse : 2 Parc d'Activités Camalcé BP 15 34150 GIGNAC
Téléphone : 04 67 57 04 50
Télécopie : 04 67 57 04 51

Objet du marché

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'OPERATION ECOQUARTIER – TRANCHE 2 ZAC LA CROIX.

I. CADRE GENERAL

I.1 Site, situation du projet :

La Vallée de l'Hérault compte 28 communes et environ 41 785 habitants sur un territoire de vie s'étendant sur 481 km² à l'ouest de Montpellier (8% de la surface du département de l'Hérault). Son périmètre appartient à la grande couronne Montpelliéraine (pôle de plus 700 000 habitants) et au bassin de vie du Cœur d'Hérault.

La population de la vallée de l'Hérault augmente régulièrement de 2% par an depuis une dizaine d'années. C'est la plus forte croissance de l'Hérault, lui-même un des départements dont la démographie est la plus dynamique. Chef-lieu de canton et ville-centre de la Vallée de l'Hérault, la commune de Gignac compte 6725 habitants (chiffre INSEE 2023). Elle se situe à 31 km de Montpellier, à 56 km de Béziers et à 83 km de Millau et dispose de 2 échangeurs autoroutiers.

L'attractivité exceptionnelle de Gignac et de la vallée de l'Hérault résulte de leur situation géographique privilégiée à proximité de la métropole montpelliéraine et au croisement de deux axes structurants (A75 et A750), un marché immobilier plus abordable que dans l'agglomération montpelliéraine et un cadre de vie remarquable par son patrimoine culturel et naturel.



C'est avec l'arrivée de l'autoroute A750 en 2007 que la CCVH a engagé une opération d'envergure et exemplaire, capable de répondre aux besoins futurs de son territoire en matière de commerces, de

services, d'équipements et de logements : le projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » sur la commune de Gignac.

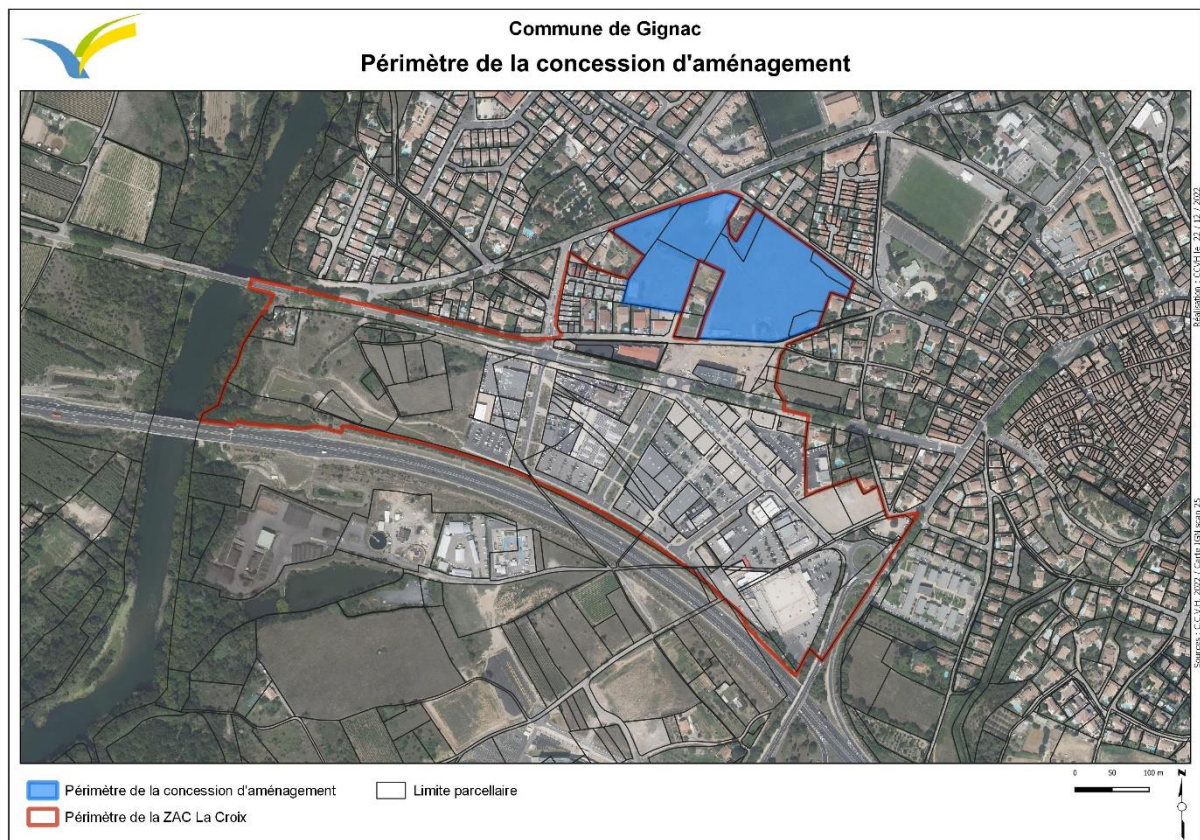
Celle-ci avait pour ambition de conforter la ville en tant que bourg-centre, pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance à l'échelle de son territoire, sur un secteur stratégique d'entrée de ville, faisant la transition entre le centre-ville de Gignac et deux échangeurs autoroutiers.

Le périmètre du projet d'Ecoquartier s'étend sur une superficie d'environ 3,8 ha intégré au sein de la ZAC La Croix. Il correspond à sa seconde tranche d'aménagement et en constitue une vaste « dent creuse » composée de terrains nus.

Son emprise est encadrée par des zones résidentielles, des activités économiques et le pôle santé de Gignac. Elle est également bordée de voiries, dont le Boulevard du Moulin, qui est un axe structurant de la commune.

Le périmètre du projet occupe une place privilégiée : situé à l'articulation entre le centre-ville, des quartiers résidentiels, le secteur d'équipements publics du Rival, le pôle santé et le quartier commercial de Cosmo.

Cet emplacement en cœur du tissu urbain offre une proximité et un accès privilégié à tous les services essentiels de Gignac, à moins de 15 minutes à pied ou à vélo.



I.2 Les objectifs de l'opération EcoQuartier de la ZAC La Croix

Ce nouveau quartier à vocation résidentielle est central.

L'objectif est de développer un Ecoquartier exemplaire à l'échelle de la vallée de l'Hérault ayant pour vocation de répondre aux mieux aux enjeux clés d'un « quartier durable ». Le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche de Labellisation nationale EcoQuartier porté par le Ministère de la Transition écologique.

Le parti d'aménagement et le programme de l'Ecoquartier doivent répondre aux besoins du territoire et aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation à savoir:

- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver un « esprit Village »,
- Développer les cheminements piétons et l'utilisation du vélo.

I.3 Contexte opérationnel : la ZAC La Croix de Gignac, un projet urbain structurant au sein duquel s'inscrit l'EcoQuartier

La Communauté de communes est compétente en matière d'aménagement de l'espace et de politique du logement et du cadre de vie. Elle dispose également de la compétence développement économique transférée depuis 2002.

Le projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » à Gignac, d'intérêt communautaire, constitue un véritable enjeu en terme de développement urbain cohérent, d'accès à des services d'envergure intercommunale et de démonstrateur d'un urbanisme renouvelé.

I.3.1 Historique de la ZAC

- **2007** : la communauté de communes définit un périmètre Z.A.C sur 27,5 hectares afin d'inscrire la zone de la Croix dans une démarche d'aménagement d'ensemble.
- **2008** : la communauté de communes approuve le dossier de création de ZAC.
- **2011**. Modification et approbation du dossier de création de la ZAC la Croix.
- **2012** : La Z.A.C La Croix est reconnue d'utilité publique.
- **2013** : approbation du dossier de réalisation de la Tranche 1. (Dernière modification en 2019).
- **2017** : La déclaration d'utilité publique du périmètre a été prorogée par arrêté préfectoral du 26 juin 2017.
- **2018**: engagement d'études préalables d'aménagement de la Tranche 2 de la ZAC : écoquartier.
 - Réalisation d'une étude de programmation immobilière
 - Engagement dans la démarche de labellisation EcoQuartier
 - Réalisation d'une mission de concertation visant à définir le cadre du projet : sa gouvernance, son référentiel et les principes d'aménagement.
- **2021**: validation du référentiel de l'écoquartier (feuille de route)
- **2022** : élaboration du nouveau programme d'aménagement de l'écoquartier, procédure de modification du PLU de Gignac.

I.3.2 Le contenu du dossier de création

Avec l'arrivée de l'autoroute A750 en 2007, la CCVH a engagé une opération d'envergure, capable de répondre aux besoins futurs de son territoire en matière de commerces, de services, d'équipements et de logements : le projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » sur la commune de Gignac. Celui-ci avait pour ambition de conforter la ville en tant que bourg-centre, pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance à l'échelle de son territoire.

○ **Le programme de la ZAC La Croix comporte :**

- Le réaménagement et la requalification de la zone commerciale existante, permettant de renforcer les activités existantes et d'implanter de nouvelles activités commerciales et de services,
- La création d'équipements publics qui se matérialisent par la création d'un pôle d'échange multimodal, d'un Pôle de Santé et d'une crèche intercommunale
- L'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts de qualité,
- La création d'un quartier à dominante résidentielle sous la forme d'un EcoQuartier,
- L'aménagement d'un parc paysager sur les berges de l'Hérault, devenant un espace de promenade et de loisirs qui ouvre la ville sur le fleuve.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC prévoit au total 64 000m² de surface de plancher maximale dont 22 000 m² de surface de plancher maximale pour la tranche 2.

○ **Les objectifs de l'opération :**

Véritable greffe urbaine, le projet consiste à composer un quartier permettant de requalifier et restructurer un espace d'entrée de ville de Gignac, dans une perspective de mixité des usages et de développement durable. **Le projet repose sur :**

- La définition d'une identité propre à ce territoire en pleine en mutation
- La proposition de percées végétales favorisant les circulations douces au travers de la ZAC.

○ **Le phasage opérationnel de la ZAC**

La réalisation de la ZAC s'effectue **en 3 tranches** correspondant à des tranches fonctionnelles et opérationnelles :

- **Tranche I - COSMO** : comprenant sur plus de 20 000m² de surface de plancher, un pôle de commerces et de services autour de l'alimentaire, l'équipement de la personne, de la maison, culture et services et équipements publics (pôle santé).

Cette tranche, réalisée en régie par la Communauté de communes et engagée en 2014, est en cours de finalisation. Son périmètre représente environ 10 hectares. Il est couvert par les zones 2AUZI et 2AUZ3 au PLU de Gignac.

- **Tranche I bis** : projet de **pôle d'échange multimodal**.

- **Tranche 2 :** Secteur à vocation habitat et d'équipement (**l'EcoQuartier**). Il s'agit d'un quartier à vocation d'habitat et d'équipement au nord de l'Avenue de Lodève. Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac. Sa surface est d'environ 3,8 ha. Cette tranche est concernée par la concession d'aménagement.
- **Tranche 3 :** Secteur correspondant à une **extension de l'espace commercial** et la création **d'un parc urbain** des berges de l'Hérault. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac. L'aménagement de ce secteur n'a pas débuté.

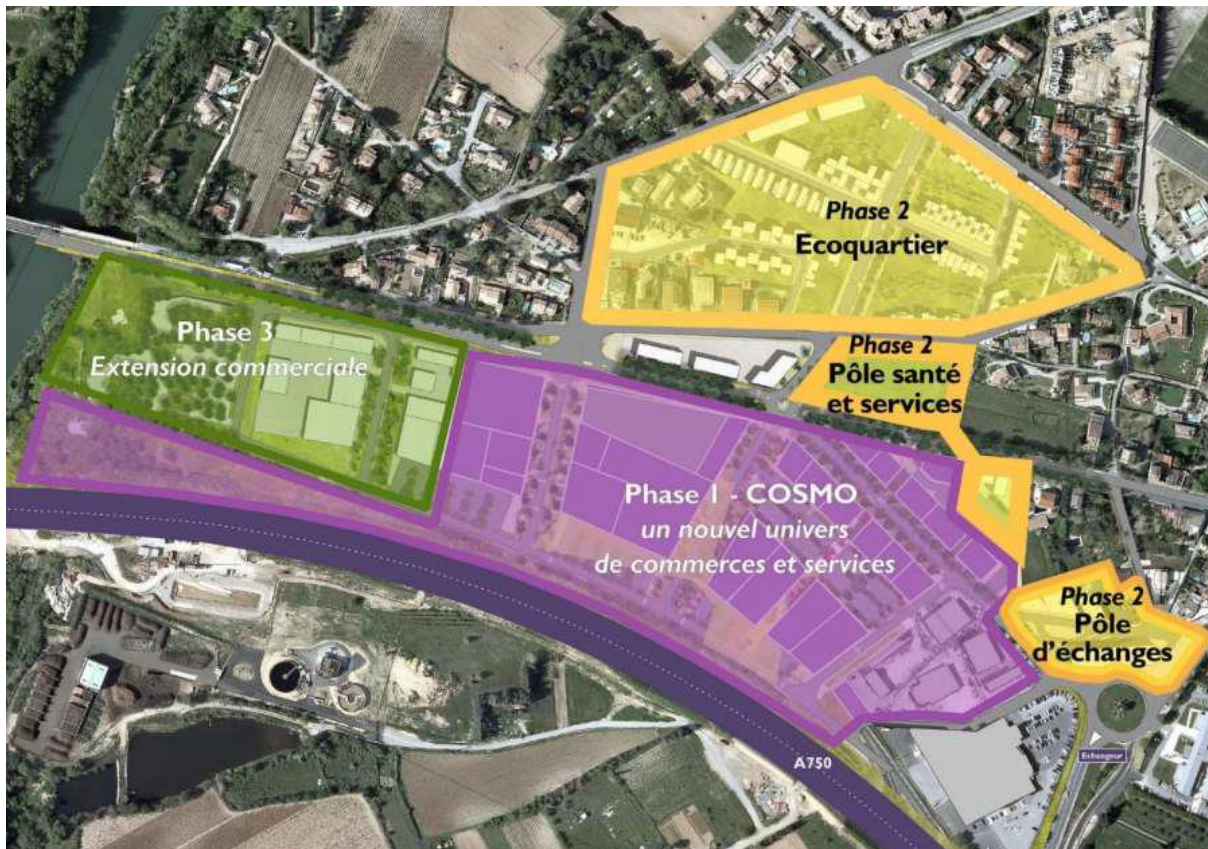


Schéma général d'aménagement de la ZAC La Croix - Gignac - 2012

La communauté de communes est propriétaire d'une large majorité des terrains de la tranche 2 de la ZAC et a réalisé les études préalables.

Les travaux d'aménagement de la tranche 1 « COSMO » sont finalisés, le pôle de santé a été livré en fin d'année 2021.

La communauté de communes travaille activement sur le projet de pôle d'échanges multimodal dont les travaux d'aménagement vont démarrer à l'été 2023.

- **Les principes d'aménagement décrits au dossier de création de la ZAC:**
 - Trouver une complémentarité entre l'aménagement de l'autoroute et les espaces paysagers à forte valeur patrimoniale (La tour, le pont et le chemin de de notre Dame)
 - Proposer une mixité des usages et inscrire cette mixité dans un environnement durable

- **Le parti urbain** : L'aménagement de la ZAC a été scindé en trois entités : une aire commerciale, un ensemble de logements et une série de bureaux et équipements. Ces trois entités sont liées :
 - *Via l'Avenue de Lodève et la nouvelle avenue Pierre Mendès France qui ont été retraitées avec deux fronts bâtis de part et d'autre afin de devenir un véritable axe urbain.*
 - *Via les pénétrantes entre les supports qui permettent une communication aisée entre les différentes entités organisées autour des circulations douces, largement dimensionnées et réparties de manière à ce que l'ensemble commercial ne devienne pas l'un de ces non lieux royaume des automobiles, mais un quartier où se mêlent commerces de proximité et moyennes surfaces dans un projet paysager.*

- **Le parti architectural:**
 - *L'espace commercial : Conception autour d'une succession de micro entités commerciales tournées à la fois vers le mail commercial et sur les percées végétales. Avec un traitement particulier des façades afin de devenir de véritables entités urbaines liées à la ville et non plus des « zones » hors de la ville sans qualité et sans vie.*
 - *Le logement, le principe des faubourgs champêtres : Conception d'un faubourg contemporain environnemental et écologique. Traditionnellement un faubourg est caractérisé par une forte importance donnée à la rue, par la juxtaposition de maisons de ville et d'immeubles de rapport. Ce nouveau quartier d'habitation porte une attention toute particulière aux questions environnementales à savoir : le recours aux énergies renouvelables, le développement des mobilités douces, la gestion des eaux de pluie, la continuité des espaces verts, le recyclage des bâtiments et matériaux, le contrôle de l'étalement urbain.*

- **L'évolution du programme et du parti d'aménagement de la tranche 2:**

Dans la continuité de la création de la ZAC La Croix, la CCVH avait missionné une équipe pluridisciplinaire afin de proposer un aménagement pour le secteur de la Tranche 2 de la ZAC, répondant aux objectifs du dossier de création suivants : une densité importante, une forte présence du végétal et d'espaces publics, une diversité de l'habitat.

L'étude a permis de définir un « faubourg champêtre », qui rassemble différentes typologies de logements, habitat intermédiaire, petit collectif et individuel. Le projet reposait sur :

- 5 macro-lots de 4,2 ha,
- Entre 150 et 200 logements (calibrage à 174 logements) pour un total de 22 000m² de surface de plancher maximum,
- Répartition de l'ordre de 25% de logements sociaux et 75% de logements en accession libre.

L'esquisse qui avait été proposée reposait sur les principes suivants :

- L'inscription du projet dans son site, la création de continuités et porosités avec les éléments préexistants, la continuité des espaces paysagers
- Le contrôle de l'étalement urbain,
- L'utilisation d'énergies renouvelables, la maîtrise de la consommation, une architecture durable,
- Le développement de mobilités douces et la voiture reléguée en périphérie,
- La gestion des eaux de pluie, le respect du cycle de l'eau et des sols perméables,

- La diversité de l'habitat et une mixité sociale.

Le contexte territorial ayant fortement évolué depuis 2011, cette esquisse s'est révélée obsolète sur les aspects suivants :

- Le programme de l'Habitat renouvelé exigeant 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération,
- Une accélération de l'accroissement démographique,
- L'emprise du projet a diminué,
- L'évolution du contexte immobilier avec une accentuation de la pression foncière, une hausse notable des prix et une raréfaction du foncier constructible,
- Le renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques,
- La réglementation, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

En 2018, la collectivité **a décidé de réétudier le projet et l'a inscrit dans le cadre de la démarche EcoQuartier du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires.**

Ainsi, elle a conduit une étude de programmation immobilière, une démarche de concertation poussée, afin de mieux prendre en considération les besoins de la population et réalisé une esquisse programmatique permettant de définir un cahier des charges à l'écoquartier.

L'étude de programmation immobilière a mis en exergue la demande du marché de lots à bâtir pour des maisons individuelles et de logements locatifs. Le territoire de la Communauté de communes est marqué par une présence faible de logements collectifs, qui s'explique en partie, par l'absence de mesures fiscales incitatives pour les bailleurs investisseurs.

Les propositions issues de l'étude immobilière poursuivent l'objectif de diversifier l'offre de logements sur la commune par la construction de logements en accession abordable et en locatif en complément de l'aménagement de lots à bâtir.

Elle recommande une production en 2 tranches, sur un temps court (6 ans environ) permettant de répartir l'offre de logements dans le temps. Elle tablait sur environ 174 logements dont 66 lots à bâtir, 20 lots abordables, 15 individuels groupés, 20 logements en petit collectif libre, 53 logements en collectif social.

La campagne de concertation menée auprès des habitants en avril 2019 a permis de recueillir les attentes suivantes pour la programmation de l'opération:

- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver l'esprit village,
- Développer les cheminements piétons,
- Accompagner le développement du vélo.

Ce sont ainsi 3 ambitions majeures qui ressortent pour cette opération : **le besoin de reconnexion avec la nature, le lien social et l'entraide, ainsi que le déploiement des circulations douces et un désir de quartier sans voiture.**

215 personnes ont été rencontrées selon un panel représentatif de la population communale (représentativité de toutes les classes d'âges et des profils habitants). Cela a abouti à une pré-programmation pensée en terme d'usages et des propositions d'aménagement partagées telle que :

- Une artificialisation des sols maîtrisée,

- Une exclusion de la voiture,
- La création d'un espace valorisant la présence de l'eau au sein des espaces publics végétalisés.
- Un espace vert festif, de rencontre (exemple : kiosque, théâtre de verdure)
- Un lieu de liaison pour les mobilités douces entre la ville, cosmo et le futur parc en bord d'Hérault.

I.4 Documents cadre et contexte réglementaire

Le SCoT Du Pays Cœur d'Hérault

La procédure d'élaboration du SCOT du Pays Cœur d'Hérault est en cours de finalisation. Le projet de SCoT a été arrêté le 12 juillet 2022.

Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le territoire est concerné par le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Cœur d'Hérault validé le 30 novembre 2018. Il définit pour le territoire la stratégie TEPOS « territoire à énergie positive » qui repose sur une trajectoire d'équilibre énergétique par une baisse de 46% de la consommation d'énergie finale et la multiplication par 3,4 de la production d'énergie renouvelable et de récupération.

L'opération EcoQuartier doit traduire les ambitions de cette stratégie territoriale, son référentiel s'appuie d'ailleurs dessus, en particulier sur les orientations suivantes :

- Améliorer les déplacements,
- Préserver les ressources,
- Tendre vers des aménagements, un urbanisme et un habitat responsable et durable,
- Promouvoir la production d'énergie renouvelable,
- Promouvoir un urbanisme résilient aux changements climatiques
- Utiliser les ressources locales et de réemploi.

Le projet de territoire Vallée 3D de la communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le projet d'EcoQuartier s'inscrit également dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de territoire vallée 3D « démocratique, durable et digitale » de la Vallée de l'Hérault. Celui-ci devra répondre aux ambitions du territoire en matière de démocratie participative, de mixité des logements, de sobriété énergétique, de qualité environnementale, urbaine et paysagère et enfin, d'intégration des nouvelles technologies.

Le Programme Local de l'Habitat de la CCVH

Le Programme local de l'habitat est un outil de prévision et de programmation, qui permet d'articuler les politiques locales d'urbanisme, d'habitat et de logement. La communauté de communes met en œuvre son second PLH (2016-2021) validé en juillet 2017.

La mise en révision du PLH est engagée. Un nouveau PLH devrait être effectif pour la période 2023-2029.

L'évaluation de l'actuel PLH et les nouvelles orientations du programme à venir devraient mettre l'accent sur l'évolution de l'offre et de la demande en logements sur le territoire. Nous avons pu constater ces dernières années une tension immobilière de plus en plus forte, une raréfaction du foncier notamment dans les extensions urbaines en raison d'une rationalisation de la consommation des espaces péri urbains et une évolution de la demande des types d'habitat en fonction du parcours résidentiel des ménages (phénomène de décohabitation, adaptation de l'offre en logement au vieillissement, accès des jeunes au logement...).

Le PLH fixe les enjeux et les objectifs en matière d'habitat. Il définit un programme d'actions pour répondre aux besoins en logement de la population et favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée de l'offre de logements sur le territoire intercommunal. Selon le diagnostic établi en 2013 et mis à jour en 2016, on constate sur le territoire:

- un fléchissement de la construction neuve
- une création de logements essentiellement portée par l'extension urbaine (lotissements réduisant les espaces naturels et agricoles) et pas assez par le réinvestissement urbain
- une production de logements sociaux n'atteignant pas les objectifs du PLH (pour rappel un taux d'équipement à peine de 4%)
- une offre en logements adaptés, hébergements d'urgence et logements temporaires limitée.

Face à ces constats, la CCVH s'est fixé comme objectif de produire 2 000 logements sur la durée du PLH, soit 330 logements en moyenne par an. Une répartition géographique de cet objectif a été définie en tenant compte du nombre d'habitants et du niveau d'équipement et de services des communes. La volonté est de renforcer les trois pôles urbains majeurs (Gignac, St-André de Sangonis et Montarnaud) et les trois pôles secondaires (Saint Pargoire, Aniane, Le Pouget) qui doivent représenter ensemble 58% des logements créés.

En matière de logements sociaux, l'objectif de production est de 500 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH. Il correspond à la demande et au profil socio-économique de la population. La moitié des locataires du parc privé sont éligibles au logement très social (1 677 ménages) et 30% au logement social ordinaire (1 000 ménages).

Gignac fait partie des pôles urbains majeurs du PLH, pour lequel un taux minimal de production de logements sociaux de 30% s'applique à toute opération d'aménagement de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme de Gignac

Le Plan Local d'Urbanisme de Gignac approuvé en 2012 classe en zone 2AUz2 le périmètre de l'opération. Un règlement et une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'appliquent sur la zone.

Il est à noter que le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 31 janvier 2023. Cette modification intègre une actualisation complète de l'OAP de la ZAC La Croix et du règlement des zones concernées (2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3), notamment pour permettre la réalisation de l'EcoQuartier dans les conditions du présent cahier des charges.

I.5 Contexte foncier de l'opération

L'opération EcoQuartier porte sur des terrains situés en cœur de zone urbanisée, au sein du périmètre de la ZAC La Croix. La topographie est relativement plane. Les terrains sont bordés par l'ensemble des réseaux.

Le périmètre est bordé des voies suivantes : le boulevard du Moulin, le chemin la Grande Barque, ancien chemin de Lodève et la rue du Pont (actuellement privée dont la rétrocession à la CCVH est prévue).

Le foncier est majoritairement détenu par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

- 34 837m² détenus par la CCVH,
- 3 456m² sont détenus par des propriétaires privés.

Foncier maîtrisé CCVH

dénomination cadastrale	Surface cadastrale
000 AW 164	19 830
000 AW 16	5 663
000 AW161	59
000 AW 13	6 488
000 AW 20	19
000 AW 21	42
000 AW 22	115
000 AW 125	9
000 AW 192	2 612
Total	34 837m²

Foncier privé

dénomination cadastrale	Surface cadastrale
000 AW 18	1 456
000 AW 162	1 000
000 AW 163	1 000
Total	3 456m²

total foncier opération	38 293 m²
Foncier conservé par le concédant	1400m²
Total foncier concession	36 893m²



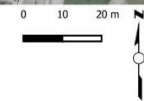
Commune de Gignac
ECOQUARTIER - Etat des propriétés foncières 2023



■ Biens C.C.V.H.

□ Périmètre de l'Ecoquartier

■ Propriétés privés



Sources : C.C.V.H. 2023 / Orthophoto 2021 / Parcels ED(GEO) 2022
Réalisation : CCVH le 17 / 2 / 2023

II. DESCRIPTION DU PROJET

Le cahier des charges de l'EcoQuartier s'appuie sur :

- Les études de programmation réalisées en 2022 (annexe1),
- Le référentiel de l'Ecoquartier validé en 2021 (annexe2),

Les documents sont joints en annexe du présent cahier des charges.

L'esquisse programmatique pourra faire l'objet d'ajustements dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre.

2.1 La démarche EcoQuartier

La Communauté de communes souhaite que soit réalisé un véritable quartier durable.

Elle a délibéré le 9 juillet 2018 afin d'adhérer et de s'engager dans la labellisation EcoQuartier. Le projet est en étape 1.

Dans ce cadre, il est attendu de l'aménageur qu'il s'engage, en partenariat avec la CCVH à mettre en œuvre cette démarche et à la mener à son terme. A s'impliquer dans la mise en œuvre des engagements fixés par la Charte.

Il conviendra de travailler sur les 20 engagements de la démarche. Les engagements généraux retenus pour le projet ont été prédéfinis : **la CCVH a rédigé le référentiel EcoQuartier de l'opération qui a été validé par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2021.**

Ce document sert de feuille de route et de suivi à la conduite de l'opération, et ses dispositions font partie intégrante du présent cahier des charges.

Toutefois, certains des engagements pris en 2021 doivent être affinés, adaptés et précisés au fur et à mesure de l'avancement du projet. Des évolutions pourront être apportées au référentiel en concertation avec la CCVH et sous réserve de son accord.

L'ensemble des choix devront être expliqués et argumentés.

Les engagements devront être traduits dans les aménagements des espaces publics et dans les enveloppes foncières qui seront cédées aux promoteurs-constructeurs notamment au travers des prescriptions des Cahiers des Charges de Cessions de Terrains.

Une démarche d'évaluation et d'amélioration continue est attendue par la Communauté de communes. Elle devra permettre de mesurer les impacts du projet sur des sujets cibles comme l'écoconception du projet urbain, des bâtiments et des services, la prévention de la pollution, la réduction des déchets, la diminution de la consommation des ressources naturelles, la diminution de la consommation énergétique, l'éducation à l'environnement, la certification suivant les normes environnementales (BDO, HQE ...), l'implication et l'association des acteurs investisseurs, gestionnaires, usagers, des fournisseurs et des sous-traitants dans les phases de réalisation, la satisfaction des usagers et habitants...

L'évaluation doit permettre :

- De capitaliser l'expérience, évaluer l'efficacité de la démarche éco quartier,
- De permettre une amélioration continue du projet à toutes les étapes de sa conception, construction et suivi dans le temps après sa livraison.

Elle est fondée sur un état d'avancement et des indicateurs quantitatifs et qualitatifs. Les indicateurs prioritaires d'évaluation seront définis avec la collectivité et fondés sur les priorités données à l'écoquartier : la mixité sociale et le vivre ensemble, la réduction de la place de la voiture et la priorité donnée aux mobilités douces, la nature en ville et la faible artificialisation des sols (biodiversité, gestion hydraulique), la sobriété et la performance énergétique des constructions et des aménagements.

2.2 Les ambitions et objectifs du projet

Les objectifs de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et de la commune de Gignac reposent sur la volonté de créer un véritable lieu de vie, en finalisation de l'urbanisation de cette vaste dent-creuse dans un souci d'insertion urbaine, paysagère et d'exemplarité en matière de modes d'habiter sur le territoire. Il s'agit d'intégrer un quartier durable adapté au contexte local de petite ville méditerranéenne.

Cette opération à dominante d'habitat s'inscrit au sein d'une ZAC dotée d'une forte mixité fonctionnelle, elle en constitue la tranche dédiée au logement. Il est donc attendu la création d'un quartier bénéficiant d'une mixité sociale & intergénérationnelle, présentant une variété de formes et de typologies de logements et offrant un soin tout particulier à la qualité des espaces publics comme privés. L'objectif est de créer un quartier apaisé, préservés des nuisances et dotés d'espaces publics et privatifs supports d'usages collectifs, d'appropriation par les habitants et de « bien vivre ensemble ».

L'articulation de ce quartier avec le tissu urbain existant est fondamentale.

Une attention particulière sera portée sur l'articulation avec les quartiers résidentiels voisins et le pôle santé. Le traitement des liaisons avec le maillage viaire existant, les hauteurs et formes urbaines existantes est un enjeu particulièrement périlleux et devra être particulièrement travaillé.

La conduite de ce projet devra aussi s'intégrer au sein du processus d'urbanisation amorcé par la tranche I de la ZAC la Croix. Une coordination étroite avec la CCVH est attendue dans le cadre de la réalisation de la crèche sur l'emprise de l'EcoQuartier par la collectivité.

La CCVH a réalisé une esquisse programmatique de l'écoquartier (annexe I) répondant **aux ambitions prioritaires suivantes**:

Ambitions sociales

- Insérer un projet de crèche intercommunale sur l'écoquartier,
- Produire une diversité de typologie de logements et de formes urbaines,
- Faire un quartier intergénérationnel,
- Développer le lien social et préserver l'esprit village au travers d'équipements partagés et accessibles,
- Créer un quartier « ouvert sur la ville » connecté aux quartiers voisins, au centre-ville et intégré au maillage viaire communal.

- Mettre en œuvre les objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLH.

Ambitions environnementales prioritaires :

- Maitriser la consommation d'espace et l'artificialisation des sols,
- Intégrer le cycle de l'eau : mettre en place une gestion qualitative et économe de l'eau,
- Conforter la place de la nature, favoriser la biodiversité et offrir un accès à un espace de nature aux habitants de la commune, (le projet est intégré au programme Territoire Engagé pour la Nature de la Communauté de communes),
- Favoriser la mobilité durable : développer les cheminements doux (favoriser l'usage du vélo et la marche à pied),
- Maitriser la consommation énergétique et mettre en œuvre une stratégie globale « bas carbone » à l'échelle du projet en favorisant la sobriété énergétique des constructions et des aménagement (bioclimatisme, mise en œuvre à minima de la Réglementation Environnementale 2020, réduction de la consommation des énergies fossile, recours aux énergies renouvelables, production d'énergie renouvelable)
- Préserver des risques et des nuisances,
- Mettre en place un processus de participation et de concertation permettant d'associer la population et les gestionnaires au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- Cadre de vie et usages : optimiser les comforts d'occupation des logements (inertie thermique, confort acoustique, gestion des vues), offrir une ambiance urbaine de qualité (optimisation des ambiances dans les espaces publics (confort d'été, éclairage, renaturation...), favoriser les espaces de rencontre et de convivialité.

Les objectifs donnés au projet d'écoquartier.

De ces ambitions prioritaires du projet d'EcoQuartier découlent les objectifs opérationnels suivants :

Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats

L'objectif est de parvenir à la mixité sociale et à l'équilibre des générations. Il s'agit de répondre à des besoins spécifiques : jeunes ménages, familles, familles monoparentales, personnes seules âgées ou non... Et de permettre l'accès au logement par tous, et notamment les ménages modestes.

Le projet doit donc offrir une variété de typologies de logements adaptés aux besoins et permettant les parcours résidentiels. Il respectera les objectifs de production de logements fixés par le PLH, en particulier:

- La création de logements abordables.
- La création de logements intergénérationnels.
- La production de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération.

Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier. L'objectif est de mettre en œuvre une stratégie bas carbone sur l'ensemble du projet.

- Concevoir des îlots de manière à y assurer le bioclimatisme des bâtiments par une orientation pertinente, la création d'ombre et la présence de pleine terre, afin d'éviter les effets îlots de chaleur urbain,
- Penser l'organisation du quartier et les formes urbaines de manière à faciliter la mise en œuvre de dispositifs de valorisation des énergies renouvelables performants (pour atteindre les objectifs de la RE 2020 à minima),

- Développer les énergies renouvelables localement pertinentes,
- Favoriser l'usage de matériaux biosourcés, issus de circuits courts, recyclables ou recyclés pour la construction,
- Développer et favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélos et marche à pied), réduire la place de la voiture dans le quartier. *Concevoir un quartier ouvert sur la ville favorisant le lien social*
- Offrir un espace de nature ouvert au cœur du quartier avec la création d'un parc à la croisée des chemins (2 « coulées vertes » formant la pièce structurante de l'écoquartier)
- Accueillir des espaces et lieux de partage, d'échanges sur le parc (ex : jeux, jardins partagés, lieux mutualisés, petits équipements collectifs, vergers, kiosque etc....)
- Faire un quartier perméable pour les mobilités douces (en utilisant notamment les 2 coulées vertes comme nouveaux axes de déplacement doux distribuant des espaces publics de proximité en cœur de quartier.)
- Limiter la production de déchets depuis la phase de chantier jusqu'à son fonctionnement. Intégrer dans le projet urbain des points de collecte et points d'apport volontaire judicieux, le compostage individuel et favoriser les dynamiques habitants de réemploi d'objets ou de réparation (échanges, partages...)

Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier :

- Valoriser les nouvelles formes d'habiter et permettre la mutation des logements,
- Favoriser un habitat adapté aux enjeux du changement climatique
- Offrir un rapport au grand paysage avec des panoramas à la fois sur le Mont Saint-Baudille, sur la silhouette villageoise de Gignac et ses monuments,
- Offrir une grande variété d'usages : aménager des lieux de jeux et de découverte de la biodiversité, pédagogiques et notamment en lien avec la proximité des équipements (scolaire, crèche, pôle santé...), des jardins partagés, des vergers, des cheminements doux, des parcs de promenade, ...
- Soigner les façades urbaines, le traitement des clôtures et les interfaces avec les tissus urbains voisins.

Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier :

- Créer des espaces supports de biodiversité,
- Faciliter la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts publics par un choix adapté d'essences végétales (essences locales adaptées au climat, peu consommatrices d'eau...)

Déployer une gestion alternative des eaux pluviales :

- Mettre en valeur les dispositifs de gestion des eaux pluviales par une dimension paysagère, récréative et éventuellement pédagogique du parcours de l'eau,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour les besoins de stationnement en privilégiant le stationnement groupé, et en privilégiant les revêtements perméables.

Un quartier apaisé et bien connecté :

- Réduire le linéaire de voirie à son minimum fonctionnel.

- Organiser la desserte du quartier depuis les voies existantes bordant l'écoquartier afin de minimiser la création de nouvelles voies routières au sein du quartier et prévoir le lien avec les quartiers voisins,
- Donner une nouvelle lisibilité aux itinéraires des modes doux.
- Prévoir systématiquement des espaces généreux dédiés aux piétons et vélos, et prévoir les équipements de stationnements vélos nécessaires.
- Organiser l'offre de stationnement à l'îlot ou à la parcelle pour répondre aux différents besoins en limitant son empreinte spatiale, favoriser les stationnements visiteurs regroupés à l'îlot et les accompagner d'un traitement paysager qualitatif et pratique.
- Relier l'écoquartier en modes actifs au Pôle d'échange de Gignac.

Les ambitions et objectifs opérationnels du projet sont détaillés dans le référentiel de l'EcoQuartier approuvé par la CCVH le 27 septembre 2022 joint en annexe 2.

2.3 Le projet urbain

2.3.1 Le parti général d'aménagement

Le parti d'aménagement du projet de la tranche 2 s'inscrit en compatibilité avec les enjeux généraux d'aménagement du dossier de création de la ZAC La Croix.

Le projet urbain conserve l'esprit d'un quartier champêtre, en faisant cohabiter densité urbaine et accès à la nature, dans un souci de maîtrise de l'artificialisation des sols. Il conserve ses principes fondamentaux en les réinterprétant : un quartier à dominante résidentielle, prenant en compte des contraintes hydrauliques, techniques et écologiques et compatible avec l'environnement naturel, urbain, paysager et architectural.

Il en respecte également les ratios du nombre de logements (environ 200) et la surface de plancher maximale de 22 000m².

Le parti d'aménagement évolue dans la conception du rapport à la densité et à l'espace public. La notion de quartier apaisé, mixte et de poumon vert sont retravaillées.

Le projet d'écoquartier réduit l'emprise des espaces de voirie au profit d'un vaste parc constituant la dorsale de projet et support de la gestion hydraulique. Il met l'accent sur la variété des formes urbaines et la qualité de leur insertion paysagère et environnementale.

a) Principe de composition de l'écoquartier

Le projet s'appuie sur les voiries existantes et la création d'un vaste parc urbain « à la croisée des chemins » qui traverse le quartier de façon à jouer un rôle de liaison douce entre les différents quartiers voisins et offrir un lieu de vie apaisé et préservé de la circulation routière.

A partir de cette pièce structurante, se distribuent les îlots résidentiels et la crèche.

Par souci de sobriété, le linéaire de voirie interne à l'opération est réduit à son minimum fonctionnel.

- Le projet s'appuie sur les voiries existantes qui ceignent le site et permettent des accès directs pour desservir les futurs îlots. Le traitement des abords de ces voies fait partie intégrante de l'opération.
- Une seule voie interne est créée : la rue du Pont. Elle est prolongée pour proposer un bouclage sur le boulevard du Moulin pourra se connecter à l'Ancien Chemin de Lodève, et desservir ainsi depuis la rue des habitations individuelles venant se raccorder au quartier existant à l'ouest.
Un fonctionnement en sens unique sera à privilégier.
- Aucune voirie ne traverse le cœur du site de façon à libérer un vaste espace public, dédié aux mobilités douces et libéré des nuisances liées à la circulation routière. Cet espace public sera conçu comme un parc à la croisée des chemins, une coulée verte. Il devra être vecteur de rencontre et faciliter les flux de déplacement apaisés entre centre ancien à l'est, les quartiers résidentiels environnants et zone d'activité au sud.
Pièce structurante du quartier, la coulée verte donne de la respiration entre les îlots bâtis et offre de nombreux agréments, tantôt aires de jeux pour enfants, agrès sportifs pour plus grands, jardins potagers, simples mobiliers urbains offrant des espaces de flânerie.
- Une crèche ainsi qu'un îlot intergénérationnel viennent compléter l'offre en face du pôle Santé, profitant d'une desserte aisée et d'une aire de stationnement mutualisée.

Le stationnement est géré :

- au sein de chaque îlot par des systèmes extérieurs, semi-enterrés, à la parcelle pour les logements individuels, afin de libérer le maximum d'espace au sol.
- sur l'espace public seront prévus environ 3 parkings visiteurs permettant de développer au minimum 50 places et des places de stationnement sur la rue créée pourront être intégrées.

La gestion des eaux pluviales se fait par le parc qui devient alors prairie hydraulique et via un système de noues et de fossés permettant de compenser l'imperméabilisation de la voirie et des constructions. Les dispositifs devront être précisés en phase d'études préliminaires et d'avant-projet.

Autour du parc (la coulée verte) se distribuent les îlots de projets de hauteurs adaptées et variées afin de donner du rythme au paysage du quartier:

- Les îlots d'habitats individuels libres et abordable à l'ouest, organisés autour d'une voirie de quartier résidentiel.
- Le cœur de quartier dense et tourné vers le parc composé d'îlots d'habitat collectifs et intermédiaires avec notamment l'îlot intergénérationnel. (Hauteur R+3 maximum sans pouvoir dépasser 14m)
- Les îlots d'habitat individuel dense et/ou intermédiaire sur les lisières nord (le long du chemin de la Grande Barque/rue Pierre Curie) et sud-est du quartier (extrémité ancien chemin de Lodève). (Hauteur R+1 à R+2)

Le projet doit tenir compte des formes urbaines et volumétries existantes sur le secteur et des constructions existantes aux abords du projet. L'inscription dans le site, La hauteur, la densité et l'orientation des constructions sont primordiales et pensées de façon à limiter au maximum les conflits d'usage, libérer les vues, éviter les vis-à-vis et les ombres portées.

Chaque îlot accueille des stationnements, jardins, espaces privés ou privatifs.

b) Les perspectives structurantes

L'EcoQuartier est structuré par des axes et percées visuelles qui ont une cohérence à l'échelle du quartier et donnent des repères nécessaires pour l'orientation dans cet espace :

- Les perspectives vers le grand paysage de la Seranne et du Mont Saint-Baudille au Nord,
- Les vues structurantes vers la silhouette du cœur de ville et la tour de Gignac,
- Les vues vers l'alignement de platanes de l'avenue de Lodève et le Pôle Santé.

Ces liaisons paysagères nous permettent de nous situer, de nous orienter et d'ajouter des connexions aux quartiers.

2.3.2 Le programme d'aménagement

a) Le programme des constructions

Le programme des constructions sur le périmètre de l'écoquartier comporte des logements

La surface de plancher totale est d'environ 15 247 m² sur un foncier cessible d'environ 25 250m².

La programmation envisagée comporte environ 223 logements, dont la répartition est la suivante:

- 50 logements individuels dont a minima 7 logements abordables ;
- 89 logements collectifs et intermédiaires
- 84 logements intergénérationnels.

La servitude de mixité sociale imposée par le PLH et retranscrite dans le PLU devra être respectée, à savoir à minima 30% de logements locatifs sociaux. La production de ces logements pourra concerner l'offre en logements locatifs sociaux, l'offre en logements de type PSLA et l'offre en logements sous bail réel solidaire (BRS).

Le programme défini par la collectivité repose sur la création d'environ 84 logements locatifs sociaux réalisés sous la forme d'une opération d'habitat intergénérationnel au sein d'un macro-lot.

L'opération devra offrir des logements intégrant des modes de vie en pleine mutation en travaillant sur la typologie, les formes d'habitat et les nouveaux services connexes aux logements.

Une demande de plus en forte sur le territoire porte sur :

- Une offre de logements adaptée au vieillissement et au « bien vieillir », en autonomie dans son logement,
- Une offre de logement adaptée aux personnes à mobilité réduite,
- Une offre adaptée au parcours résidentiel des foyers tout au long de leur vie : pour personnes seules, familles monoparentales, jeunes, familles recomposées, solutions diversifiées de logements pour les séniors, personnes en perte d'autonomie et habitat inclusif
- Une offre de logement qui tient compte de l'évolution de la composition familiale : décohabitation, familles recomposées, colocations...) avec à la fois des petits logements et des logements vastes pouvant évoluer au gré de la composition des occupants.

- Une offre d'habitat intégrant les évolutions des modes de vie et des usages (habitat modulable),
- Une offre adaptée aux enjeux de travail à domicile (télétravail notamment),
- Une offre de logements inscrite dans la transition numérique (logements connectés pour les personnes en perte d'autonomie, gestion raisonnée des charges d'énergie, domotique etc...)

Le nombre total de logements et la surface de plancher sont donnés à titre indicatif, ils pourront être adaptés. Une proposition différente pourra être effectuée par l'opérateur à condition que les objectifs globaux de l'EcoQuartier suivants soient respectés, à savoir:

- Le respect de l'objectif de production de 30% de logements locatifs sociaux fixé par le PLH,
- Le respect du cadre fixé par l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC La Croix au PLU de Gignac approuvé le 31 janvier 2023.
- Le respect du cadre fixé par le dossier de création de la ZAC en matière de surface de plancher (anciennement SHON).
- Un principe de diversité des typologies de logements et d'équilibre de l'offre,
- Un principe de mixité et de qualité forte des formes urbaines,
- La conservation d'un îlot intergénérationnel composé d'une offre d'habitats intergénérationnels (résidences etc...), d'espaces communs et d'une connexion avec la crèche intercommunale,
- La production d'une offre de logements individuels abordables minimale de 7 logements. La recherche d'un renforcement de cette offre est encouragée.
- L'application des principes bioclimatiques, de performance énergétique, de confort d'été et d'accès à des extérieurs de qualité adaptés à chaque forme urbaine.
- La réflexion en matière de maîtrise du coût global.

L'adaptation de la programmation devra être bâtie et argumentée au regard **des données et conclusions des études validées par la collectivité** à savoir :

- La programmation issue de l'étude immobilière de 2018,
- L'étude urbaine définissant l'esquisse du projet réalisée en 2022,
- Les orientations générales fixées par la Charte écoquartier et le référentiel de l'écoquartier,
- Les attentes identifiées dans le cadre de la démarche de concertation,
- Les enjeux d'aménagement compris dans l'étude d'impact et le dossier loi sur l'eau de la ZAC. L'objectif est d'adapter le projet aux nouveaux enjeux territoriaux sans pour autant revoir l'ensemble des critères d'aménagement de la tranche 2.
- Les objectifs du PLH.

b) Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics intègre :

- **L'aménagement de l'ensemble des espaces publics de l'opération** : voiries, les stationnements (visiteurs et sur rue), les espaces verts dont le parc urbain, les aménagements hydrauliques liés, les cheminements piétons et cyclables, l'ensemble du mobilier urbain (mobilier urbain de signalétique, d'agrément, de loisirs, stationnements deux roues, bornes de rechargements sur espaces publics etc...), réseaux divers et raccordements. Ils couvrent environ 13 300m², dont environ 9000m² dédiés au Parc et aux sentiers dédiés aux modes doux (coulée verte) et à la gestion des eaux pluviales.

A noter, la trame des espaces publics et la constitution d'un parc en cœur de quartier constituent les pièces maîtresses de l'écoquartier tant pour des raisons d'usages, de cadre de vie que de gestion des eaux pluviales et de compensation des surfaces imperméabilisées.

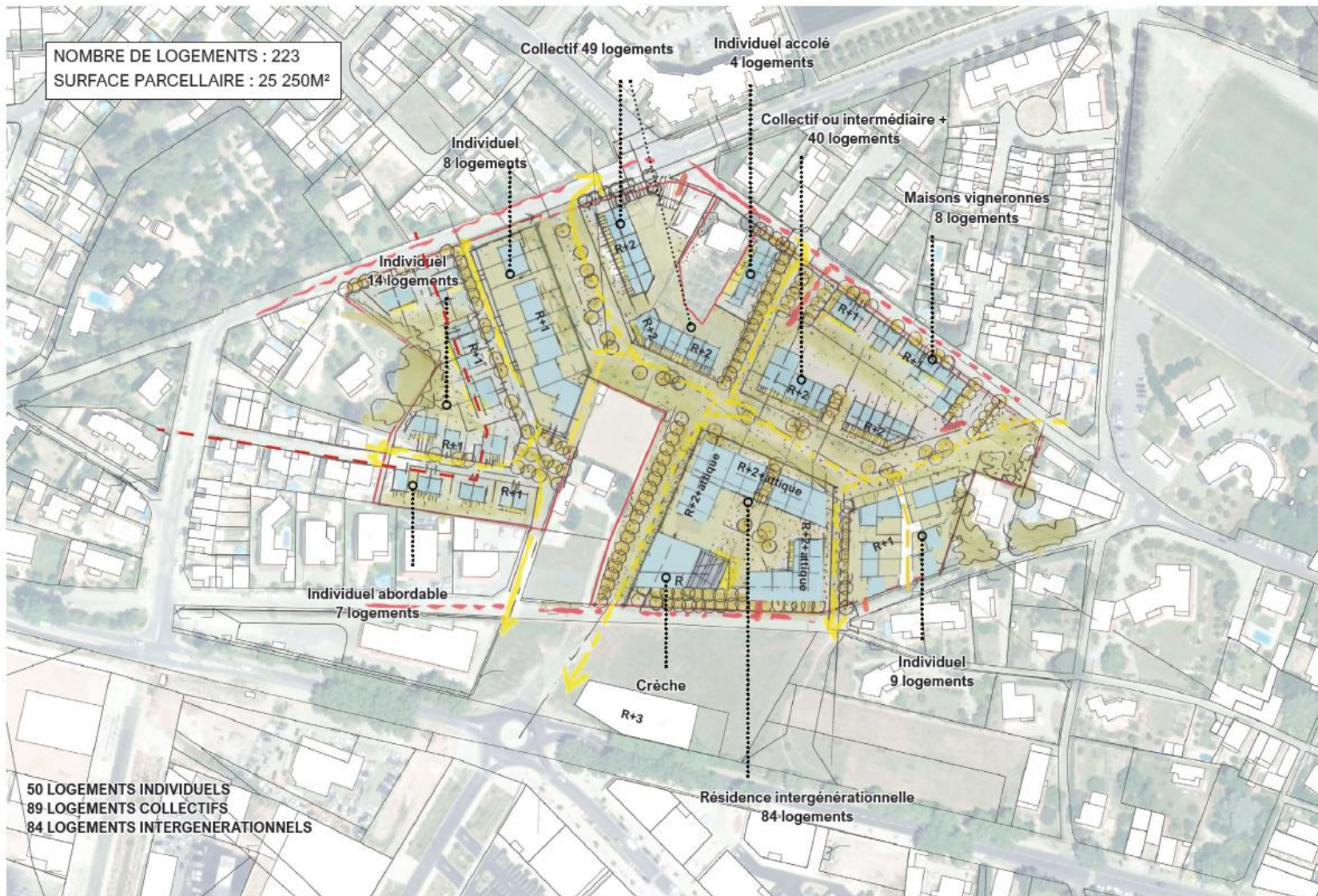
Une adaptation en terme de surface pourra être effectuée par l'opérateur sous les conditions suivantes :

- Pour répondre à la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation des surfaces imperméabilisées,
- à condition que les objectifs de l'EcoQuartier et l'orientation d'aménagement et de programmation soient respectés.
- Après avis du comité technique et du comité de pilotage de l'EcoQuartier.
- **La création d'une crèche intercommunale de 50 places** sous maîtrise d'ouvrage de la CCVH (réalisation en régie)

Un lot de 1400m² sera détaché et restitué à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault. Celui-ci devra être situé en entrée sud de l'écoquartier, le long de l'ancien chemin de Lodève en face du pôle de santé et en connexion avec l'îlot intergénérationnel.

La surface de plancher estimée du bâtiment est comprise entre 900 et 1000m².

c) Plan général d'aménagement – esquisse programmatique – source étude Rougerie-Tangram



2.3.3 Les orientations énergétiques

La collectivité souhaite réaliser un EcoQuartier performant sur le plan énergétique : un quartier qui vise la sobriété énergétique et qui recourt aux énergies renouvelables.

L'approche énergétique devra être pensée à deux échelles : celle du quartier et celle des constructions afin de limiter les consommations au maximum.

Sont attendus à minima :

- Une approche énergétique à l'échelle du quartier,
- Les orientations générales fixées par la Charte écoquartier et le référentiel de l'écoquartier de tendre vers un quartier bas carbone et une labellisation Quartier Durable Occitanie,
- La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020 pour la construction des îlots,
- Une approche bioclimatique fine et une recherche de réduction de la consommation énergétique dans les modes constructifs, choix de matériaux etc... Un travail sur le confort d'été et la protection contre la chaleur sera particulièrement recherchée,
- Le recours à des énergies renouvelables pour le fonctionnement du projet (chaleur, eau chaude sanitaire, électricité),
- L'inscription systématique d'objectifs de performance énergétique dans les cahiers des charges de cession des terrains et fiches de lots.

Le projet fera l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères et de Cahier des charges de cessions de terrain (ou fiches de lots) intégrant des recommandations en matière de performances énergétiques minimales (matériaux, installations de production d'énergie renouvelable, solutions de récupérations de gestions et/ou récupération des eaux pluviales, types de toitures, menuiseries...).

2.3.4 Les orientations architecturales, urbaines et paysagère

a) Les orientations architecturales

L'esquisse programmatique établie par l'Agence Rougerie-Tangram définit une structure urbaine en îlots répartis de part et d'autre d'une vaste coulée verte traversant le quartier et recoupant un mail dédié aux modes actifs.

Les cœurs d'îlots accueillent les fonctions résidentielles et de stationnement.

L'écriture architecturale de l'EcoQuartier devra être définie avec les membres de son comité de pilotage. Elle fera l'objet d'un dialogue avec les élus de la communauté de communes et de la commune.

Les membres du comité de pilotage et le travail de concertation préalable ont toutefois fait remonter des attentes intégrées dans la vision d'origine du projet :

- L'ambiance et « l'identité » architecturales, paysagères et urbaines traduisant un « esprit village » ou « champêtre ».

- L'architecture des bâtiments et la composition doit permettre de développer un quartier adapté au climat méditerranéen, valorisant l'identité de Gignac et de la Vallée de l'Hérault et qui offre un cadre de vie de qualité à ses habitants.
- L'EcoQuartier doit proposer une architecture de qualité en opposition à la banalisation de l'architecture et des formes urbaines.
- Il doit promouvoir les nouvelles formes urbaines denses et adaptées au contexte territorial et urbain et à la demande en logements. L'enjeu sera de conjuguer demande d'espaces d'intimité, de nature et d'extérieur, de vivre ensemble avec des enjeux de densité et de maîtrise de l'artificialisation, mais également d'adaptation aux nouveaux modes d'habiter plus partagés et de gestion de communs.

Ils ont également fixé des orientations générales sur certains aspects des îlots :

- Un travail fin sur l'architecture des logements intermédiaires et collectifs est attendu, sur l'intégration d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, loggias, cour...), sur l'intimité et le traitement des liaisons avec les espaces publics, notamment le parc en cœur de quartier. La hauteur des logements collectifs ne pourra pas dépasser 14 m de hauteur. Le traitement soigné des clôtures, front bâtis etc... donnant sur le parc.
- Le positionnement d'îlots d'habitats individuels libre, d'une hauteur maximale en R+I pour les constructions les plus proches des quartiers résidentiels voisins.
- Un îlot composé de maisons de villes réinterprétant les caractéristiques des « maisons vigneronnes » locales,
- Concernant les toitures : les attiques, toitures-terrasses, en pente et végétalisées sont possibles,
- Pour les logements intermédiaires et collectifs : les terrasses, loggias, cours et jardins privatifs sont encouragés,
- Une architecture variée des bâtiments et une harmonie globale à l'échelle du quartier.
- L'intégration architecturale du projet au sein du tissu urbain existant.

Le projet fera l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et des Cahier des charges de cessions de terrain (ou fiches de lots) pour chaque îlot ou lot.

b) Les orientations sur les clôtures et espaces de transition publics/privés

Pour l'ensemble des espaces publics, une attention toute particulière devra être portée sur la qualité des espaces de transition entre espaces public et espaces privés (clôtures, portails, murets, équipements techniques etc...).

Une harmonie et un traitement qualitatif seront recherchés (intégration des équipements techniques...)

Un des enjeux résidera également dans la prise en compte de la biodiversité dans les choix d'aménagement des clôtures : choix des végétaux (sensibilisation sur les espèces de plantation pour les clôtures, etc...), taille des mailles des grillages s'il y a lieu. Etc.

Le traitement des façades, accès, clôtures des logements et résidences au contact des espaces publics : parc (coulée verte), mail, liaisons modes actifs feront l'objet d'un soin tout particulier. L'objectif sera de préserver l'intimité des logements tout en offrant un paysage de qualité depuis ces espaces publics.

c) Les orientations sur les espaces publics

Le projet d'EcoQuartier repose sur des espaces publics généreux, perméables et végétalisés. Le maillage viaire est réduit à son minimum fonctionnel, la rue créée traduira un « esprit village » dans son ambiance. L'ambition est donc de concevoir un quartier végétalisé et apaisé. A ce titre, il a été présenté par la CCVH dans le cadre de sa démarche « **Territoire engagé pour la Nature** » sur 3 enjeux : **développer la présence de la nature et en faciliter l'accès, développer le lien social, favoriser les circulations douces.**

La « nature » est une composante forte du projet urbain.

Des dispositions générales

Globalement, le projet devra prévoir le traitement soigné des espaces publics et une végétalisation adaptée (espèces adaptées au paysage et au climat local) :

- Une intégration visuelle des locaux techniques collectifs et individuels donnant sur l'espace public est obligatoire (locaux poubelles, espaces dédiés au compost, abri vélos, intégration des compteurs etc...).
- Les aménagements extérieurs devront être accessibles à tous les publics.
- Les équipements proposés devront être réalisés avec des matériaux durables, écologiques et écoresponsables.
- Les liaisons cyclables et dispositifs de stationnements des vélos devront être conçus en tenant compte des usages et respecter les recommandations du CEREMA en matière de création de pistes cyclables.
- La recherche d'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des espaces publics devra intégrer les objectifs du référentiel EcoQuartier en matière de gestion des eaux, des déchets et de valorisation de la biodiversité, des sols et des milieux naturels, le projet devra en particulier :

- Mettre en valeur le cycle de l'eau et la gestion des eaux sur les espaces publics (rigoles, noues aériennes, prairies filtrantes ou bassin de rétention paysager, valorisation des fossés entourant le site),
- Favoriser l'ombrage naturel (arbres, pergolas avec plantations etc...)
- Mettre en place des espèces végétales ayant de faibles besoins en eau et facilitant une gestion différenciée du site, limiter les besoins en arrosages,
- Reproduire le système existant des collecteurs aériens d'eau pluviales tout autour du site,
- Préserver la végétation existante support d'enjeux écologiques existants (haie etc.),
- Prévoir des espaces de collecte des déchets (ex : composts collectifs) ou d'échanges d'objets (ex : boîte à livres ?)
- Limiter la pollution lumineuse nocturne,
- Développer des milieux diversifiés et complémentaires pour favoriser la biodiversité,
- Permettre aux habitants de prendre en gestion certains espaces ciblés (jardins collectifs, plantes comestibles... ? devant de porte ? ...)
- ...

Il est recommandé de réaliser un cahier de gestion « durable » et de prescriptions environnementales pour les futurs gestionnaires des espaces publics (anticiper les moyens financiers et humains nécessaires à l'entretien).

Dispositions particulières pour le parc en cœur de quartier et ses perméabilités : la coulée verte

Concernant « la coulée verte », il est attendu un véritable projet environnemental, paysager et d'usage pour cet espace. Pièce centrale du projet, il s'agira d'offrir un véritable îlot de fraîcheur, convivial et inclusif. Véritable parc urbain, il **devra offrir de nombreux agréments et devra être porteur de vivre ensemble** comme :

- Jeux pour enfants de tous les âges,
- Parcours sportifs pour petits et grands afin de favoriser l'activité physique,
- Espaces de détente,
- jardins potagers partagés et support d'activités pédagogiques,
- mobilier urbain confortable offrant des espaces de flâneries et de convivialité et de partage ex : kiosque modulable, tables-bancs etc...
- des stationnements vélos sécurisés et abrités et équipements connexes,
- une végétalisation qui favorise la biodiversité et qui offre de l'ombrage et du confort
- des espaces techniques partagés/communs : espace participatif, composteur collectif ?
- une place de l'eau soulignées par des aménagements valorisants les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- des cheminements piétons et cyclables,
- ...

La concertation avec les futurs habitants et gestionnaires pourra être un moyen pour affiner ce qui peut être mis en place sur la coulée verte.

Dispositions particulières pour les stationnements

Pour rappel, l'emprise du stationnement sur les espaces publics est vouée à être maîtrisée. A l'échelle de l'opération, il devra être géré :

- au sein de chaque îlot par des systèmes extérieurs, semi-enterrés, à la parcelle pour les logements individuels, afin de libérer le maximum d'espace public,
- sur l'espace public seront prévus environ 3 parkings visiteurs permettant de développer 50 places environ et des places de stationnement sur la rue créée pourront être intégrées.

L'offre de stationnement pourra être ajustée.

Toutefois, il s'agira de respecter les principes d'aménagement minimum suivants :

- Respect du règlement du Plan Local d'urbanisme de Gignac,
- Cohérence avec les besoins du quartier et de ses habitants,
- Absence de stationnements pour voiture et de circulation routière en cœur de quartier,
- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols (recours à des revêtements perméables adaptés, stationnements en sous-sol etc...).

Dispositions particulières pour les espaces de transition et jonctions avec les voiries connexes à l'opération

Le projet devra aménager les interfaces, jonctions et abords des voiries existantes ceinturant le périmètre de l'opération. Il prévoira **sur le périmètre de l'opération** :

- L'élargissement de l'ancien Chemin de Lodève avec traitement des accès, trottoirs, éventuelle végétalisation, noues,
- Le traitement des accès, trottoirs, végétalisation du Chemin de la Grande Barque/ rue Pierre Curie et boulevard du Moulin (avec une attention particulière portée à la question de la gestion des eaux de ruissellement sur ce secteur),
- Le traitement de la connexion avec la rue du Pont.

2.3.5 Les orientations en matière de gestion du chantier de l'EcoQuartier

L'objectif de la communauté de communes est d'anticiper et réduire l'impact du chantier et ses nuisances.

L'aménageur devra élaborer une « Charte Chantier propre » qui sera remise aux intervenants et entreprises et signée à la notification des marchés.

L'objectif est également de marquer le démarrage du chantier de l'EcoQuartier par la plantation des premiers arbres ou l'ouverture d'un jardin partagé, en amont ou en parallèle des premières constructions.

2.4 La gouvernance du projet d'Ecoquartier

La ZAC La Croix est pilotée par la Communauté de communes de la vallée de l'Hérault en étroite coopération avec la Ville de Gignac, qui est associée aux réflexions menées depuis la relance du projet.

Dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier et du suivi de l'opération, la CCVH institue deux organes permettant l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement : le comité de pilotage et le comité technique du projet.

2.4.1 Le comité de pilotage

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'opération un comité de pilotage spécifique au projet d'EcoQuartier est institué. Il a pour mission de veiller à l'exécution optimale de l'opération ou tout autre sujet ayant trait avec l'EcoQuartier, suivre les résultats des actions engagées, faire toute proposition pour une bonne exécution.

Le comité de pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter de plusieurs dossiers lors d'une même séance.

Ce comité, de par sa composition, incarne le contrôle structurel de l'opération. Le représentant de l'EPCI y bénéficie d'une information stratégique conforme à la défense de la personne publique représentée.

Composition du comité de pilotage :

- Le Président de la CCVH
- Le Directeur Général des Services de la CCVH,
- Le Directeur Général Adjoint de la CCVH,
- Le Chef de mission stratégie urbaine durable de la CCVH,
- Le directeur du service habitat et foncier de la CCVH
- Le Maire de la commune de Gignac,
- Un élu de la mairie et un élu de la CCVH délégués à l'écoquartier,
- Le directeur général des services de la Mairie de Gignac ou le directeur général de l'aménagement,
- L'aménageur en charge du projet une fois désigné.

Attributions du comité de pilotage :

Le comité de pilotage a pour mission de veiller à la bonne exécution du projet, du respect de ses orientations et ambitions, des marchés et contrats passés en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement.

A chaque réunion du comité de pilotage, l'aménageur devra présenter un bilan d'étape faisant le point sur l'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

Le comité de pilotage a pour mission à minima :

- La validation de la grille de critères de sélection, du mode de sélection des candidats, du cahier des charges pour le choix de l'architecte-urbaniste coordonnateur du projet d'Ecoquartier, l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la conception des équipements publics,
- La validation du ou des cahiers des charges pour le ou les opérateurs qui réaliseront les logements et îlots et espaces de vie internes aux îlots,
- La validation du dispositif de concertation proposés par le concessionnaire,
- La validation du cahier des charges pour l'opération de logements abordables,
- La validation du cahier des charges pour l'opération de logements intergénérationnels incluant une part de logements locatifs sociaux,
- L'audition des candidats de l'appel à projet et du choix du lauréat,
- La validation du cahier des charges de cession des terrains et du cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé,
- L'agrément pour les cessions de lots à des opérateurs,
- La validation du montage opérationnel pour le détachement du foncier de la crèche intercommunale et les questions d'interface avec l'îlot intergénérationnel.

2.4.2 Le comité technique

Un comité technique est institué pour l'opération Ecoquartier. Son objet est de préparer et permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité de la CCVH qui met en place les moyens humains et matériels nécessaires pour assurer le suivi des dossiers.

Composition du comité technique

- Le Directeur Général des Services de la CCVH,
- Le Directeur Général Adjoint de la CCVH,
- Le Chef de mission stratégie urbaine durable de la CCVH,
- Le directeur du service habitat et foncier de la CCVH,
- Le directeur du service bâtiment-infrastructure de la CCVH
- Le directeur général adjoint à l'aménagement de la Mairie de Gignac,
- Le directeur concerné représentant l'aménageur en charge du projet.

Le comité technique pourra inviter à ses séances les personnes qualifiées et partenaires institutionnels qu'il jugera utile de convier.

A ce titre, les services de l'Etat (correspondant EcoQuartier DDTM34 et/ou DREAL Occitanie) au titre du suivi de la démarche EcoQuartier seront informés et pourront être invités lors de séances de travail du comité technique portant sur le suivi et l'avancement de la démarche EcoQuartier.

Attributions du comité technique :

Le comité technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance de plusieurs dossiers relatifs à ce même projet.

Le comité technique prendra connaissance du ou des dossiers qui auront été déposés par l'aménageur et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'informations partagées avec la Communauté de communes.

Il formule des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable de l'opération. En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la collectivité et de l'établissement porteur du projet, qui auront notamment pour objet les recommandations ou les conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'études particulières, le diagnostic financier approfondi du projet, les participations financières et autres sujets liés aux financements de l'opération et questions liés aux interfaces avec les gestionnaires et équipements connexes.

La CCVH souhaite que le comité technique soit tout spécifiquement associé à l'élaboration des points suivants :

- Le cahier des charges pour l'opération de logements abordables,
- Les choix d'aménagement paysagers des espaces publics, dont le parc (démarche Territoire Engagé pour la Nature)
- La cahier des charges pour l'opération de logements intergénérationnels incluant une part de logements locatifs sociaux,
- Le cahier des charges de cession des terrains et du cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé,
- Le montage opérationnel pour le détachement du foncier de la crèche intercommunale et les questions d'interface avec l'îlot intergénérationnel.
- Le suivi et l'évaluation de la démarche EcoQuartier

2.4.3 La concertation

Ensuite, un dispositif de concertation innovant et adapté au projet et au contexte territorial devra être mis en place dans le cadre de la conduite du projet.

Un dispositif de concertation des habitants du territoire a été mis en place et a permis de définir les grands principes d'aménagement et un plan d'usages de l'écoquartier. Le programme, l'esquisse et les principes d'aménagement de l'opération constituent la retranscription de ce travail de concertation.

Dans le cadre de la conduite du projet, les modalités de concertation devront être établies.

Il est attendu néanmoins :

- une information régulière du public sur l'avancement du projet,

- la mise en œuvre de la concertation obligatoire dans le cadre des autorisations,
- la tenue d'un registre de concertation et de réunions publiques aux étapes clés de l'opération,
- la définition d'objets et/ou espaces sur lesquels va porter une concertation spécifique, sachant qu'il appartient en dernier lieu au comité de pilotage et responsable politique de définir la forme urbaine du nouveau quartier,
- la détermination du degré de la participation citoyenne en fonction des différentes échelles et des différents espaces de projet.

Exemples : participation des futurs habitants et usagers à la définition des composantes du Parc ou à la création d'équipements, pour la création éventuelle de jardins partagés, la plantation d'arbres par les enfants de la commune etc...

- Une intégration des nouveaux habitants au fur et à mesure de l'avancement du projet,
- Une concertation des partenaires institutionnels et des futurs gestionnaires du projet d'EcoQuartier.

ANNEXE 1/2- Bilan prévisionnel de l'opération

DEPENSES			
1	Etudes de montage (€HT)		147 680 €
2	Acquisitions foncières (€ ht)		3 522 115 €
	Frais (€ ht)		65 000 €
3	Travaux (€HT)		2 862 442 €
	Aménagements		2 272 000
	espaces publics, payager, raccordements...		
	Provision(archéologie,...)		100 000
	aléas	8%	181 760
		sous total	2 553 760
	Honoraires techniques MOE 10% sur travaux	10%	255 376
	Honoraires SPS OPC 1.5%	1,50%	38 306
	Divers		15 000
		sous total	308 682
4	Frais (€HT)	frais financier hors foncier (2,5%)	2,50%
			71 561 €
5	Rémunération Aménageur (€HT)		622 389 €
	rémunération aménageur 6% dépenses (hors foncier)	6%	184 901
	rémunération aménageur 6% recettes	6%	437 488
TOTAL DEPENSES €HT			7 291 187 €

RECETTES		
TERRAINS CESSIBLES		
1	Logements collectifs social	1 093 800 €
2	Logements collectifs	1 847 160 €
3	Logements individuels	3 972 500 €
4	Logements accession abordable	378 000 €
5	Participation Communauté de communes	0 €
TOTAL RECETTES €HT		7 291 460 €

ANNEXE 2/2 – périmètre de l'opération

