

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 mai 2025**  
~~~~~

**ÉTUDE SUR LES MOTEURS D'ATTRACTIVITÉ EN CENTRE ANCIEN
DES COMMUNES DE GIGNAC ET SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS
LANCEMENT D'UN CONCOURS D'IDÉE D'ARCHITECTURE.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 mai 2025 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 13 mai 2025.

Étaient présents ou
représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, 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, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILLOING, 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. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Jean-Claude CROS à M. Claude CARCELLER, M. Robert SIEGEL à Mme Véronique NEIL, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL.

Absents

M. Xavier PEYRAUD, M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 42	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

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 général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1 ;

VU ensemble, la délibération du Conseil communautaire du 18 novembre 2024 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

VU la circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires, et précisant le fonctionnement des outils mis en place par la loi ELAN du 23 novembre 2018 notamment l'opération de revitalisation des territoires (ORT) ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 16 novembre 2020 relative à l'adhésion au programme Petites villes de demain (PVD) ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 22 novembre 2022 relative à l'adoption de la convention de revitalisation des territoires (ORT) programme Petites villes de demain ;

VU la délibération du 10 juillet 2017 par laquelle la Communauté de communes a approuvé son second PLH et la délibération du 10 juillet 2023 portant prorogation de ce dernier ;

CONSIDERANT la circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires, qui vient préciser le fonctionnement des outils mis en place par la loi ELAN du 23 novembre 2018 notamment l'opération de revitalisation des territoires (ORT),

CONSIDERANT le programme Petites villes de demain (PVD), lancé par le ministère de la cohésion des territoires le 1er octobre 2020, qui vise en partenariat avec les EPCI, à accompagner la dynamisation de communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité sur leur territoire et qui sont engagées dans une transition écologique,

CONSIDERANT que le programme PVD a pour objectif de mettre en œuvre un ensemble d'actions de redynamisation et de développement des fonctions de centralité de ses communes adhérentes,

CONSIDERANT le diagnostic, les enjeux et les actions envisagées pour maintenir un habitat pour tous, accessible et diversifié en centre ancien et pour encourager la production de patrimoine de qualité qui réponde aux attentes de la population en matière de confort de vie et d'adaptation au changement climatique,

CONSIDERANT que les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis sont lauréates du programmes « Petites villes de demain » (PVD), la Communauté de communes étant partie prenante à la convention d'adhésion,

CONSIDERANT que dans le cadre du plan d'actions de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) de PVD, la requalification du cadre de vie des centres anciens de Gignac et Saint André est une priorité,

CONSIDERANT qu'animer ces centralités, revitaliser leurs cœurs de ville pour les rendre attractifs et rayonnants, retrouver de la vie au centre des villages sont autant d'objectifs pour permettre d'accélérer la transformation de ces communes et répondre aux enjeux actuels et futurs en termes d'habitat, commerces de proximité, mobilité...,

CONSIDERANT qu'engager une étude sur ces périmètres ORT en vue de définir une stratégie au titre de l'habitat paraissait en toute cohérence avec la volonté de ces municipalités d'agir sur le cadre de vie de leurs habitants et futurs résidents.

CONSIDERANT que les principaux objectifs de cette étude consistent à :

- Produire une connaissance et apprécier le marché local de l'immobilier
- Identifier des cibles de nouvelles catégories de ménages qu'il serait opportun d'attirer dans les centres bourgs ;
- Produire une connaissance de la situation de l'habitat dégradé sur les périmètres ORT ;
- Produire une étude approfondie sur cette sélection d'immeubles, îlots dégradés, indignes, vacants sur lesquels une intervention publique semble prioritaire,

CONSIDERANT que durant le déroulé de cette démarche, le regard des habitants et usagers est intéressant à interroger par l'organisation de temps de rencontres permettant de nourrir des réflexions sur les nouvelles formes d'habitats désirées en centres anciens.

CONSIDERANT que parallèlement, sur les deux îlots dégradés repérés sur chacune des communes, un concours d'idées d'architecture a été envisagé,

CONSIDERANT que ce concours d'idées a pour vocation d'aborder de manière expérimentale l'échelle architecturale et de formuler des propositions innovantes sur la manière d'habiter en centre ancien,

CONSIDERANT qu'à travers une réflexion à l'échelle d'un îlot, les participants seront amenés à repenser les espaces de vie et faire émerger des concepts retranscriptibles à l'échelle des centres anciens et notamment au niveau d'un quartier,

CONSIDERANT que, à destination des étudiants et jeunes diplômés en architecture, cette démarche singulière vise, en amont des actions opérationnelles à engager sur un îlot de logements identifié sur chacune des villes, à apporter une vision innovante et exemplaire sur un projet d'habitat dégradé,

CONSIDERANT que le concours sera ouvert de manière libre.

CONSIDERANT que le jury du concours gratifiera les candidats lauréats par la remise des prix suivants :

- 1er prix (1 par îlot) : 1 000 € soit deux prix au total
- Prix « coups de cœurs » : 500€,

CONSIDERANT que les candidats devront présenter leurs propositions dans le respect des conditions fixées au cahier des charges ci-annexé,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'émettre un avis favorable au lancement d'un concours d'idées d'architecture organisé dans le cadre de l'étude sur l'attractivité de l'habitat en centre ancien,
- d'approuver le cahier des charges correspondant joint en annexe,
- de fixer le montant des prix récompensant les lauréats comme suit :
- 1er prix (1 par îlot) : 1 000 € soit deux prix au total
- Prix « coups de cœurs » : 500€

Transmission au Représentant de l'État N° 3813

Publication le 20/05/2025

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 20/05/2025

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250519-21369-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



Daniel JAUDON

Concours d'idées en architecture

Un regard neuf sur l'habitat ancien de Gignac et St André de Sangonis

Un projet innovant comme démonstrateur de l'habitat qualitatif en centre ancien

Cahier des charges

Date de rendu : 29/08/2025

Sommaire

Description du projet	3
-----------------------------	---

1 - Présentation du concours

Contexte

Le projet de Gignac et Saint-André-de-Sangonis se déploie dans le contexte du projet de territoire bâti par la communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH). Caractérisée par la richesse de ses paysages, de son patrimoine, de sa qualité de vie, la vallée de l'Hérault est un territoire rural en pleine mutation. Son activité agricole, viticole notamment, la présence du grand site de France Saint-Guilhem-le-désert - gorges de l'Hérault et sa connexion aux autres territoires par l'A750 en font un secteur de plus en plus prisé, à 20 minutes de l'entrée de Montpellier et disposent chacune d'un échangeur autoroutier. La proportion de nouveaux habitants en provenance de la métropole est importante, tout comme celle des actifs qui y travaillent.

Ces dernières décennies, Gignac et Saint-André-de-Sangonis ont toutes deux mis en œuvre un modèle d'aménagement du territoire en vigueur jusqu'à il y a peu de l'étalement urbain, que ce soit pour le logement, le commerce et les services, avec comme corollaire la voiture pour relier un point à un autre. Chacune d'elle montre donc des signes caractéristiques des effets de l'étalement urbain :

- désertion progressive des commerces des centres-villes vers les zones d'activités en entrées de ville,
- bâti en état de dégradation plus ou moins avancé, qui conduit à un phénomène de concentration d'une population modeste dans les logements du centre,
- absence ou faiblesse de réglementation du stationnement automobile,
- déplacements piétons ou deux roues complexes et non sécurisés,
- désertion des espaces publics.

Les deux Communes demeurant des centralités indispensables au fonctionnement de leur bassin de vie, elles ont besoin aujourd'hui de centrer leur stratégie de valorisation sur leurs centres anciens. En ce sens, ces deux communes ont signé une convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de revitalisation du territoire (ORT) en janvier 2023, qui est un dispositif créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 pour les collectivités en position de centralité, et qui montrent des signes de fragilité. Intégrateur, cet outil permet une requalification d'ensemble des centres-villes à travers des actions sur le logement, les services et plus globalement sur le tissu urbain, dans l'objectif de créer un cadre de vie attractif, qui intègre des adaptations au changement climatique.

Ainsi, la CCVH (Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault) a lancé en 2024 une **étude sur l'attractivité de l'habitat de leurs centres anciens qui vient définir conjointement avec la convention ORT PVD, le cadre de déploiement de ce concours d'idée.**

Cette étude est menée par :

- Urbanis qui réalise l'étude d'habitat : identification des sites et programmation

- Architecture in vivo qui est chargée de la concertation auprès des habitants sur la qualité d'habiter et sur les marqueurs de perception positive de l'habitat en centre-ancien.

Le concours d'idées

Le concours d'idées doit être une ouverture heureuse à l'étude menée par Urbanis et In Vivo qui a conduit à identifier des désirs d'habiter en centre ancien et des secteurs fragilisés sur lesquels il serait opportun d'opérer une action de renouvellement urbain.

Concrètement, les secteurs de projet soumis au concours d'idées constituent ou comportent des ensembles d'immeubles extrêmement contraints en termes d'habitat et de fonctionnement urbain (secteurs rouges du diagnostic) : ces entités historiques ont très peu évolué et leur parcellaire très étroit porte des immeubles relativement hauts et denses. Ces trames urbaines resserrées concentrent les éléments qui ont été relatés par les habitants : le manque d'accès à la lumière, le vis-à-vis prégnant, le manque d'isolation phonique, l'habitat indigne... ces problématiques se concentrent dans ces secteurs auxquels s'ajoute une dégradation importante des immeubles repérés sur le terrain. Ce sont des îlots qui, de par nature, sont mal habitables, entretenus à moindre frais et occupés par des personnes en situation de précarité.

Ainsi, en lien avec l'étude urbaine menée par les deux communes et réalisée par Urbanis et architecture in vivo, ce concours d'idées a pour vocation d'aborder de manière expérimentale l'échelle du logement et de **formuler des propositions innovantes sur la manière d'habiter en centre ancien**. A travers une réflexion de recomposition d'îlots, les participants seront amenés à repenser les espaces de vie et faire émerger des concepts retranscriptibles à l'échelle des centres anciens.

Quel habitat de demain imaginez-vous pour créer un centre-ville attractif et "heureux" ?

Quelles seront les qualités architecturales de ces futurs logements ?

Comment l'habitat pourrait-il être un levier d'attractivité dans les centres anciens ?

Quelles adaptations face aux enjeux de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique ?

Les objectifs du concours :

- proposer de nouveaux modes d'habiter et des qualités résidentielles d'habiter en adéquation avec les besoins actuels,
- porter une réflexion d'ensemble sur l'habitat, le service et l'espace public à l'échelle d'un îlot d'immeubles d'habitation,
- rechercher l'innovation et l'exemplarité d'un projet d'habitat adapté aux contraintes des centres anciens : trame urbaine et typologies historiques, imbrication en volume des immeubles, murs mitoyens épais, vestiges féodaux...
- alimenter un projet opérationnel qui sera porté dans les prochaines années. Les propositions seront support de réflexion pour l'élaboration d'un programme de réhabilitation engagé avec les professionnels de l'aménagement et de la promotion immobilière.

Composition des équipes

Ce concours d'idées est ouvert aux futurs diplômés des écoles d'architecture de France métropolitaine ou bien aux jeunes professionnels (diplôme < 3 ans) souhaitant valoriser leur savoir-faire et gagner en expérience sur des thématiques touchant directement leur pratique. Chaque équipe peut être composée de 1 à 4 membres pluri-disciplinaire ou non, et comprendra à minima 1 membre ayant la compétence architecture. Des compétences différentes au sein d'une même équipe seront appréciées.

Périmètres et programmes

Les communes ont chacune repéré un îlot ainsi que son espace public attenant pour être support du concours d'idées. Dans leur proposition, chaque équipe sera amenée à penser leur intervention à l'échelle d'un seul des deux sites.

Dans le centre-ancien de Gignac

A Gignac, l'îlot retenu pour le concours d'idée se situe entre la rue de la Cour et la rue F. Mistral. Cet îlot densément bâti se compose d'immeubles étroits et relativement profonds constitués de structures très anciennes. Des désordres structurels et des suspicions de logement indigne ont été repérés sur cet ensemble médiéval qui ne présente que quelques rares respirations en cœur d'îlot.

Comme rapporté dans le diagnostic, ce secteur présente des éléments qui dégradent fortement son intérêt urbain : des immeubles peu entretenus voire en état d'abandon, des fuites de canalisations privées à même la rue, un traitement des sols et des façades peu engageant, aggravé par le cumul de câbles électriques en suspension, une zone de 3 places de stationnement sans attribution qui favorise le conflit d'usage. des travaux partiels et des modifications de façade peu harmonieuses, des façades fatiguées et sales, parfois souillées de moisissures avec de fortes remontées telluriques.

Cet îlot se situe à un emplacement stratégique du centre ancien : il fait le lien entre la place du Planol qui joue un rôle de porte d'entrée au Nord et la place du jeu de Ballon marqué par le rempart et l'ancienne porte de fortification au pied de la Tour du Castellat, au Sud. Ainsi, la rue du Cour et la rue Frédéric Mistral jouent un rôle de traverse structurant les îlots résidentiels du centre ancien en Nord Sud, faisant le lien avec les rues majeures de Grand Rue et Saint-Michel.

Il est important de rappeler à ce stade que l'îlot ciblé est situé dans un périmètre de protection des Monuments Historiques. En ce sens, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte au

monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Actuellement :

- 38 logements existants dont appartements et 24 maisons de ville,
- 1 seul îlot de 29 immeubles d'habitation et de 1822m² de foncier,
- soit 208 logements/hectare

Le projet d'architecture doit viser la production d'un seuil minimal de 27 logements.

Dans le centre-ancien de St André de Sangonis

A Saint-André, les îlots retenus sont les 5 et 6, rue du Porche et place de la Cité.

Rue du Porche, les immeubles présentent des faiblesses en termes d'habitat mais on y trouve aussi une certaine qualité urbaine grâce aux habitants qui se sont fortement appropriés l'espace public. Les immeubles ne sont pas tous en bon état et présentent des suspicions de logement indigne, possiblement des chambres noires dans les fonds de parcelles qui sont complètement bâtis. Dans le cadre des rencontres en commune, le CCAS a dit avoir un certain nombre de signalements ou du moins rencontré beaucoup de locataires de ce secteur et se plaignant en effet de situation de non décence dans leur logement.

Place de la cité, les immeubles présentent des commerces en RDC qui, dans leur agrandissement, ont pu supprimer l'accès aux étages et, de fait, les conduire à un état d'abandon avancé. Les immeubles de cet îlot participent à la nouvelle vitrine du centre, mise en scène par les nouveaux aménagements de la place. En ce sens, il est important que les immeubles retrouvent une fonction d'habitat. Les impasses et la place de la Cité, nécessitent d'être réinventées pour constituer des espaces de vie au pied de ces îlots historiques qui ont peu évolué depuis le XIX^{ème} siècle.

L'îlot se situant dans le noyau médiéval du village, sa restructuration entre en résonance avec le projet Presbytère-Pappas de la mairie qui a pour objet de transformer l'îlot du presbytère en y accueillant une médiathèque et un programme de logement social.

Actuellement :

- 36 logements existants dont 12 appartements et 24 maisons de ville répartis en 3 îlots :
- îlot 1 rue du porche : 10 immeubles d'habitation, 556m² de foncier
- îlot 2 rue du porche/ rue du Beffroi : 9 immeubles d'habitation, 520m² de foncier
- îlot 3 place de la cité : 12 immeubles d'habitation 836m² de foncier
- soit un total de 1912m² de foncier et une densité actuelle de 188 logements/hectare

Le projet d'architecture doit viser la production d'un seuil minimal de 27 logements.

Attendus du projet :

Attendus du projet architectural :

Chaque équipe devra, dans le cadre de son intervention :

- Proposer une mise en forme architecturale des éléments de programme,
- Proposer une évolution de l'espace public environnant, afin d'accompagner le site d'étude dans son évolution et son rapport au centre-ancien.
- Veiller à intégrer au mieux les éléments de qualité d'usage récoltés lors de la démarche participative menée auprès des habitants.
- S'appuyer sur l'étude Habitat pour objectiver sa proposition de projet (publics cibles, qualités et faiblesse des quartiers en matière d'attractivité, relevés de dégradation et d'habitabilité des immeubles, fiches îlots...etc)
- S'insérer dans un logique de respect mais aussi de remise en question des contraintes urbaines actuelles (stationnement, retrait et hauteurs, etc),
- Réinventer les fonctions des RDC pour servir les occupants et animer l'espace urbain

Attendus du programme de logements : (logement et éléments en RDC)

A Gignac comme à St André, le programme à privilégier s'appuie sur :

- une offre attractive de logements pensée pour de futurs primo-accédants tels que les jeunes couples (T2) et les familles (T3,T4,T5) qui sont en demande d'un logement doté d'un espace extérieur et d'un accès à une place ou deux de stationnement,
- 1/4 du parc de logements minimum à vocation sociale incluant quelques logements en PSLA (prêt social location accession), en privilégiant une offre adaptée aux familles monoparentales très représentées sur le territoire (T2,T3). Contrairement au PSLA, Les logements locatifs sociaux seront regroupés afin de faciliter la gestion locative par le bailleur social,
- Une offre de logement intermédiaire sénior adaptée au grand nombre de personnes seules et âgées (T1), qui peut être comprise dans l'enveloppe de logements à vocation sociale.

Attendus sur l'espace public, et sur la qualité de vie

L'espace public est le principal vecteur d'attractivité du point de vue habitant.

Il est attendu de cet espace qu'il soit :

- Convivial : propice à la rencontre et à la création d'un esprit de village
- Support d'événements festifs dans le but d'animer et de le mettre en vie
- Inclusif : il doit permettre à tous et toutes de trouver sa place (enfants, PMR, poussettes, etc.)
- Commercial :Valorisant et développant les services et commerces à proximité

- Approprié : des retraits habités par la végétation, des élargissement utilisé pour étendre l'habitation, des pieds de façades plantées, etc.
- Végétalisé : les pieds de façades, les rues, les parcs
- Durable : des mobilités douces (transports en communs, vélos) mise à l'honneur, un traitement des déchets plus responsable
- Paisible : conserver la tranquillité et le calme de la vie actuelle
-

Calendrier

Lancement : mai 2025

Visite de site non obligatoire et rencontre avec le COUSA et partenaires (Sous prefecture, DDTM, EPF, banque des territoires, département) : début juillet 2025

Fin des Questions/Réponse : 15 août 2025

Date de rendu des projets : 29 août 2025

COUSA ou comité technique : Le comité d'usagers sélectionne les finalistes : **septembre 2025**

Jury : les finalistes sont invités à venir présenter leur projets devant le jury présenté ci dessous : **octobre 2025**

2 - Organisation du concours

Le concours est organisé par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, et animé par architecture in vivo et Urbanis. L'interlocutrice principale des participants sera sandie.mayoussier@cc-vallee-herault.fr

3 - Sélection des projets

Deux instances permettent de sélectionner les projets. Dans un premier temps le COUSA puis le jury.

3.1 - COUSA : Analyse des projets et pré-sélection

Le COUSA est constitué d'un groupe d'habitants et usagers représentatifs qui a été mobilisé lors de l'immersion sur site.

Le rôle de ce comité est d'être porteur de l'expertise habitante.

Il sera présent à la visite de site pour permettre d'exprimer leurs attentes et répondre aux potentielles questions des candidats.

Selon les critères d'évaluation ci-dessous, le Comité d'usagers se réunira pour sélectionner 4 à 5 projets finalistes.

Si le COUSA ne peut être réuni, un comité technique composé de techniciens des collectivités concernées (CCVH, Communes de Gignac et St André) officiera à sa place.

3.2 - Jury : Oral de présentation des projets par les candidats

Le jury s'entretiendra avec les candidats sélectionnés par le COUSA.

Son rôle est de distinguer le projet lauréat et les projets coup de cœur s'il y en a.

Il sera composé de :

- Le Sous Préfet
- Le Président de la Communauté de communes de la Vallée de l'Herault
- Un élu de Gignac
- Un élu de Saint André de Sangonis
- Le Vice Président au logement, à la Communauté de communes de la Vallée de l'Herault
- La Directrice Générale Adjointe du pôle Attractivité territoriale de la Communauté de communes de la Vallée de l'Herault
- Un aménageur local (SPL départemental : Territoire 34)
- Office départemental du logement social (Hérault logement),
- Un organisme régional représentant les secteurs d'activités bâtiment et aménagement (Envirobat Occitanie)
- Un architecte enseignant
- Un architecte émérite
- CAUE de l'Hérault
- Un sociologue
- Un organisme œuvrant dans la lutte de l'habitat indigne

Invités à la remise des prix : L'ensemble des partenaires de l'étude sur l'attractivité des centres de Gignac et St André :

Les conseils municipaux de deux communes, la DDTM, la région, banque des territoires, ABF, EPF Occitanie, conseil départemental, Région, presse locale et spécialisée

En voici son déroulé :

9h-12h30 : Oral des équipes (les temps et les modalités seront précisées à la suite de la présélection)

13h30-15h30 : Délibération du jury

15h30-16h30 : Temps convivial : remise des prix, expositions de tous les projets, échanges.

Il se déroulera à l'adresse suivante :

Domaine Granoupiac

34725 SAINT ANDRE DE SANGONIS

3.3 - Critères d'évaluation des projets

- Originalité, innovation et qualité de la proposition architecturale
- Insertion urbaine et cohérence avec les abords
- Qualité d'usage des logements et des espaces extérieurs
- Respect du programme
- Respect des contraintes techniques
- Qualité de représentation

4 - Organisation du concours

L'organisation du concours est assurée par la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

4.1 - Demande de renseignements

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à l'adresse suivante :

Service Habitat

Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault

Parc Camalcé

34150 GIGNAC

Une réponse sera communiquée sur la page WEB dédiée et sera visible de tous les participants.

4.2 - Pièces fournies par la MOA

- processus et synthèse de la participation (in vivo)
- éléments techniques : fiche îlots Plan cadastral (urbanis)
- Photos du site (certains site n'ont pas accès MAPS> urbanis)
- éléments de programme techniques types de produits (urbanis)
- SP minimales à respecter en fonction du site (Urbanis)

5 - Pièces à rendre

5.1 - Dossier administratif

- Copie de la pièce d'identité
- Composition de l'équipe selon le modèle joint (nom/prénom/âge/formation/niveau)

5.2 - Documents graphiques et lettre de motivation

- Une lettre d'intention au format A4 recto verso maximum : elle s'attachera à montrer le positionnement de l'équipe sur la thématique de "l'habitat en centre ancien", et comment le projet peut être répliquable sur l'autre site. Elle pourra expliquer le processus de projet, le concept, sa finalité et son application, son adaptabilité à d'autres îlots, sa durabilité dans le temps, son interconnexion avec le déjà là, etc.
- Un tableau permettant de comprendre la programmation du projet (nombre de logements, typologie, SP, locaux de service, etc) (Modèle de tableau disponible en annexe)
- Documents graphiques :
 - Un plan masse au 1/500ème faisant ressortir l'emprise des volumes, les aménagements extérieurs, et de manière générale, l'insertion du projet dans l'environnement existant,
 - Un plan de niveaux au 1/250ème facilitant la compréhension du projet : la dénomination des locaux sera indiquée en toutes lettres
 - Une coupe au 1/250ème avec mention des principaux points de hauteurs + hauteurs sous plafond à l'intérieur des espaces
 - Les façades en lien avec l'espace public au 1/250ème avec mention des principaux points de hauteur, en rive de toiture et au faîtage,
 - Au moins une représentation d'expression libre (axonométries, perspective, croquis, schéma, etc.) montrant les particularités du projet et ses points forts.

Ces documents seront mis en page sur 2 formats d'impression A0 qui pourront être exposés le jour même et valorisés auprès du public et des partenaires.

5.3 - Modalités de remises

Les documents seront tous rendus au format PDF. Ils seront envoyés à l'adresse mail suivante : Attractivite.Territoriale@cc-vallee-herault.fr avant le 29/08/2025

Les équipes veilleront à envoyer des documents de taille raisonnable.

6 - Prime pour les lauréats

Les primes pour récompenser les lauréats sont les suivantes :

- 1000€ pour les équipes lauréates (1 par commune)

- 500€ pour les projets coup de coeur
- mention honorable sans rétribution

La prime est versée par la CCVH aux participants sur proposition du jury. Les participants peuvent faire parvenir leur demande de paiement dès qu'ils sont informés des résultats du concours.

Le règlement de la prime s'effectue sur facture émise par le participant et déposée sur le portail public de facturation. Les délais de paiement sont conformes aux dispositions des article R. 2192-10 et R. 2192-11 du CCP.

7 - Propriété intellectuelle

Tous les travaux et les éléments annexes présentés dans le cadre de la participation au concours (photographies, illustrations ainsi que tous les éléments graphiques), qu'ils aient été ou non récompensés par un prix et qu'ils soient susceptibles d'une protection au titre du droit de la propriété intellectuelle en tant qu'œuvre de l'esprit ou invention brevetable ou encore dessins et modèles, restent la propriété du candidat qui cède par l'acceptation des présentes conditions, à la Communauté de Commune de la Vallée de l'Hérault ***une licence d'utilisation non exclusive, gratuite et illimitée***. Ainsi, la Communauté de Commune de la Vallée de l'Hérault pourra les exploiter librement, notamment à des fins de recherche ou commerciales.

En conséquence, chaque candidat cède à titre non-exclusif à la Communauté de Commune de la Vallée de l'Hérault ***un droit d'exploitation de ses droits patrimoniaux sur ses travaux***, pour le monde entier et pour la durée prévue par la législation française ou internationale pour la protection par le droit d'auteur, par le brevet ou par le dessin et modèle (y compris toute prolongation de la durée de ces derniers).

Plus spécifiquement, pour la cession des droits d'auteur sur les travaux, cela implique notamment la ***cession du droit de reproduction*** et d'exploitation des travaux, en quantité illimitée, sur tous supports, de quelque nature que ce soit, présent ou à venir et ce quel qu'en soit le nombre ainsi que le ***droit de représenter et diffuser les travaux*** par tous moyens et sur tous supports de communication présents ou à venir, que ce soit à titre commercial, publicitaire ou promotionnel, le droit d'adapter les travaux, le droit de traduire les documents attachés aux travaux.

Le maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat. Ultérieurement, il peut entreprendre tous travaux d'adaptation ou modification de l'ouvrage, sous réserve d'en informer préalablement l'architecte et de ne pas dénaturer l'œuvre. Lorsque le maître d'ouvrage poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son droit moral et lui donne les moyens de s'assurer du respect de son œuvre.

Dans tous les cas, et conformément à la jurisprudence en la matière (CE 11 septembre 2006, *Stade de la Beaujoire* N°265174), le maître d'ouvrage peut toujours procéder aux modifications rendues indispensables par des impératifs réglementaires, techniques, urbanistiques ou de sécurité publique et/ou légitimés par les nécessités du service public et notamment la destination de l'ouvrage ou son adaptation à des besoins nouveaux.

Les candidats garantissent expressément avoir plein pouvoir et qualité pour accorder les droits cédés ainsi que la jouissance entière, paisible et libre des travaux produits en ce que ces droits n'ont été en aucune manière cédés, ni d'une quelconque façon dévolue en faveur d'un tiers, notamment aux termes d'un éventuel contrat de licence ou de cession.

Protection des données personnelles

Les traitements de données personnelles réalisés par la CCVH lors de ce concours sont réalisés conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, ainsi qu'au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit RGPD). Ils ont pour finalité d'assurer le bon déroulement du concours, de permettre à la CCVH de procéder à l'analyse des candidatures et de communiquer avec les candidats.

Les destinataires exclusifs de ces données sont les personnes en charge de la mise en œuvre du concours et de l'exécution de la procédure ainsi que les membres du jury. En aucun cas, la CCVH ne peut communiquer ces données à des tiers.

Les données collectées lors du dépôt des candidatures et des projets seront conservées pendant une période minimale de 5 ans à compter de la date de remise des livrables consécutifs au concours.

La personne concernée par un traitement de données à caractère personnel dispose à tout moment d'un droit d'accès à ses données, d'un droit de rectification de ses données en les mettant à jour ou en les faisant rectifier, d'un droit à la limitation du traitement en sollicitant sa suspension, d'un droit d'opposition au traitement de ses données à caractère personnel, d'un droit à l'effacement en sollicitant la suppression des données à caractère personnel le concernant et d'un droit à la portabilité en récupérant ses données à caractère personnel afin d'en disposer.

La demande relative à l'exercice de ces droits s'effectue par courriel auprès :

- du délégué à la protection des données personnelles (DPO) désigné par la CCVH (dpd@cdg34.fr)
ou
- du référent CCVH (dpd@cc-vallee-herault.fr)

Acceptation du règlement

La participation à ce Concours implique une acceptation entière et sans réserve du présent règlement et de ses éventuels avenants.

Responsabilité et Litiges

L'Organisateur se réserve le droit de reporter, d'écourter, de proroger, de modifier ou d'annuler le concours si les circonstances l'exigent, sa responsabilité ne saurait être engagée de ce fait. Les candidats s'interdisent toute réclamation ou demande de dédommagement à ce sujet.

Des ajouts, ou en cas de force majeure, des modifications, à ce règlement peuvent éventuellement être publiés pendant le concours. Ils seront considérés comme des annexes au présent règlement. Le présent règlement est soumis à la loi française.

En cas de contestation, les parties s'efforceront de régler leur litige à l'amiable. Toute contestation relative au concours ou au règlement devra obligatoirement parvenir par écrit dans un délai d'un mois à compter du lancement du concours à l'Organisateur.

Tout litige né à l'occasion du présent et qui ne pourrait être réglé à l'amiable, sera soumis aux tribunaux compétents.

Dépôt légal

Le règlement du concours est disponible pour consultation dans les locaux de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault. L'Organisateur se réserve le droit de modifier le présent règlement à tout moment sous la forme d'un avenant, dans le respect des conditions énoncées, et publié par annonce en ligne sur le site. L'avenant sera alors communiqué à tous les participants déclarés.

Droit à l'image

Les participants pourront être filmés ou photographiés durant l'événement de remise des prix. Il est expressément demandé aux participants ne souhaitant pas céder leur droit à l'image de le signaler expressément à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Sous cette réserve en s'inscrivant au Concours, les participants acceptent l'utilisation et la diffusion de leur image par l'Organisateur, notamment pour toutes manifestations publicitaires ou promotionnelles liées au présent Concours et ce pour une durée maximum de cinq ans.

La réalisation et la diffusion de films ou de photographies de l'événement ne donneront lieu à aucune rétribution des participants.

8 - Annexes

Tableaux récapitulatifs de l'existant :

Surfaces existantes par îlot (m²) :

îlot	Surface Utile	Surface Habitable	Foncier cadastré
Place de la Cité	1474	713	836
Rue de la Cour - Rue F. Mistral	3787	2374	1822
Rue du Porche / Beffroi	2078	1496	1076

Surfaces existantes par périmètre de projet (m²) :

Périmètre de projet	Surface Utile	Surface Habitable	Foncier cadastré
GIGNAC	3787	2374	1822
SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	3552	2209	1912

Nombre de logements existants par îlot :

îlot	Nombre de logements
Place de la Cité	11
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	38
Rue du Porche / Beffroi	25

Nombre de logements existants par périmètre de projet :

Commune	Nombre de logements
GIGNAC	38

Tableaux détaillés des parcelles par îlot :**Saint André de Sangonis : îlot Place de la Cité : (Fichiers fonciers 2022)***Nb : Chaque ligne correspond à 1 local*

Numéro de parcelle	n°	adresse	Typologie du bâti	âge du bâti	Surface Habitable	Surface Utile
34239000AE0100	0032	CRS DE LA PLACE	MAISON	1890	134	307
34239000AE0099	0004	PL DE LA CITE	MAISON	1946	41	119
34239000AE0095	0028	CRS DE LA PLACE	LOCAL PROFESSIONNEL	1850	0	36
34239000AE0094	0026	CRS DE LA PLACE	MAISON	1850	83	188
34239000AE0092	5249	PL DE LA CITE	MAISON	1800	52	52
34239000AE0091	5248	LE VILLAGE	MAISON	1800	56	103
34239000AE0090	0010	RUE DE LA CITE	MAISON	1850	50	85
34239000AE0098	0002	PL DE LA CITE	MAISON	1800	56	56
34239000AE0101	0034	CRS DE LA PLACE	MAISON	1900	85	160
34239000AE0101	0034	CRS DE LA PLACE	LOCAL PROFESSIONNEL	1900	0	110
34239000AE0096	0028	CRS DE LA PLACE	LOCAL PROFESSIONNEL	0000	0	47
34239000AE0096	0028	CRS DE LA PLACE	MAISON	1950	70	70
34239000AE0097	0006	PL DE LA CITE	APPARTEMENT	2014	49	49
34239000AE0097	0006	PL DE LA CITE	APPARTEMENT	2014	37	52
34239000AE0097	0006	PL DE LA CITE	LOCAL COMMUN (EX LOCAL A VELOS)	2014	0	40

Saint André de Sangonis : îlots 1 rue du Porche et 2 rue du Beffroi (Fichiers fonciers 2022)*Nb : Chaque ligne correspond à 1 local*

perimetre_ilot	Numéro de parcelle	n°	adresse	Typologie du bâti	âge du bâti	Surface Habitable	Surface Utile
Rue du Porche	34239000AE0132	0044	CRS DE LA PLACE	MAISON	1880	75	240

Rue du Porche	34239000AE0119	0001	RUE DU PORCHE	MAISON	1900	54	102
Rue du Porche	34239000AE0120	0003	RUE DU PORCHE	MAISON	1800	67	79
Rue du Porche	34239000AE0121		RUE DU PORCHE	DEPENDANCE BATIE ISOLEE (EX GARAGE)	2018	0	1
Rue du Porche	34239000AE0131	0013	RUE DU PORCHE	MAISON	1800	50	65
Rue du Porche	34239000AE0122	0005	RUE DU PORCHE	MAISON	1900	40	65
Rue du Porche	34239000AE0123	0007	RUE DU PORCHE	MAISON	1800	33	33
Rue du Porche	34239000AE0114	0006	RUE DU PORCHE	MAISON	1850	60	180
Rue du Porche	34239000AE0115	0004	RUE DU PORCHE	MAISON	1850	50	59
Rue du Porche	34239000AE0116	0002	RUE DU PORCHE	MAISON	1800	52	80
Rue du Porche	34239000AE0117	0040	CRS DE LA PLACE	MAISON	1876	110	158
Rue du Porche	34239000AE0104	0038	CRS DE LA PLACE	MAISON	1790	100	100
Rue du Porche	34239000AE0103	0036	CRS DE LA PLACE	MAISON	1962	72	72
Rue du Porche	34239000AE0105	0001	RUE DU BEFFROI	MAISON	1800	70	70
Rue du Porche	34239000AE0133	0046	CRS DE LA PLACE	MAISON	1900	70	74
Rue du Porche	34239000AE0106	0003	RUE DU BEFFROI	APPARTEMENT	1997	60	60
Rue du Porche	34239000AE0106	0003	RUE DU BEFFROI	APPARTEMENT	1997	70	70
Rue du Porche	34239000AE0106	0003	RUE DU BEFFROI	APPARTEMENT	1997	40	40
Rue du Porche	34239000AE0133	0046	CRS DE LA PLACE	LOCAL PROFESSIONNE L	2002	0	15
Rue du Porche	34239000AE0118	0042	CRS DE LA PLACE	APPARTEMENT	2009	38	38
Rue du Porche	34239000AE0118	0001	RUE DU PORCHE	APPARTEMENT	2009	57	57
Rue du Porche	34239000AE0118	0001	RUE DU PORCHE	APPARTEMENT	2009	35	35
Rue du Porche	34239000AE0103	0036	CRS DE LA PLACE	LOCAL PROFESSIONNE L	1962	0	24

Rue du Porche	34239000AE0104	0038	CRS DE LA PLACE	DEPENDANCE BATIE ISOLEE (EX GARAGE)	1790	0	33
Rue du Porche	34239000AE0107	0005	RUE DU BEFFROI	MAISON	1700	121	156
Rue du Porche	34239000AE0121	0003	RUE DU PORCHE	APPARTEMENT	2018	28	28
Rue du Porche	34239000AE0130	0009	RUE DU PORCHE	APPARTEMENT	2021	46	46
Rue du Porche	34239000AE0130	0098	RUE DU PORCHE	APPARTEMENT	2021	52	52
Rue du Porche	34239000AE0130	0009	RUE DU PORCHE	APPARTEMENT	2021	46	46

Gignac : îlot rue de la Cour / Frédéric Mistral (Fichiers fonciers 2022)*Nb : Chaque ligne correspond à 1 local*

perimetre_ilot	Numéro de parcelle	n°	adresse	Typologie du bâti	âge du bâti	Surface Habitable	Surface Utile
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0192	0044	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1840	36	90
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0190	0046	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1750	60	90
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0188	0050	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1750	61	81
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0187	0052	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1750	80	120
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0185	0056	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1700	45	111
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0183	0004	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1700	50	114
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0180	0006	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1650	52	102
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0178	0008	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1700	76	123
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0179	0007	RUE DE LA COUR	MAISON	1700	110	135
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0176	0009	RUE DE LA COUR	MAISON	1500	45	75
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0174	0011	RUE DE LA COUR	MAISON	1600	90	104
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0175	0012	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1700	100	150
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0172	0014	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1600	85	170
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0171	0013	RUE DE LA COUR	MAISON	1750	60	140
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0169	0016	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1850	38	88
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0168	0018	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1700	64	184
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0166	0019	RUE DE LA COUR	MAISON	1750	80	122
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0165	0003	PL DU PLANOL	APPARTEMENT	1500	50	50
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0165	0021	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	1500	18	18
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0165	0021	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	1500	62	62
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0164	0020	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1850	110	130

Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0182	0003	RUE DE LA COUR	MAISON	1750	50	150
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0177	0010	RUE FREDERIC MISTRAL	MAISON	1800	37	99
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0191	0001	RUE DE LA COUR	MAISON	1750	68	156
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0192	0044	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1880	55	55
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0186	0054	RUE SAINT MICHEL	MAISON	1700	90	138
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0189	0048	RUE SAINT MICHEL	APPARTEMENT	1700	50	60
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0189	0048	RUE SAINT MICHEL	APPARTEMENT	1700	50	50
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0189	0048	RUE SAINT MICHEL	APPARTEMENT	1700	50	50
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0189	0048	RUE SAINT MICHEL	DEPENDANCE BATIE ISOLEE (EX GARAGE)	1700	0	60
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0170	0015	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	2012	40	40
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0170	0015	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	2012	80	80
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0165	0021	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	1500	65	65
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0165	0021	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	1500	19	19
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0167	0017	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	2013	75	75
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0167	0017	RUE DE LA COUR	APPARTEMENT	2013	31	31
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0184	0002	RUE FREDERIC MISTRAL	APPARTEMENT	2017	35	35
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0184	0002	RUE FREDERIC MISTRAL	APPARTEMENT	2017	90	90
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0181	0005	RUE DE LA COUR	MAISON	1700	117	185
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0170	0015	RUE DE LA COUR	DEPENDANCE D APPARTEMENT	2012	0	20
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0167	0017	RUE DE LA COUR	DEPENDANCE D APPARTEMENT	2013	0	50
Rue de la Cour - Rue Frederic Mistral	34114000AA0170	0015	RUE DE LA COUR	DEPENDANCE D APPARTEMENT	2012	0	20