

Participation du public par voie électronique PPVE

Z.A.C LA CROIX tranche 2 GIGNAC (34)



**DECISIONS ET MOTIFS DE LA DECISION
A L'ISSUE DE LA PROCEDURE DE PPVE
FEVRIER 2026**

Ce document correspond à l'exigence de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement qui prescrit que « *Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, **dans un document séparé, les motifs de la décision** ».*

A) Rappel du contexte et objet

Depuis 2007, la communauté de commune 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 et couvrant une surface de 27,5 hectares en entrée de ville de Gignac.

La ZAC a pour objectif de conforter le pôle de vie de Gignac et accompagner l'évolution de la ville par un secteur de couture urbaine entre les quartiers résidentiels, le centre-ville et les pôles d'équipements publics majeurs de la ville. Elle comprend un programme mixte d'environ 64 000m² de surface de plancher mêlant activités économiques, logements et équipements publics.

En l'application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet est soumis à une procédure d'évaluation environnementale (étude d'impact).

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a approuvé le dossier de création le 6 octobre 2008 et ses modifications du 25 janvier 2010 et du 18 avril 2011.

Le projet a fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale. Figurait notamment l'étude d'impact aux dossiers de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC, de création de la ZAC et de réalisation de la tranche I.

L'étude d'impact du dossier de création a reçu un avis tacite de l'autorité environnementale le 12 janvier 2012. L'arrêté préfectoral n° 12-III-058 déclarant d'utilité publique la ZAC et portant la mise en comptabilité du POS de Gignac a été délivré le 11 juillet 2012.

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 3 tranches correspondant à un découpage fonctionnel et opérationnel.

La première tranche est terminée. Elle a été réalisée en régie.

La seconde tranche, objet de la présente procédure, couvre un périmètre de 3,8 ha environ qui accueillera logements et équipements publics au nord de l'Avenue de Lodève.

La communauté de communes souhaite la réaliser sous la forme d'un quartier durable via une concession d'aménagement attribuée à la société GGL Aménagement en 2024.

Le plan-guide d'aménagement du secteur a été ajusté de façon à répondre aux besoins en logements, aux critères de durabilité actuels ; tout en restant dans le cadre programmatique édicté par le dossier de création de ZAC. Le projet à dominante d'habitat s'articule autour d'un parc urbain et d'une crèche intercommunale aujourd'hui nécessaires sur le territoire.

Ce sont près de 190 logements supplémentaires qui pourront être conçus, répondant ainsi aux objectifs de diversification de l'offre en logements portés notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023, le Programme Local de l'Habitat de

la Communauté de communes Vallée de l'Hérault adopté en 2025 et le Plan Local d'Urbanisme de Gignac.

En 2025, l'étude d'impact a été actualisée au regard des évolutions du projet proposées sur la tranche 2, complétée et mise à jour suivant également les évolutions réglementaires et études complémentaires réalisées entre 2018 et 2025.

Le projet et l'**actualisation de son étude d'impact** effectuée en 2025 (art. L.122-I-I III) relèvent du champ de l'article **L.123-19**, qui impose une **participation du public par voie électronique**.

L'étude d'impact actualisée a fait l'objet des avis suivants (rendus obligatoires par la procédure) :

- La communauté de communes Vallée de l'Hérault a sollicité l'avis de mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 8 août 2025 sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée La Croix tranche 2 à Gignac (Hérault) au titre des articles L. 122-I et suivants et R. 122-I et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet. La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 11 octobre 2025.
- La Ville de Gignac, saisie le 14 août 2025, a rendu un avis favorable sans observation par délibération n° 2025-083 du 23 septembre 2025 sur l'étude d'impact actualisée.
- Lors de la PPVE, il a été déposé 6 contributions.

Décisions:

Dans la perspective de la concrétisation de cette opération d'aménagement structurante sur le plan supra communal, et compte tenu des avis exprimés lors de la concertation, globalement favorables au projet, il est décidé :

- De poursuivre le projet par l'approbation du dossier de réalisation de la Tranche 2 de la ZAC La Croix à Gignac.
- D'apporter les ajustements nécessaires au dossier d'étude d'impact et au dossier de réalisation soumis à la PPVE afin d'intégrer les prescriptions des partenaires et compléments d'études ayant permis d'affiner le projet au dernier trimestre 2025: consultation des concessionnaires, arrêté préfectoral au titre de l'autorisation environnementale, avis du comité de pilotage du projet à la suite de la PPVE, observations du public etc.

Motifs des décisions :

a) La prise en compte de l'arrêté préfectoral N° DDTM34-2025-11-16470 portant des prescriptions complémentaires d'autorisation environnementales.

Le 28 novembre 2025, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a délivré à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, l'arrêté préfectoral N° DDTM34-2025-11-16470, portant les prescriptions complémentaires d'autorisation environnementale au titre des articles L. 181-I et suivants du Code de l'environnement, pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) la Croix sur la commune de Gignac.

Cet arrêté étant intervenu postérieurement à la consultation de la mairie de Gignac et de la MRAE sur le dossier d'étude d'impact actualisé, la collectivité propose que celui-ci soit joint au dossier d'études d'impact mis à jour.

Les prescriptions complémentaires instaurées par cet arrêté ne sont pas de nature à modifier de façon conséquente le projet présenté dans le cadre de la PPVE ni en compromettre la mise en œuvre.

Il s'agit de :

- La création de deux ouvrages de compensation à l'imperméabilité (contre 3 dans l'arrêté de 2012) fonctionnant en cascade, d'un volume total de 2 202m³ avec 1 seul point de rejet pour le débit de fuite. Ces ouvrages sont inclus dans le parc urbain.
 - La modification du volume de compensation à l'imperméabilisation défini au dossier de ZAC initial avec application du calcul de compensation en vigueur à ce jour et ayant évolué depuis l'élaboration du dossier d'autorisation de 2012.
 - La création d'un réseau pluvial raccordé au réseau existant situé au niveau de la Rue du Pont. Les surfaces d'infiltration imposées par l'arrêté ne sont pas de nature à engager des modifications sur le plan d'aménagement.
- Ces éléments doivent être ajoutés au programme des équipements publics.
- Ensuite, le calibrage du parc et de ses surfaces d'infiltration ont été ajustés à la marge et des règles de maintien de la perméabilité des sols à l'échelle de l'opération seront imposées au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagère et au dossier de réalisation (traitement perméable des stationnement et espaces publics, mise en place de règles de surfaces en pleine terre etc...).

b) Les ajustements techniques du projet

Le dossier de réalisation a fait l'objet de présentation aux différents concessionnaires de réseaux dont certains avis ont été recueillis au dernier trimestre 2025.

En parallèle, l'équipe de maîtrise d'œuvre a affiné les règles du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de l'opération.

Les avis des concessionnaires et l'affinement du projet par les concepteurs ont engendré des ajustements techniques ayant une incidence sur le bilan de l'opération, la production de logements et les modalités de traitement des espaces publics et conditions d'accès au cœur de quartier, à intégrer au programme des équipements publics.

Sans compromettre le projet présenté au dossier de réalisation initial et en respectant le cadre des prescriptions de l'évaluation environnementale actualisée, l'aménageur a affiné le programme d'aménagement en vue de sa concrétisation et son approbation par l'intercommunalité :

- Notice de présentation,
- Le programme prévisionnel des constructions,
- Le programme des équipements publics,
- Les modalités prévisionnelles de financement.

c) Les avis et observations du public

Les 6 observations et avis du public ont porté sur :

- L'impact du projet sur la circulation et les accès
- Le logement
- Le stationnement
- Les paysages.

Les modalités de prise en compte des observations et la réponse aux questions sont décrites dans le chapitre « *remarques et questions du public* » du bilan de la PPVE.

L'aménageur devra mettre à jour le dossier de l'étude d'impact actualisé de façon à intégrer :

- l'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° DDTM34-2025-I I-16470, délivré le 28 novembre 2025, portant les prescriptions complémentaires d'autorisation environnementale au titre des articles L. 181-I et suivants du Code de l'environnement, pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) la Croix sur la commune de Gignac.

Il ajustera également à la marge les pièces suivantes du dossier de réalisation en vue de leur approbation par l'intercommunalité (sans modification substantielle du projet soumis à la PPVE) :

- Notice de présentation,
- le programme global des constructions,
- le programme des équipements publics,
- les modalités prévisionnelles de financement.

Il est notamment précisé les points suivants :

Dossier de réalisation soumis à la PPVE	Dossier de réalisation soumis à l'approbation
Entre 150 et 260 logements	Environ 192 logements (entre 190 et 195)
Maximum 22 000m ² de surface de plancher	Environ 16 300m ² de SDP dont environ 15 000m ² de logements et 1300 m ² de crèche
30% de Logements locatifs sociaux	Entre 56 et 58 logements (30% de Logements locatifs sociaux)
Le système d'accès au quartier depuis la rue des Deux Ponts et ancien Chemin de Lodève en double-sens	Passage en sens unique des accès au quartier via ces voies de façon à mieux sécuriser et apaiser les carrefours.
Principe de phasage en 9 phases d'aménagement	Passage en 2 phases opérationnelles
Préservation d'une haie existante en frange est du projet non matérialisée	Préservation d'une haie existante en frange est du projet
PEP : définition des espaces publics et bassins de rétention	PEP : compléments et affinement des surfaces des espaces publics et privés 14 200m ² espaces publics dont - 8 000m² de parc central et espaces verts publics - 6.200m² de voiries, cheminements doux et stationnements