

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 - AUTORISATION PUBLICATION
AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE.

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 LASSALY, 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	Présents : 41	Votants : 43	Pour : 43 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

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 ;

VU le code de la commande publique ;

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 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 ;

VU la note annexée précisant les caractéristiques essentielles de l'opération– « EcoQuartier La Croix » s'implantant sur la tranche 2 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 le référentiel de l'Ecoquartier,
CONSIDERANT que, 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 de l'aménagement, un programme de construction et des équipements et un bilan prévisionnel de l'opération,
CONSIDERANT que l'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une concession d'aménagement au sens de l'article R.300-4 du code de l'urbanisme,
CONSIDERANT que l'article L.3111-I du code de la commande publique dispose : « *La nature et l'étendue des besoins à satisfaire sont déterminées avant le lancement de la consultation en prenant en compte des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économique, sociale et environnementale.* »,
CONSIDERANT par ailleurs que l'article R.300-5 du code de l'urbanisme dispose que « *préalablement à la passation d'une concession d'aménagement, le concédant publie, dans une publication habilitée à recevoir des annonces légales et dans une publication spécialisée dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics ou de l'immobilier, un avis conforme au modèle fixé par les autorités communautaires* »,
CONSIDERANT la délibération du 22 mai 2023 par laquelle le Conseil communautaire a fixé les caractéristiques essentielles de l'opération et approuvé le cahier des charges, dont les éléments essentiels sont repris dans la note jointe à la présente délibération,
CONSIDERANT qu'il appartient au Conseil communautaire de valider cette note afin de permettre le lancement d'une procédure conformément aux dispositions des articles R 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme et du code de la commande publique,

**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 valider les caractéristiques essentielles de l'opération – « EcoQuartier La Croix » s'implantant sur la tranche 2 de la ZAC La Croix telles que décrites dans la note ci annexée,
- que la présente délibération vaut définition préalable des besoins au sens de l'article L.3111-I du code de la commande publique,
- d'autoriser Monsieur le Président à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de cette délibération, et notamment la publication de l'avis d'appel public à la concurrence correspondant.

Transmission au Représentant de l'État
N° 3177

Publication le 23 mai 2023

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 23 mai 2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230522-12066-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

Note de présentation du projet – Annexe Délibération Eco quartier Autorisation de publication de l'AAPC.

Depuis 2007, la communauté de communes vallée de l'Hérault porte la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) La Croix, projet mixte et structurant à l'échelle intercommunale, conformément à ses compétences.

Le projet couvre une surface de 27,5 hectares en entrée de ville de Gignac.

Le périmètre a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 juillet 2012 et prorogé par arrêté préfectoral du 26 juin 2017. Il permet la réalisation d'un projet urbain mixte avec installation d'activités commerciales et artisanales, de logements, de bureaux, ainsi que la construction d'équipements publics et l'aménagement d'espaces verts et espaces publics.

Le dossier de création de la ZAC La Croix approuvé le 6 octobre 2008 a été modifié le 18 avril 2011.

Il prévoit sa réalisation en régie et en plusieurs tranches correspondant à un découpage fonctionnel et opérationnel :

- La tranche 1 comprend la création du quartier de services et de commerces « COSMO » comprenant le réaménagement de l'avenue Mendès France, la construction de l'esplanade commerciale, du premier et second îlot commercial et la construction de surfaces commerciales au sud de l'Avenue de Lodève. Elle comprend également les emprises prévues pour la réalisation du Pôle d'échange multimodal, du pôle Santé et ses espaces publics connexes (parkings, aménagements paysagers...). Le périmètre de la tranche 1 représente environ 10 hectares.
- La tranche 2 couvre le périmètre de l'EcoQuartier, à savoir un quartier à vocation d'habitat au nord de l'Avenue de Lodève. Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac dont la surface est d'environ 4ha.
- La tranche 3 correspond à une extension de la partie réservée aux activités économiques et la création d'un parc urbain des berges de l'Hérault. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac.

Les travaux d'aménagement de la tranche 1 sont finalisés, ils ont été réalisés en régie.

Aujourd'hui la communauté de communes souhaite poursuivre l'aménagement de la ZAC la CROIX en engageant la tranche 2 sous la forme d'un écoquartier, conduit sous la forme d'une concession d'aménagement.

Le projet porte sur un périmètre de 3,8 hectare au sein de la ZAC. Sa vocation est à dominante d'habitat et d'équipement.

I/ Les objectifs de l'opération

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 » adapté au contexte local de petite ville méditerranéenne.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche de Labellisation nationale EcoQuartier porté par le Ministère de la Transition écologique conformément à la délibération de la communauté de communes du 9 juillet 2018.

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.

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

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.

Les objectifs opérationnels

- Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats
- Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier
- Concevoir un quartier ouvert sur la ville favorisant le lien social
- 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

Le parti général d'aménagement devra répondre à la volonté de création d'un quartier bénéficiant d'une mixité sociale et 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 privés supports d'usages collectifs, d'appropriation par les habitants et de « bien vivre ensemble ».

2/ Les orientations programmatiques

Le programme de l'écoquartier comporte :

- La création d'environ 223 logements (entre 15 000m² et 22 000m² de SDP)
La production d'une mixité de formes et de typologies, dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat qui fixe un minimum de 30% logements locatifs sociaux (habitat en accession libre, locatif libre, locatif social, de l'individuel à l'intergénérationnel avec de l'habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif).
- La création d'espaces publics et partagés généreux favorisant le lien social. Les espaces publics devront être végétalisés, perméables et supports d'usages et fonctions variées,
- L'aménagement d'une crèche intercommunale portée par la CCVH,
- La promotion d'une qualité architecturale et urbaine forte, traduisant l'esprit « village » et les exigences de performance énergétique (RE2020...),
- La priorité donnée aux modes actifs et un stationnement des véhicules géré à l'îlot et/ou à la parcelle et des parkings visiteurs,
- Une maîtrise forte de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols,
- Une dimension écologique (biodiversité) et une performance environnementale dans les modes constructifs et de gestion des espaces,
- La réduction des risques et des nuisances,
- Une concertation des gestionnaires et des usagers, une association des habitants.

3/ La gouvernance du projet

La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault pilote l'opération de l'Ecoquartier et constitue l'autorité concédante pour sa réalisation.

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. Ce comité, de par sa composition, incarne le contrôle structurel de l'opération.
- Un **comité technique** est constitué. 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.