

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 6 juillet 2026**  
~~~~~

APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC LA CROIX - TRANCHE 2 (GIGNAC)

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 6 juillet 2026 à 17h00 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 26 juin 2026.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Cécile LEMOINE, M. Pierre AMALOU, M. Jean-Marc ISURE, M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Jean-Philippe MORESMAU, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, Mme Fabienne SERVEL, Mme Sophie RUGGIERI, M. Jean-Marie VIAL, Mme Valérie ASTIER, M. Denis TERRAILLON, Mme Nathalie GALLIERE, M. Gilles HENRY, Mme Anna ASFART, Mme Hélène BONNIER, Mme Caroline DE CHEFDEBIEN, M. Michaël TOURSEL, M. Alexandre MONACO, M. Pascal MATELET, Mme Lydia BRAILLY, M. René GARRO, Mme Virginie POUJOL, Mme Tiphaine COMBY, Mme Véronique DURAND, Mme Marie-Hélène DELTORT, M. Serge FALZON, Mme Amélie DREVET, Mme Pauline CURTAN, M. Sébastien SOULIER, M. Pierre BOLLIER, Mme Anne THEVENOT, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC

Procurations

M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, Mme Florence QUINONERO à M. David CABLAT, Mme Christine GRANIER à M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre BES à Mme Cécile LEMOINE, Mme Elisabeth PONS à M. Philippe LASSALVY, Mme Nathalie PEREZ à M. Pascal MATELET, Mme Angélique BAILLY à M. Alexandre MONACO.

Excusés

M. José MARTINEZ, M. Gregory BRO.

Quorum : 26	Présents : 42	Votants : 49	Pour : 49 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Philippe LASSALVY			

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 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-4 et R.300-4 et suivants ;

VU le Code de la commande publique, notamment ses articles L.3135-1 et suivants relatifs aux modifications des contrats de concession ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault 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 a fixé définitivement le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ;

VU la délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2008 approuvant notamment le dossier de création de la ZAC La Croix ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2010 modifiant le dossier de création ;

VU la délibération du conseil communautaire du 18 avril 2011 modifiant le dossier de création et notamment l'extension du périmètre de la tranche 1 ;

VU la délibération du 19 mars 2018 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le lancement des études préalables de la tranche 2 (création du quartier d'habitat) ;

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 du 27 septembre 2021 relative à la validation du référentiel de l'EcoQuartier de la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix

VU la délibération n°3101 du conseil communautaire du 20 février 2023 relative à la déclaration d'intention du lancement de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;

VU la délibération n°3175 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 délibération n°3176 du conseil communautaire du 22 mai 2023 déterminant les caractéristiques de l'opération et approuvant le cahier des charges de l'opération de la tranche 2 ;

VU la délibération n°3321 du conseil communautaire du 26 février 2024 relative au choix du concessionnaire de la tranche 2 « habitat » de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX TRANCHE 2 HABITAT – et approbation du traité de concession ;

VU l'arrêté préfectoral N° DDTM34-2025-11-16470 du 28 novembre 2025 portant des prescriptions complémentaires d'autorisation environnementales portant les prescriptions complémentaires d'autorisation environnementale au titre des articles L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement, pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) la Croix sur la commune de Gignac ;

VU la délibération n°4027 du conseil communautaire du 9 février 2026 ayant approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la tranche 2 –secteur habitat de la ZAC « la Croix » ;

VU le traité de concession d'aménagement conclu entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et la société GGL Aménagement pour la réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix à Gignac, signé en 2024 ;

VU les clauses de modification et de réexamen prévues audit traité de concession ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de la tranche 2 de la ZAC La Croix, initialement inscrit dans la démarche nationale de labellisation « Écoquartier », a évolué vers la démarche régionale « Quartier Durable Occitanie »,

CONSIDERANT que cette évolution est due à la modification des critères d'éligibilité du label EcoQuartier du ministère de l'Aménagement du territoire et de la transition écologique,

CONSIDERANT que la labellisation « Quartier Durable Occitanie » permet à la CCVH de maintenir ses ambitions en termes de conduite de projet et d'urbanisme durable,

CONSIDERANT que le dossier de réalisation de la Tranche 2, approuvé le 9 février 2026 et modifié le 6 juillet 2026, ainsi que le permis d'aménager, délivré le 29 mai 2026, ont permis de préciser et d'ajuster le projet, notamment en ce qui concerne le programme global des constructions, le bilan prévisionnel de l'opération, le programme des équipements publics et le phasage de l'opération,

CONSIDERANT que les stipulations relatives aux cessions foncières doivent être adaptées afin de tenir compte :

- de la poursuite des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération et de la nécessité d'ajuster en conséquence certaines échéances prévues au traité ;
- de contraintes foncières et opérationnelles conduisant à actualiser le bilan prévisionnel de l'opération, notamment du fait du retrait d'une emprise privée d'environ 1 400 m² initialement susceptible d'être mobilisée ;
- de la nécessité d'actualiser l'échéancier prévisionnel de l'opération,

CONSIDERANT que ces évolutions entraînent des ajustements programmatiques, environnementaux, fonciers et financiers sans remise en cause de l'économie générale du contrat ni de sa durée,

CONSIDERANT que l'avenant n°1 a notamment pour objet :

- de substituer la démarche « Quartier Durable Occitanie » à la labellisation « ÉcoQuartier » ;
- de tirer les conséquences des évolutions du projet approuvées dans le cadre du dossier de réalisation et du permis d'aménager ;
- d'actualiser le bilan financier prévisionnel ;
- d'adapter le phasage de l'opération sans modifier la durée de la concession ;
- de redéfinir les modalités de cession des terrains appartenant au concédant, notamment en intégrant une baisse de prix et des modalités de paiement partiellement converties en obligations de faire,

CONSIDERANT en particulier :

- la conservation, par la Communauté de communes, d'une emprise foncière destinée à accueillir la future crèche intercommunale ;
- l'ajustement du prix de cession des terrains résultant des évolutions du projet, notamment de la réduction des surfaces cédées et de la prise en compte d'équipements supplémentaires ;
- l'adaptation des délais contractuels rendue nécessaire par la poursuite des acquisitions foncières amiables concernant certaines parcelles,

CONSIDERANT que ces modifications s'inscrivent dans le cadre des clauses de réexamen prévues par le traité de concession et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause son économie générale ni à constituer une modification substantielle du contrat,

CONSIDERANT que le présent avenant ne modifie que les stipulations qu'il vise expressément, les autres clauses du traité de concession demeurant inchangées,

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'approuver l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement relatif à la réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix à Gignac, conclu avec la société GGL Aménagement dont un exemplaire est annexé à la présente délibération,

- de préciser que cet avenant a notamment pour objet :

- d'intégrer l'évolution de la démarche environnementale vers « Quartier Durable Occitanie » ;
 - d'actualiser le programme, le bilan financier et le calendrier de l'opération ;
 - de redéfinir les conditions de cession des terrains appartenant au concédant afin de tenir compte des évolutions du projet,
- d'autoriser le Président à signer ledit avenant ainsi que tout document afférent à son exécution.

Transmission au Représentant de l'État N° 4244

Publication le 08/07/2026

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 08/07/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260706-27750-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



Philippe LASSALVY



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT LA REALISATION DE
L'ECOQUARTIER DE LA CROIX A GIGNAC – TRANCHE 2 DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA CROIX**

Avenant n°I

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

représentée par son Président,
habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2024
domicilié ès qualités situé 2 parc d'activités de Camalcé – BP 15 – 34150 Gignac

Ci-après désignée la COMMUNAUTE DE COMMUNES ou le CONCEDANT

ET :

LA SOCIÉTÉ SAS GGL AMENAGEMENT

société au capital de 1.000.000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de
MONTPELLIER sous le numéro 752 772 426
représentée par sa présidente la SARL LENNA INVEST
représentée par son gérant Jacques GUIPPONI
domicilié ès qualités 111 place Pierre Duhem, les Centuries III, BP84, 34 935 Montpellier CEDEX 9

Ci-après désignée le CONCESSIONNAIRE

SOMMAIRE

Traité de concession – avenant n° I	1
SOMMAIRE.....	3
PRÉAMBULE – exposé des motifs.....	4
OBJET DE L'AVENANT	7
ARTICLE 1 – Évolution de la démarche environnementale	7
ARTICLE 2 – Annexion du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.....	8
ARTICLE 3 – Conditions de cession des terrains.....	8
ANNEXES	10

PRÉAMBULE – EXPOSE DES MOTIFS

Depuis 2007, la communauté de commune vallée de l'Hérault porte la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) La Croix, projet mixte et structurant à l'échelle intercommunale et couvrant 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 plusieurs tranches correspondant à un découpage fonctionnel et opérationnel :

- La tranche 1 concerne 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 du quartier « de la Séranne », 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 et sa surface est d'environ 3,8 ha.
- 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.

L'opération d'aménagement « ZAC La Croix - Tranche 2 » est un projet de quartier durable de 3,8 ha porté par la communauté de communes Vallée de l'Hérault via une concession d'aménagement attribuée à GGL Aménagement en mars 2024.

Pour cela :

- La CCVH a modifié le mode de réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix au profit d'une concession d'aménagement par délibération n°3175 du 22 mai 2023.
- Le conseil communautaire a approuvé le cahier des charges de l'opération et les caractéristiques principales de l'opération par délibération n°3176 du 22 mai 2023.
- La CCVH a autorisé la publication de l'avis d'appel public à la concurrence définissant les besoins et permettant de lancer la 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, par délibération n°3177 du 22 mai 2023.
- La CCVH a désigné la commission spécifique à la concession et la personne habilitée par délibération n°3178 du 22 mai 2023.

- La procédure de choix du CONCESSIONNAIRE a été opérée sous la forme d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement conformément aux dispositions des articles R. 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme et du code de la commande publique.
- La CCVH a approuvé par délibération n°3321 du conseil communautaire du 26 février 2024 le choix du CONCESSIONNAIRE et le traité de concession de la tranche 2 « habitat » de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX TRANCHE 2 HABITAT et a autorisé le Président à signer la concession d'aménagement.

Depuis la signature du traité de concession en mars 2024 :

- GGL Aménagement a réalisé, dans les conditions prévues au traité de concession, les études nécessaires à la préparation du dossier de réalisation, le programme des équipements publics, le programme global prévisionnel des constructions, le calendrier prévisionnel de réalisation. Ces pièces ont été approuvées par la collectivité le 9 février 2026 et leurs modifications ont ensuite été soumises à délibération lors de la séance du 6 juillet 2026.
- Un permis d'aménager a été accordé le 29 mai 2026.
- Dans le cadre du Dossier Loi Eau, les services de l'Etat ont délivré un arrêté préfectoral N° DDTM34-2025-11-16470 du 28 novembre 2025 portant des 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.
- Le projet a fait l'objet de modifications liées à l'intégration des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France et des prescriptions des concessionnaires (EU, électricité, AEP, eau brute etc...).

Les études ont actualisé et précisé le bilan prévisionnel de l'opération, dont celui-ci est ci-annexé. (annexe 4)

- La maîtrise des fonciers publics et privés n'a pu être réalisée dans les conditions fixées par le traité de concession. Les acquisitions sont modifiées sur les aspects suivants :
 - Le calendrier : la maîtrise foncière des parcelles par l'aménageur n'est pas intervenue dans les délais prévus par le traité de concession. S'agissant des parcelles privées cadastrées section AW n°18, 162 et 163, les acquisitions n'ont pu être effectuées dans le délai de 24 mois fixé par le traité malgré les voies de transaction proposées. Les terrains propriété du CONCEDANT n'ont également pas été acquis dans le délai fixé par le traité. Aussi, le calendrier de maîtrise des terrains est actualisé en tenant compte, notamment, du phasage de l'opération et des délais d'obtention des autorisations d'urbanisme mis à jour.
 - Les modalités de cession du foncier du CONCEDANT : le montant global de l'acquisition est revu à 2 959 830€, dont 83 325 € correspondent à des obligations de faire consistant en la viabilisation d'une emprise foncière de 1 674 m² à détacher de la parcelle AW164, destinée à l'implantation de la future crèche intercommunale et à la réalisation de son parvis. Cette organisation permet de préserver la cohérence d'ensemble de l'opération d'aménagement, tout en donnant à l'aménageur les moyens de conduire le projet dans les conditions opérationnelles requises et en tenant compte du risque foncier résiduel subsistant sur les parcelles AW162 et AW163.

- La démarche de labellisation « EcoQuartier » du ministère de l'aménagement du territoire et de la Transition Ecologique a évolué en 2022. Le référentiel a été mis à jour et des indicateurs de performances ne correspondent plus aux caractéristiques du projet (priorisation sur les recyclages de friches, les opérations de renouvellement urbain notamment)
- Afin de maintenir l'ambition de qualité et d'urbanisme durable de l'opération, les parties ont choisi d'inscrire celle-ci dans la démarche « Quartier Durable Occitanie ». Cette démarche, qui présente des objectifs et des modalités d'accompagnement proches de ceux du référentiel « EcoQuartier », permet en effet de poursuivre les exigences de qualité urbaine, environnementale et paysagère du projet.

Ceci exposé, les parties ont arrêté ce qui suit :

OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a notamment pour objet d'acter :

- de substituer la démarche « Quartier Durable Occitanie » à la labellisation « Ecoquartier » ;
- d'intégrer les évolutions et préciser les objectifs programmatiques de l'opération ;
- annexer l'ensemble des pièces du dossier de réalisation, programme des équipements publics, programme global des constructions, calendrier prévisionnel de réalisation etc...
- de mettre à jour le bilan financier prévisionnel ;
- d'actualiser le phasage de l'opération sans modifier la durée de la concession ;
- de redéfinir les conditions de cession des terrains appartenant au **CONCEDANT**, notamment en intégrant une baisse de prix et des modalités de paiement ajustées (phasage et obligations de faire).

Considérant en particulier :

- La conservation par la Communauté de communes d'une emprise foncière destinée à la réalisation d'une crèche intercommunale ;
- L'ajustement du prix de cession des terrains tenant compte des évolutions du projet (perte de surface, équipements supplémentaires, délais etc.) ;
- La poursuite des acquisitions foncières amiables concernant des parcelles appartenant à des propriétaires privés, nécessitant une adaptation des délais.

ARTICLE I – ÉVOLUTION DE LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Toutes les références à la démarche de labellisation nationale "EcoQuartier" figurant dans le traité de concession et ses annexes sont remplacées par la référence à la démarche de certification "Quartiers Durables Occitanie" (QDO).

Ainsi, le concessionnaire assure, en coordination avec le **CONCÉDANT**, les missions suivantes :

- la conduite des démarches de concertation et de participation du public (comité citoyen, consultations publiques, etc.) ;
- l'accompagnement du projet dans le cadre de la démarche « Quartiers Durables Occitanie », comprenant le suivi du processus d'évaluation et l'association du concédant aux différentes étapes de la démarche ;
- la constitution d'une équipe de maîtrise d'œuvre intégrant un accompagnateur « Quartiers Durables Occitanie » ainsi que les bureaux d'études nécessaires, chargés de l'évaluation et du suivi de la démarche tout au long de l'opération, de la préparation des éléments nécessaires à son instruction, de l'animation des groupes de travail et de la formulation, le cas échéant, de propositions d'évolution du référentiel soumises à l'approbation du concédant.

ARTICLE 2 – ANNEXION DU DOSSIER DE REALISATION ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le dossier de réalisation, le programme des équipements publics, le programme global des constructions, le bilan prévisionnel de l'opération et le calendrier d'exécution ont été approuvés par délibérations du 9 février 2026 et modifiés par délibérations du 6 juillet 2026.

Le dossier de réalisation et le permis d'aménager (approuvé le 29 mai 2026) ont apporté des précisions aux conditions de mise en œuvre du programme de l'opération défini au cahier des charges en annexe 2 du traité de concession, notamment sur les aspects suivants :

- Le phasage de réalisation,
- Les ambitions programmatiques dont les surfaces de plancher attribuées aux logements et à la crèche intercommunale.
- Le bilan prévisionnel de l'opération est remplacé par une annexe actualisée tenant compte des ajustements programmatiques et des conditions de cession foncière.

Ainsi, conformément à l'article 2 et 6 du traité de concession, le présent avenant annexe les pièces du dossier de réalisation, en particulier les pièces suivantes :

- Notice du dossier de réalisation, annexe 1,
- Programme des équipements publics, annexe 2,
- Programme global prévisionnel des constructions, annexe 3,
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps (bilan prévisionnel), annexe 4

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE CESSION DES TERRAINS

L'article 6 du traité de concession autorise la modification du traité dans le cas où le CONCESSIONNAIRE n'a pu obtenir un accord préalable « *pour l'acquisition par voie amiable des parcelles cadastrées section AW n° 18, 162 et 163 avant le dépôt de demande de permis d'aménager, et d'avoir procédé à l'acquisition par voie amiable de ces parcelles après avoir présenté une offre valorisée suivant l'hypothèse détaillée dans le bilan prévisionnel joint en annexe des présentes, et ce après obtention de l'ensemble des autorisations purgées de tous recours.* »

Or en l'espèce, et malgré ses diligences et une proposition financière valide, l'acquisition amiable par l'aménageur de la parcelle cadastrée section AW numéro 18, d'une superficie de 1456m² n'a pu à ce jour aboutir. Par conséquent, le permis d'aménager exclut cette parcelle, qui sera soumise au régime des participations au titre de la ZAC.

Article 3.1 Maîtrise des terrains propriété du CONCEDANT

Les conditions de cession des terrains appartenant au CONCEDANT au profit du CONCESSIONNAIRE telles que définies à l'article 7 du traité de concession sont désormais les suivantes:

Le CONCESSIONNAIRE doit acquérir les terrains compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement tel que figurant à l'annexe 6, à l'exception d'une emprise de 274m² consistant en un ouvrage électrique extérieur à l'opération, et d'une emprise de 1 674 m², conservée par le CONCEDANT pour la réalisation sous sa maîtrise d'ouvrage, d'une crèche intercommunale.

Le Concédant s'engage à vendre au CONCESSIONNAIRE, qui l'accepte, les parcelles comprises dans le périmètre de l'opération, pour un montant global de 2 959 830 €.

Une fraction de ce prix, d'un montant de 83 325 €, sera acquittée par le CONCESSIONNAIRE sous la forme d'une obligation de faire consistant en la viabilisation d'une emprise foncière d'environ 1 674m² à détacher de la parcelle AW164, destinée à l'implantation de la future crèche intercommunale et à l'aménagement de son parvis.

Le solde du prix sera acquitté dans les conditions prévues à l'annexe n° 7 du présent avenant. Les promesses de vente correspondantes devront être régularisée au plus tard le 31 août 2026.

Les actes authentiques seront reçus à l'office notarial de Gignac, en l'étude de Maître Agnès Maurin, notaire à Gignac, au plus tard le 31 décembre 2026 et le 31 décembre 2027, selon les conditions décrites en annexe 7

Le transfert de propriété et la prise de possession interviendront à la date de signature de l'acte authentique.

Article 3.2 Maîtrise des terrains propriété des propriétaires privés

L'acquisition de la parcelle AW18 n'a pu aboutir dans le délai imparti et le CONCESSIONNAIRE a épuisé toutes les voies de transaction amiable.

En l'absence de maîtrise foncière, une participation des constructeurs autonomes est appliquée.

S'agissant des parcelles cadastrées section AW n°162 et 163, il est accordé une prorogation du délai d'acquisition.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à présenter aux propriétaires concernés une offre d'acquisition conforme aux valorisations retenues dans le bilan financier prévisionnel annexé au présent traité.

Avant de solliciter la mise en œuvre de la clause de réexamen prévue à l'article 5.2 du traité de concession, le CONCESSIONNAIRE devra justifier avoir entrepris toutes les démarches nécessaires en vue de l'acquisition amiable desdites parcelles et avoir épuisé toutes les possibilités de négociation avec les propriétaires concernés.

Fait, en deux exemplaires.

A,

ANNEXES

ANNEXE 1 : NOTICE DU DOSSIER DE REALISATION

ANNEXE 2 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ANNEXE 3 : PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

ANNEXE 4 : LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'ECHELONNEES DANS LE TEMPS (BILAN PREVISIONNEL)

ANNEXE 5 : AVIS DES DOMAINES

ANNEXE 6 : ETAT PARCELLAIRE – FONCIER CONCEDANT

ANNEXE 7 : SYNTHESE DES CLAUSES DES COMPROMIS – ACQUISITION FONCIER CONCEDANT



DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF n°1

Z.A.C LA CROIX Tranche 2 - GIGNAC

« Quartier de la Séranne »



I. NOTICE DE PRESENTATION

JUIN 2026

SOMMAIRE

A.	CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA ZAC LA CROIX	3
A.1.	SITUATION.....	
A.2.	LA ZAC LA CROIX RECONNUE D'UTILITE PUBLIQUE.....	
B.	OBJECTIFS DE LA ZAC LA CROIX ET DE SA TRANCHE 2	7
B.1.	RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC LA CROIX :.....	
B.2.	LES OBJECTIFS ACTUALISES DU PROJET URBAIN DE LA TRANCHE 2 : MISE EN CEUVRE D'UN QUARTIER D'HABITAT DURABLE	
C.	LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZAC ET DU QUARTIER D'HABITAT DURABLE EN TRANCHE 2	9
C.1.	UNE CONCEPTION REPOUNDANT A DES PRINCIPES SPECIFIQUES	
C.2.	LA DEMARCHE QDO POUR LA TRANCHE 2	
C.3.	LE CONTEXTE FONCIER DE LA TRANCHE 2	
C.4.	S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE DE TRANSFORMATION AMORCEE.....	
C.5.	AMENAGEMENT DU QUARTIER D'HABITAT DURABLE - TRANCHE 2 DE LA ZAC LA CROIX.....	
C.6.	PROGRAMMATION DU QUARTIER D'HABITAT DE LA ZAC LA CROIX.....	
C.7.	TPOLOGIE DES HABITATS DU QUARTIER DURABLE.....	
C.8.	VOIRIES ET DESSERTES DU QUARTIER DURABLE.....	
	C.8.1. Les accès et stationnements.....	
	C.8.2. Les déplacements doux	
C.9.	MODALITES DE REALISATION DU PROJET	
C.10.	PHASAGE.....	
C.11.	LA GESTION ET LA COLLECTE DES EAUX PLUVIALES.....	
C.12.	L'ETUDE D'IMPACT	

I CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA ZAC LA CROIX

Un dossier de création pour le projet de ZAC « la croix » (25,7 ha), a été réalisé en septembre 2011. La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault porte la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » sur la commune de Gignac. La définition de son périmètre a fait l'objet d'une délibération le 19 mars 2007.

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 trois tranches correspondant à un découpage fonctionnel, opérationnel et temporel :

- La tranche 1 comprend 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. **Cette tranche 1 d'environ 10 ha, correspondant au quartier de services et de commerces « COSMO » est réalisée. Le dossier de réalisation pour cette tranche a été réalisé en mai 2013 ;**
- 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...). **Cette tranche 1 bis a été réalisée, avec une mise à jour du dossier de réalisation de la tranche 1 en 2018 et 2020.**
- **La tranche 2** comprend le quartier d'habitat durable, au nord de l'Avenue de Lodève, **objet du présent dossier de réalisation modifié, approuvé le 9 février 2026.** Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac dont la surface est d'environ 4 ha. Cette tranche est réalisée en concession d'aménagement.
- La tranche 3 correspond à l'extension de la partie réservée aux activités économiques, entre le second îlot de la tranche 1 et le parc des berges. Celui-ci est intégré dans la tranche 3. **Cette tranche n'est pas réalisée à ce jour. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac.**

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme. Le dossier de réalisation de la ZAC La Croix à Gignac soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault est constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme qui précise son contenu :

Article R311-7 c.u : (Décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

1.1 Situation

La commune de Gignac est l'une des 28 communes qui composent la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault. Elle se trouve au cœur de l'Hérault dans une région subissant une forte pression foncière du fait de l'ouverture des autoroutes A75 et A750. La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) se trouve au carrefour entre ces deux autoroutes.

La Zone d'Aménagement Concertée « La Croix », a été créée en lieu et place de la zone d'activités existante sur laquelle est implanté le principal hypermarché Intermarché de la ville de Gignac.

Cette zone de la ZAC « La Croix » est actuellement desservie par l'Avenue de Lodève qui la traverse sur toute sa longueur, depuis le giratoire de Camalcé, rond-point d'entrée de Gignac et l'A750 qui longe le périmètre de la ZAC. Le rond-point de Camalcé est un lieu propice au développement des activités économiques.

Face à la croissance démographique, de par son statut de chef-lieu de canton et de siège de la communauté de communes la Vallée de l'Hérault, la commune de Gignac doit répondre aux besoins futurs en matière de logements et de services.

Actuellement, la commune de Gignac n'offre pas d'opportunités pour répondre à cette demande, la ZAC « La Croix » tranche 2 y répond.

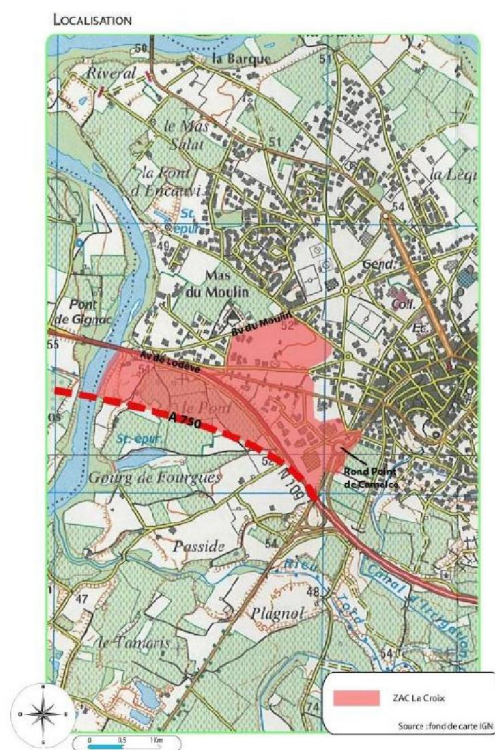


Figure 1 : Localisation de la ZAC « la Croix »

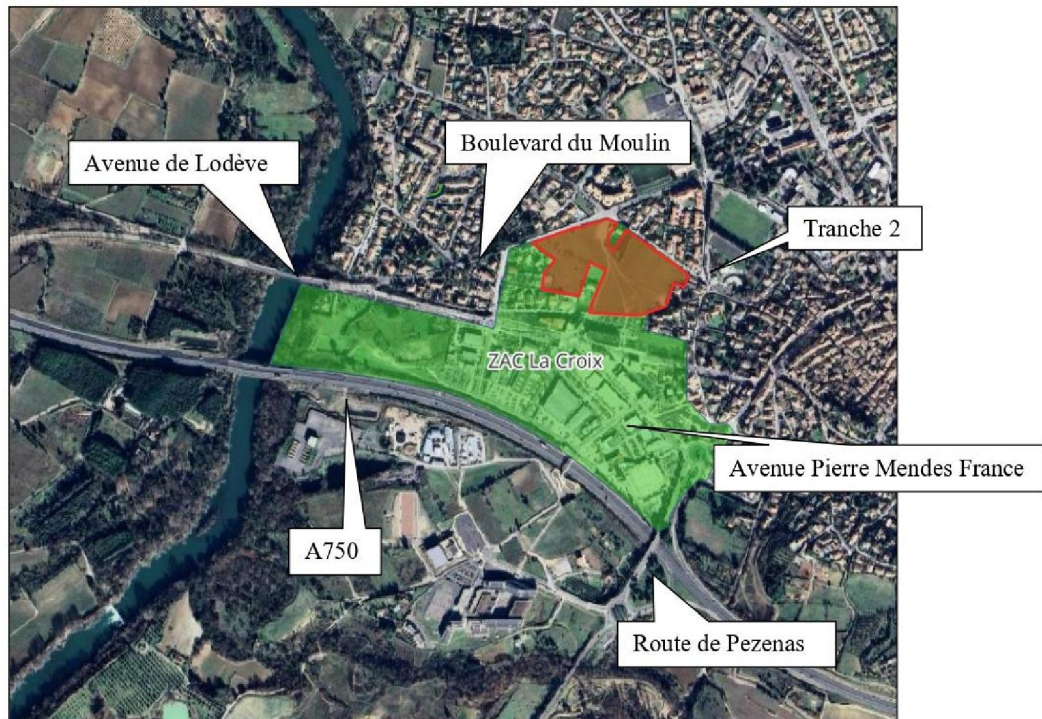


Figure 2 : Dénomination des voies de circulation au niveau du secteur d'étude



Figure 3 : Plan de phasage de la ZAC – (source Dossier de création 2011)

1.2 La ZAC La Croix reconnue d'utilité publique

Le périmètre de la Z.A.C La Croix a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2007.

Le dossier de création a été approuvé le 6 octobre 2008 et a été modifié le 25 janvier 2010 pour valider le mode de réalisation en régie et le 18 avril 2011 pour modifier le périmètre de la première tranche.

Par délibération du 26 septembre 2011, le conseil communautaire a défini le périmètre d'utilité publique et d'enquête parcellaire de la Z.A.C La Croix.

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées en mairie de Gignac du 10 avril 2012 au 15 mai inclus, portant à la fois sur :

- L'utilité publique du projet de la Z.A.C La Croix
- La cessibilité des parcelles nécessaires à l'aménagement de la Z.A.C La Croix
- La mise en compatibilité du POS de Gignac conformément aux articles L.123-16 et R123-23 du code de l'urbanisme
- L'autorisation au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau)

Suite à l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 12 juin 2012 et la déclaration de projet du conseil communautaire du 25 juin 2012, **la Z.A.C La Croix a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 juillet 2012. La déclaration d'utilité publique a été prorogée en 2017.**

II OBJECTIFS DE LA ZAC LA CROIX ET DE SA TRANCHE 2

2.1 Rappel des objectifs de l'aménagement de la Zac La Croix

Le projet d'aménagement de la ZAC la Croix repose sur un principe d'insertion dans le grand paysage, d'interaction avec l'autoroute, de greffe urbaine, de restructuration de l'entrée de ville de Gignac dans un contexte de développement démographique soutenu et sur des principes de mixité des usages et de développement durable. Le projet s'articule sur trois entités reliées par l'avenue de Lodève et l'avenue Pierre Mendès France, une aire commerciale et des bureaux (COSMO), un ensemble de logements, des équipements et espaces publics.

Ces 3 entités programmatiques participent à la constitution d'un quartier durable basé sur les principes d'aménagement suivants :

- Une forte densité.
- Une forte présence végétale et d'espaces publics.
- Une diversité de l'habitat.
- Un paysage préserve.
- La voiture reléguée en périphérie au profit des déplacements doux.
- Un respect du cycle de l'eau et des sols perméables.
- Une moindre consommation et des énergies renouvelables. *
- Une architecture durable.
- Une mixité sociale.

2.2 Les objectifs actualisés du projet urbain de la Tranche 2 : mise en œuvre d'un quartier d'habitat durable

En 2018, la collectivité a choisi de relancer les études préalables par délibération du 19 mars 2018 et a décidé d'inscrire le projet dans la démarche de labellisation EcoQuartier par délibération du 9 juillet 2018. Les objectifs et le cadre pour le projet urbain fixé en 2018 :

1. D'intégrer dans la conception de ce nouveau quartier d'habitat les objectifs du développement durable et de la transition énergétique par l'innovation et par la mise en place d'une nouvelle gouvernance.
2. D'articuler le projet autour des thématiques suivantes :
 - PILOTAGE ET PARTICIPATION : Projets collectifs. Une gouvernance qui mobilise tous les acteurs de la ville : élus, gestionnaires et usagers dans une démarche accompagnée par un management de l'approche sociale à l'aide d'outils numériques collaboratifs adaptés.
 - RESSOURCES : limiter la production déchets, préserver les ressources en eau, favoriser les énergies renouvelables.
 - CADRE DE VIE : Gestion des espaces publics, respect de l'identité des lieux et des paysages dans l'objectif de favoriser le lien social.
 - MIXITE : Répondre aux besoins de chacun pour vivre, se loger, travailler, se divertir.

- MOBILITE : Favoriser les déplacements doux et adapter les modes de circulation aux usages.
 - BATIMENT : Concilier qualité architecturale et sobriété énergétique
3. De garantir l'économie globale de l'opération et réduire l'impact financier pour la collectivité.
 4. Impulser une dynamique de commercialisation en proposant des logements adaptés au marché local afin de limiter les temps de commercialisation. Cet enjeu est d'autant plus important que la tension sur le marché immobilier en vallée de l'Hérault est forte, et elle s'est accentuée depuis la crise sanitaire de la COVID-19 (augmentation de la demande et des prix).
 5. Assurer une variété de logements adaptés aux besoins (PLH) et offrant un parcours résidentiel (mixité de produits de logements : individuels, groupés, locatifs, accès à la propriété, social, libres, résidences jeunes ou seniors etc...)
 6. Optimiser le cadencement de production de logements.

Pour répondre à ces objectifs, la Communauté de communes a signé la Charte « Label EcoQuartier » qui comporte 20 engagements répartis en 4 dimensions.

A ce jour la labellisation visée est Quartier Durable Occitanie (QDO), dont les critères sont axés sur le référentiel Ecoquartier (voir ci-dessous)



III LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZAC ET DU QUARTIER D'HABITAT DURABLE EN TRANCHE 2

3.1 Une conception répondant à des principes spécifiques

a) L'étude de programmation immobilière :

Cette étude a mis en exergue la demande du marché de lots à bâtir pour des maisons individuelles et dans une moindre mesure, de logements locatifs. Le territoire de la Communauté de communes est marqué par une présence faible d'habitat collectif, 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.

L'opération sera réalisée en plusieurs phases.

A noter : la part des logements sociaux a augmenté par rapport au Dossier de Création de ZAC, passant de 25% à 30% de LLS, en application du Programme Local de l'Habitat révisé.

b) Les ambitions programmatiques du quartier d'habitat :

- ✓ Une concertation des gestionnaires et des usagers, une association des habitants,
- ✓ Des espaces de vie collectifs et un poumon vert, espace « de lien social ». Les espaces publics doivent être végétalisés, perméables et supports d'usages et fonctions variées (agréments, loisirs, jeux, liaisons douces, gestion hydraulique paysagère, espace de rencontre, vergers...),
- ✓ Une crèche intercommunale,
- ✓ Des logements mixtes, environ 194 logements (18.000 m² de SDP) : accession libre, locatif libre, locatif social de l'individuel à l'intergénérationnel (habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif... dont 30% logements locatifs sociaux),
- ✓ Une qualité architecturale et urbaine forte, traduisant l'esprit « village » et les exigences de performance énergétique (RE2020...),
- ✓ La part belle donnée aux modes actifs, la voiture exclue du cœur de quartier et un stationnement 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,
- ✓ Une réduction des risques et des nuisances.

Ces principes d'aménagement font l'objet d'un permis d'aménager délivré le 29 mai 2026 pour la réalisation du Quartier de la Séranne, qui pourra le cas échéant être suivi de modificatifs.

3.2 La démarche QDO pour la tranche 2

La démarche Quartier Durable d'Occitanie (QDO) a été élaborée en parfaite cohérence avec le label Ecoquartier. Chaque Item de QDO est relié à un engagement de la démarche Ecoquartier.



Les thématiques de la démarche QDO :



Quelques éléments QDO pour le quartier d'habitat – Tranche 2 de la ZAC La Croix :

Application des prérequis QDO au Quartier de la Séranne :



3.3 Le contexte foncier de la Tranche 2

Le projet englobe une mosaïque de 11 parcelles appartenant à la CCVH et à des propriétaires privés.

Numéro de Parcelle	Adresse	SURFACE (m²)	Occupation actuelle du terrain	Zonage PLU	Propriétaire
AW13	Lieu-dit La Croix	6 408	Terre + aire de retournement de la rue des 2 ponts	2AUz2	CCVH
AW16	Boulevard du Moulin	5 663	Terre – présence d'un transformateur électrique	2AUz2	CCVH
AW18	Lieu-dit La Croix	1 456	Oliveraie	2AUz2	Privé
AW20	Rue ancien chemin de Lodève	19	Délaissé bord de voirie	2AUz2	CCVH
AW21	Rue ancien chemin de Lodève	42	Délaissé bord de voirie	2AUz2	CCVH
AW22	Rue ancien chemin de Lodève	115	Délaissé bord de voirie	2AUz2	CCVH
AW161	Lieu-dit La Croix	59	Délaissé bord de voirie	2AUz2	CCVH
AW162	Lieu-dit La Croix	1 000	Terre	2AUz2	Privé
AW163	Lieu-dit La Croix	1 000	Terre	2AUz2	Privé
AW164	Lieu-dit La Croix	19 830	Terre	2AUz2	CCVH
AW192	Boulevard du Moulin	2 612	Terre	2AUz2	CCVH
TOTAL		38 215			

Pour les fonciers dont la maîtrise ne serait pas assurée lors de la réalisation de la ZAC, une fiche de lot sera rédigée pour encadrer la constructibilité, la forme urbaine, l'imperméabilisation autorisée. Les constructeurs autonomes devront s'acquitter d'une participation aux équipements de la ZAC.

3.4 S'inscrire dans une dynamique de transformation amorcée

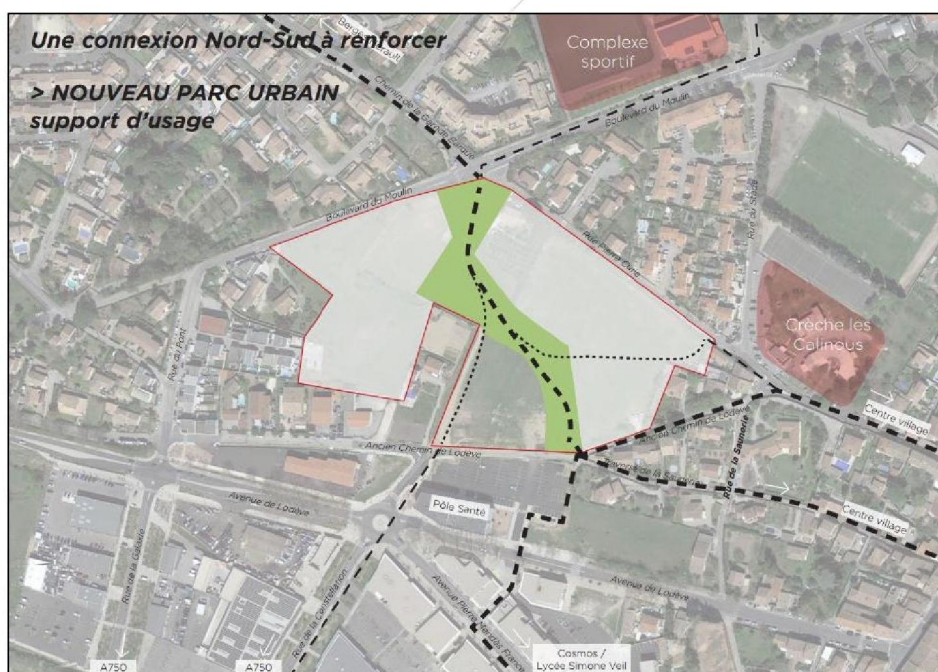


Figure 4 : Schéma des liaisons douces existantes sur le site et à renforcer
Page 12 sur 21

3.5 Aménagement du quartier d'habitat durable - tranche 2 de la ZAC La Croix



Page 13 sur 21

Il est envisagé de créer un axe structurant Nord/Sud, le Parc de la Seranne, véritable colonne vertébrale du quartier d'habitat, dédié à des espaces publics multi-usages : Agréments, loisirs & jeux, liaisons douces, gestion des eaux pluviales paysagère, espace de rencontres.

Cet axe structurant est inspiré des paysages environnants, afin de créer un quartier à l'échelle du village, intégré dans son contexte local :

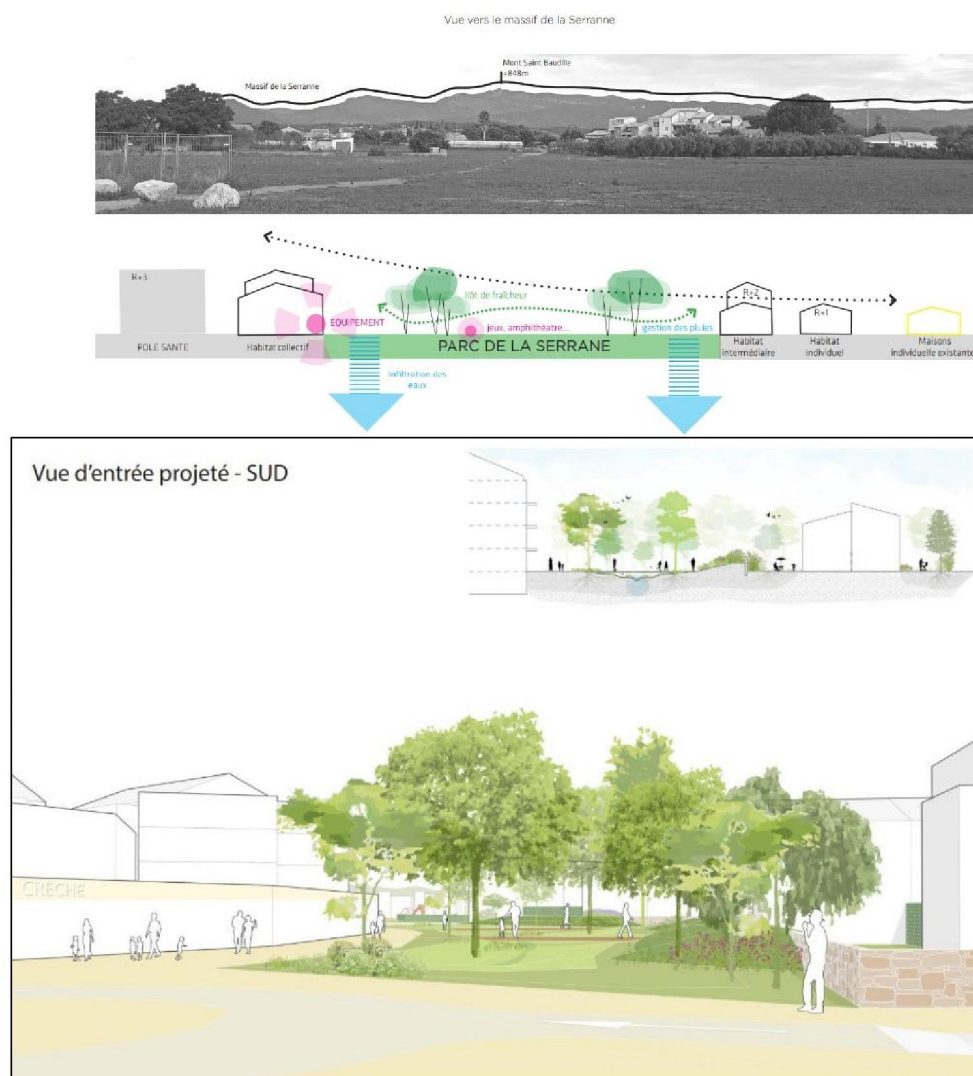




Figure 7 : Image indicative d'entrée du parc Sud du quartier d'habitat depuis le parvis de l'ancien chemin de Lodève

Parc de la Séranne

> LIEU DE VIE



Figure 8 : descriptions et coupes paysagères des intentions d'aménagement du Parc de la Séranne, colonne vertébrale du projet de quartier d'habitat

3.6 Programmation du quartier de la Séranne

Le quartier d'habitat prévoit la construction de :

- 194 logements environ avec une mixité des typologies de logements :
 - Accession libre et abordable
 - Location-accession
 - Locatif libre et social dont 30% de logements locatifs sociaux
- Une crèche intercommunale.

3.7 Typologie des logements

Mixité d'habitat

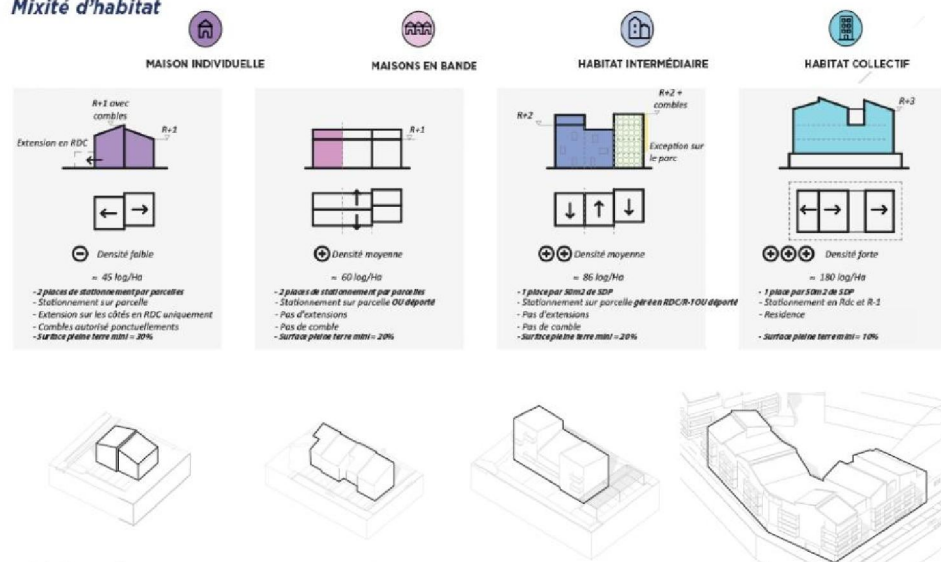


Figure 9 : description des typologies de logements

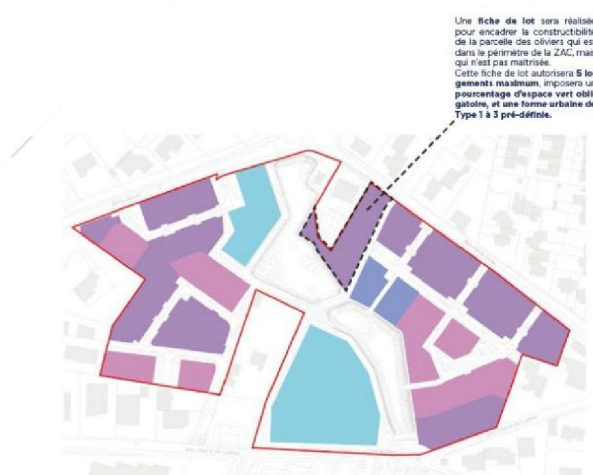


Figure 10 : principe indicatif de répartition du programme au sein du quartier

3.8 Voiries et dessertes du quartier durable

Les accès et stationnements

Les accès au quartier d'habitat se feront depuis le boulevard du Moulin au Nord, depuis la rue Pierre Curie, et au Sud depuis l'ancien chemin de Lodève. Il n'y aura pas de voie VL traversante.
Les modalités de stationnement des véhicules au sein de la ZAC prendront en compte les prescriptions du PLU. Des stationnements sont prévus pour les visiteurs. Dans les logements collectifs, des stationnements seront réalisés en sous-sol.



Figure 11 : sens de circulation projeté des dessertes internes et stationnements

Les déplacements doux



Figure 12 : schéma d'intention des axes structurants encadrant le quartier d'habitat et cheminements doux

3.9 Modalités de réalisation du projet

Les phases de construction comprennent l'aménagement VRD de la zone (comprenant d'éventuels terrassements avec un accès nécessaire aux tractopelles), puis l'élévation du gros œuvre (accès libre aux camions de livraison & toupies de béton) et enfin les lots de second œuvre (livraison de matériaux et accès par les corps d'état secondaires, plutôt en véhicules légers de type camionnette). La conduite d'un chantier propre est bien entendu de nature à limiter les incidences sur l'environnement (faune, flore, sol et infiltrations dans le sous-sol) et en particulier sur la propreté des lieux, les nuisances acoustiques, visuelles et la qualité de l'air.

3.10 Phasage

Il est envisagé de phaser les travaux du Quartier de la Seranne selon le schéma ci-dessous :

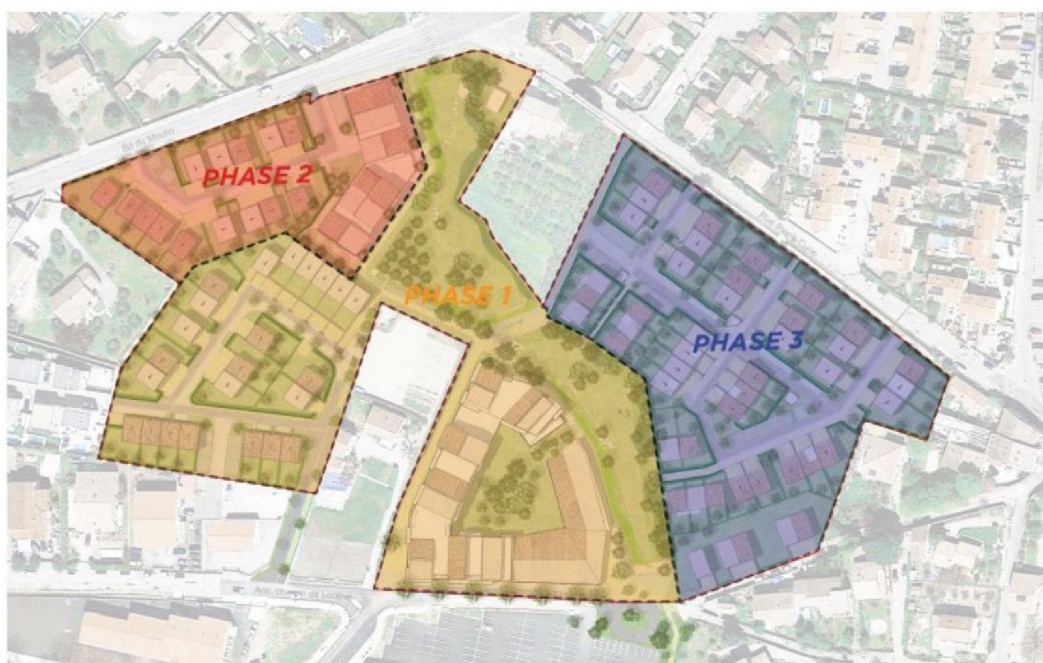


Figure 13 : Principe de phasage envisagé sur la tranche 2 de la ZAC La Croix

L'opération d'aménagement est constituée de 3 phases principales de réalisation, suivant les impératifs techniques (continuité des réseaux) :

- Phase 1 :
Crèche intercommunale
Résidence Intergénérationnelle sociale –
Lots groupés primo-accédants et lots individuels libres
- Phase 2 :
Lots individuels libres
Logements collectifs libres
- Phase 3 :
Lots denses dont primo-accédants et lots individuels libres
Logements intermédiaires ou groupés

3.11 La gestion et la collecte des eaux pluviales

L'aménagement de la ZAC de la Croix sur la commune de Gignac a fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre des articles L214-1 et suivants du code de l'Environnement, vis-à-vis des rubriques IOTA de la Loi sur l'Eau : 2.1.5.0. (Dossier MISE n°34-2011-00157).

L'arrêté préfectoral n° 12-III-083 a été délivré le 29 octobre 2012, détaillant la gestion des eaux pluviales rejetées dans le réseau pluvial avant rejet à l'Hérault et autorisant la réalisation des aménagements prévus par le projet.

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. 181-1 et suivants du Code de l'environnement, pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) la Croix sur la commune de Gignac.

- 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 de 2 202m3 avec un 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.
- La création d'un réseau pluvial raccordé au réseau existant situé au niveau de la Rue du Pont.



Figure 149 : Plan du réseau pluvial - SEIRI

En milieu méditerranéen, l'eau pluviale est à la fois une ressource rare et un élément naturel pouvant être dévastateur. Compte tenu de la nature et des caractéristiques du projet et de la topographie, les risques liés au ruissellement et à l'imperméabilisation constituent une composante majeure à prendre en compte.

Ainsi, au-delà de la contrainte réglementaire stricto sensu, le projet d'aménagement hydraulique devient un vecteur d'aménagement environnemental. La composante technique sera à intégrer à l'aménagement urbain et paysager. La réduction des surfaces imperméabilisées sera recherchée et l'infiltration favorisée.

La participation active du bâti dans la rétention ou la revalorisation de l'eau de pluie, notamment pour l'arrosage des espaces verts et des terrasses plantées sera favorisée.

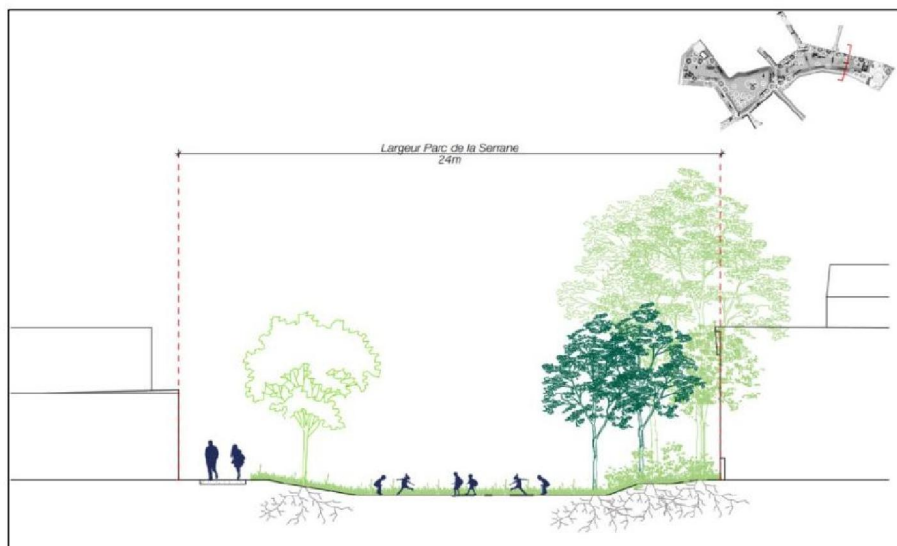


Figure15 : coupe 1-1 du bassin Sud (source Ateliers A+)

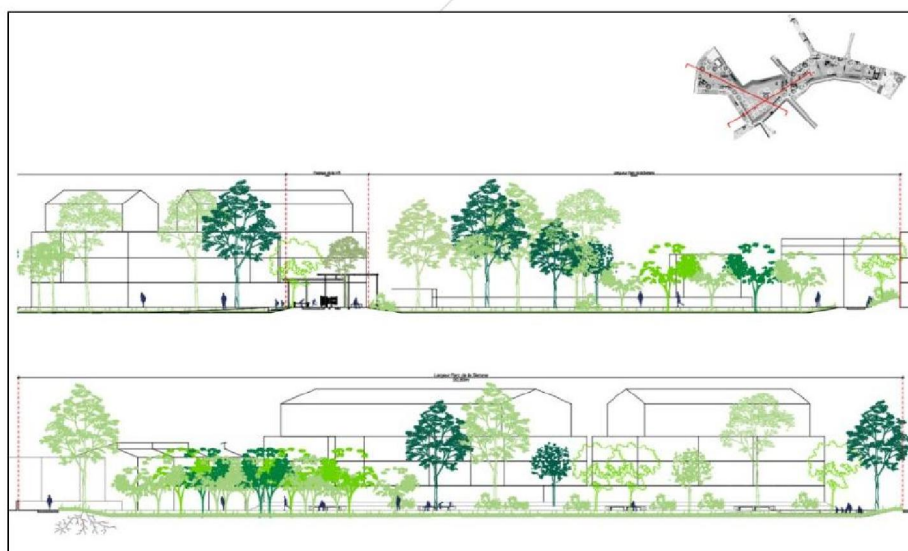


Figure16 : Coupe longitudinales des bassins (source Ateliers A+)

3.12 L'étude d'impact

L'étude d'impact du dossier de création a reçu un avis tacite de l'autorité environnementale le 12 janvier 2012.

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.

L'étude d'impact actualisée a fait l'objet des avis suivants :

- 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. 122-1 et suivants et R. 122-1 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. Le 16 octobre 2025, la MRAE a émis un courrier d'« Information sur l'absence d'observation dans le délai » (avis tacite).
- 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.

Celle-ci est annexée au présent dossier de réalisation.



DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°1
Z.A.C LA CROIX Tranche 2 - GIGNAC
« Quartier de la Séranne »



2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
JUIN 2026

SOMMAIRE

I DESIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES PUBLICS A REALISER

1. Voiries
2. Signalisation
3. Ordures ménagères
4. Réseaux humides
 - Assainissement pluvial
 - Eaux usées
 - Eau potable
 - Eau brute
5. Réseaux secs
 - Haute tension
 - Basse tension
 - Eclairage public
 - Télécommunications
6. Les espaces verts
7. Répartition des espaces publics / privés
8. Phasage prévisionnel des travaux

2 MAITRISE D'OUVRAGE, PRISE EN CHARGE ET GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

I DESIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES PUBLICS A REALISER

Les travaux d'aménagement de la tranche 2 de la ZAC la Croix à GIGNAC, nommée « Quartier de la Séranne » comprennent principalement :

- l'aménagement des voiries de desserte interne et des cheminements doux
- l'aménagement des stationnements visiteurs, y compris places dépose-minute pour la crèche
- l'aménagement des pergolas sur les poches de stationnements privés groupés
- la déviation du réseau d'eau brute existant
- la réalisation des réseaux secs, notamment un transformateur électrique
- la réalisation des réseaux humides, eau potable et eau brute
- la réalisation des réseaux d'eaux usées (gravitaire et refoulement), y compris un poste de relevage
- la réalisation du réseau d'assainissement des eaux pluviales, y compris l'exutoire sur l'ancien chemin de Lodève
- la réalisation d'équipements dans le parc central (espaces de rencontre, jeux, verger...)



Plan des principes d'aménagement – découpage parcellaire indicatif

1 - CHAUSSEES

Les différentes voiries seront réalisées suivant les profils en travers ci-dessous. Le dimensionnement de la structure de ces voies permettra la circulation des véhicules lourds courants (ramassage ordures, pompiers...) et sera définie par une étude de sol.

Voies primaires et secondaires :

- Structure de voirie :

En règle générale, les différentes voiries seront réalisées de la manière suivante :

- les terrassements nécessaires à l'établissement des plates-formes chaussées,
- le fond de forme devra être compacté jusqu'à refus,

le corps de la chaussée (voies primaires et secondaires) comprendra :

- a) une couche forme : épaisseur variable de façon à obtenir une PF2 (>50Mpa) ;
- b) une couche de base en GNT 0/20 ép. 0,20m, compactée et roulée ;
- c) les essais de plaque et l'accord, délivré par un bureau agréé que la portance est suffisante ;
- d) une couche de roulement en enrobé noir 0/10 basalte ou silico-calcaire de 0,05 m d'épaisseur mise en œuvre à chaud, y compris imprégnation sablée à l'émulsion de bitume, ou en bicouche.

le corps des trottoirs et cheminements piétonniers non circulés comprendra :

- a) une couche de fondation : en GNT 0/31.5 ép. 0,30m, compactée et roulée ;
- b) les essais de plaque et l'accord, délivré par un bureau agréé que la portance est suffisante ;
- c) un revêtement de sol en béton (ép 0.15m) ou en stabilisé (ép 0.1m)

Selon les zones, les revêtements de surface décrits ci-dessus pourront varier. Le cas échéant, ils seront constitués de béton lissé ou désactivé, de sable stabilisé...

La structure sera ajustée en fonction de ceux-ci.

- Bordures :

Les bordures béton de classe A seront de type T ou P et les caniveaux de type CC1.

Ces éléments seront préfabriqués ou coulés en place vibrés et correspondront à la normalisation du fascicule 70.91 bis du CCTG applicables aux marchés de travaux publics relevant du Ministère de l'Équipement et du Logement.

2 - SIGNALISATION

Les éléments de signalisation verticale (panneaux de police routière) et de signalisation horizontale (marquage au sol) seront conformes aux normes en vigueur.

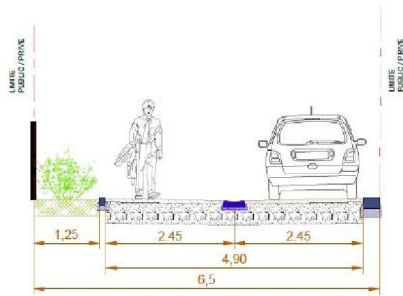
3 - ORDURES MENAGERES

Pour les logements individuels et individuels groupés, des points de regroupement de conteneurs individuels seront aménagés ponctuellement pour les zones où le camion de ramassage ne peut pas accéder.

Pour les logements collectifs, chaque macrolot aura une aire de stockage des ordures ménagères en domaine privé avec accès direct sur le domaine public.

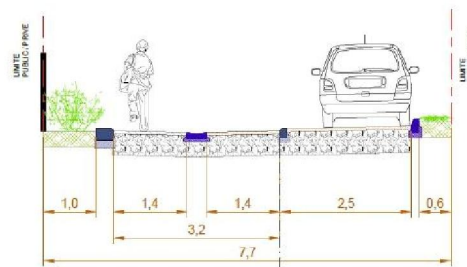
L'ensemble de ces dispositifs sera conforme aux prescriptions de la Communauté de Communes de la vallée de l'Hérault

Coupe 1



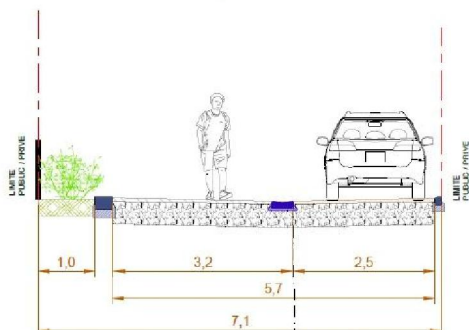
Espace partagé (à sens unique pour véhicule)

Coupe 2



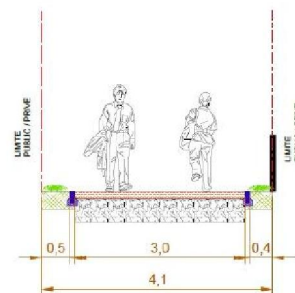
Chaussée à sens unique | Stationnement

Coupe 3



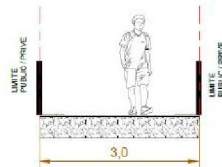
Espace partagé, à sens unique pour véhicules | Stationnement

Coupe 4



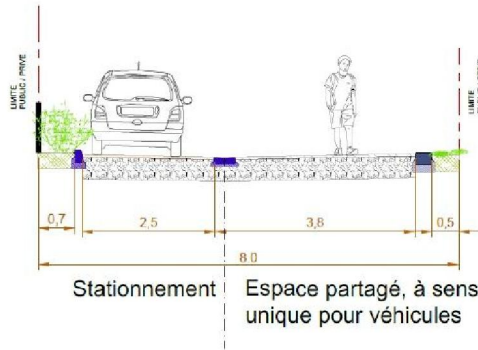
Cheminement piétonnier

Coupe 5

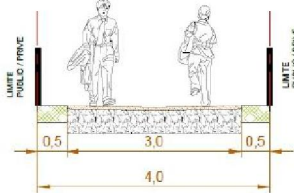


Cheminement piétonnier

Coupe 6

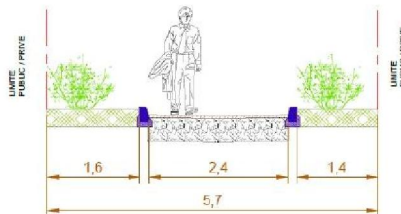


Coupe 7



Cheminement piétonnier

Coupe 8



Cheminement piétonnier
et deverse pluviale des
bassins 1 et 2

CCV Communauté de communes Vallée de l'Hérault	
Projet : ZAC LA CROIX à GIGNAC	
Dossier : Dossier de Réalisation modificatif n°1	
Tranche : Tranche 2	
Date : 14/07/2026	
Échelle : 1/20	
Dessiné par : S. SEIRI	
Vérifié par : S. SEIRI	
Approuvé par : S. SEIRI	
Date de validation : 14/07/2026	

4 - RESEAUX HUMIDES

4.1 Assainissement pluvial

Les réseaux souterrains et les bassins de compensation seront dimensionnés afin de récupérer les eaux de ruissellement et suivront les prescriptions du Porté à connaissance au dossier d'Autorisation au titre de la Loi Eau du Code de l'Environnement approuvé par les services de l'état (DDTM).

Les canalisations collecteront les eaux vers les bassins de compensation par bassin versant. Elles auront un diamètre variable (de $\varnothing 300$ mm à $\varnothing 500$ mm) et seront en matériaux adaptés aux conditions d'utilisation (béton armé ou fibré 135A, PVC ou en PVC annelé équivalent). Les changements de direction seront réalisés par des regards équipés de tampon ou par des regards à grille.

Les canalisations seront alimentées par des regards à grille ou des caniveaux à grilles positionnés selon les pentes de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Les regards seront réalisés conformément au fascicule 70. Ils comprendront :

- Regard de visite $\varnothing 800$ mm ou 1000mm (au-delà de 2m de profondeur) de diamètre intérieur réalisé en éléments fabriqués en usine ou en béton coulé sur place.
- Ensemble grille plate ou concave série 400 KN.

Le dossier d'autorisation approuvé par les services de l'état (DDTM) analyse et quantifie les dimensionnements des collecteurs et des bassins de compensation.

Tous les ouvrages seront conformes aux prescriptions techniques de la Communauté de Commune de la vallée de l'Hérault et des services de l'Etat.



Plan indicatif du réseau pluvial

4.2 Eaux Usées

L'exutoire indiqué par le concessionnaire du réseau impose la création d'un dispositif de pompage qui sera situé en point bas (Cf plan du réseau EU ci-dessous).
Celui-ci sera conforme aux prescriptions de la Communauté de communes de la vallée de l'Hérault.

Le réseau principal sera constitué de canalisations en PVC Ø 200, type CR16 de regards de visite Ø 800 recouverts d'un tampon en fonte 400 KN (trafic intense) avec marquage « EAUX USEES ».
Il sera prévu un regard de visite à chaque changement de pente ou de direction avec un maximum de 70m d'inter-distance entre ceux-ci.
L'ensemble du réseau sera entièrement étanche.

Les effluents de tous les lots et macrolots seront drainés vers le dispositif de pompage.
Puis ils seront refoulés vers un regard de dissipation implanté au niveau du carrefour « Bd du Moulin / Rue de la grande barque »

Tous les lots individuels et groupés seront raccordés par un branchement particulier en PVC Ø 160 mm avec regard de branchement.
Un regard de visite en attente, en limite de propriété, sera prévu pour les macrolots.



Plan indicatif du réseau EU

4.3 Eau Potable

Le réseau à créer sera en fonte ductile et sera maillé sur le réseau existant selon le plan joint.
Il permettra la desserte de l'ensemble de la zone avec la création de branchement individuels pour les lots.
Les compteurs seront positionnés en domaine public dans des regards en sol.

Une attente sera créée pour les macrolots, elle sera dimensionnée en fonction des besoins
Des bouches à clés et vannes seront implantées en accord avec la CCVH pour sectoriser le réseau et faciliter l'exploitation.
L'ensemble du réseau sera conforme aux prescriptions de la C.C.V.H

La défense incendie sera assurée par l'implantation de 2 poteaux incendie conformément aux prescriptions du SDIS.

Les poteaux incendie seront de type agréé par les services techniques de la C.C.V.H., ils fourniront les débits et pressions demandés par le SDIS (60 m3/h pendant 2h sous 1 bar minimum)



Plan indicatif du réseau AEP

4.3 Eau Brute

Le réseau existant passant actuellement sous les futurs bassins de rétention sera dévié et son nouveau tracé empruntera les voiries de l'opération.
Celui-ci sera créé en diamètre 250mm comme l'existant et selon l'étude transmise par l'ASA du Canal de Gignac.

Il permettra la desserte de l'ensemble de la zone avec la création de branchement individuels pour les lots.
Les compteurs seront positionnés en domaine public dans des regards en sol.

Une attente sera créée pour les macrolots, elle sera dimensionnée en fonction de la surface de ceux-ci.
Des bouches à clés et vannes seront implantées en accord avec l'ASA du Canal de Gignac pour sectoriser le réseau et faciliter l'exploitation.
Des piquages pour l'alimentation de l'arrosage seront créés.
L'ensemble du réseau sera conforme aux prescriptions de l'ASA du Canal de Gignac



Plan indicatif du réseau eau brute – Canal de Gignac

5 - RESEAUX SECS

5.1 Haute Tension

L'opération sera alimentée via 2 points de raccordement :

- Un transformateur à restructurer par la régie de Gignac situé au Nord-Ouest de l'opération (carrefour Bd du Moulin / rue de la Grande barque)
- Un transformateur à créer par la régie de Gignac au Sud de l'opération (parking du centre médical)

Le raccordement se fera sur le réseau HTA existant passant devant le poste à créer (cf plan ci-dessous)

Les postes seront équipés de façon à permettre l'alimentation de tous les lots et macrolots

L'ensemble des travaux HTA sera réalisé par la Régie de Gignac.

5.2 Basse Tension

Les réseaux primaires et les branchements créés seront souterrains.

Le câblage de la zone sera réalisé à l'aide de grilles de réseau de type REMBT.

Les attentes réseaux pour les logements collectifs seront composées d'une grille REMBT ou coffret de coupure (C400/P200 ou ECP3D) en limite de propriété.

Les branchements des parcelles nues seront mis en place jusqu'aux coffrets S22 placés en limite de propriété.

L'ensemble des travaux basse-tension sera réceptionné par la Régie de Gignac.



Plan indicatif des réseaux HTA et BT

5.3 Eclairage public

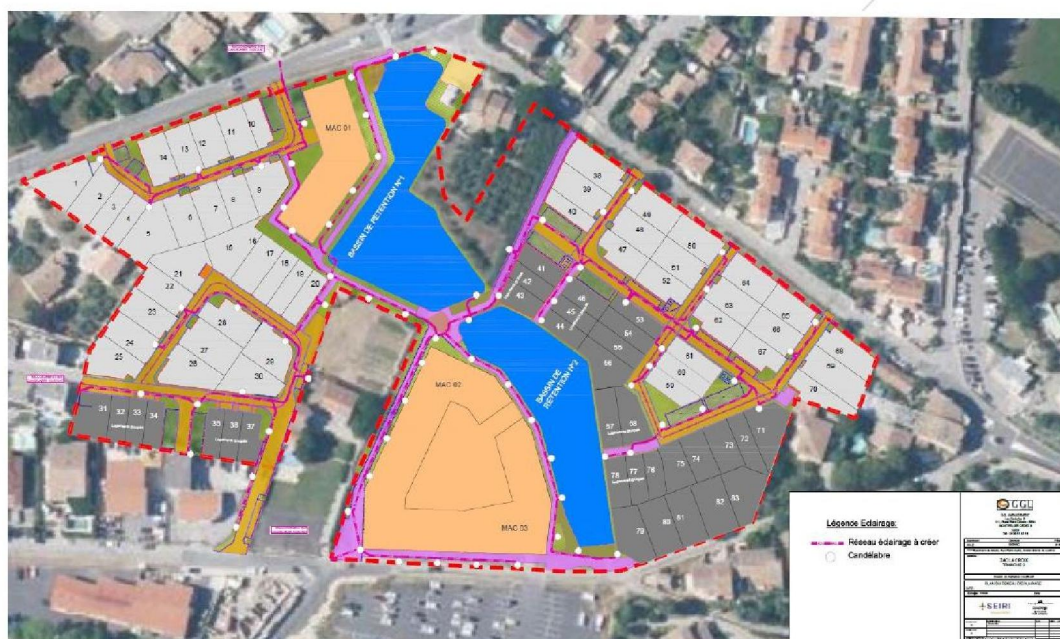
Le réseau d'éclairage sera réalisé sur l'ensemble de la ZAC et sera raccordé aux armoires de comptage et de commande mises en place sur les postes HTA / BT.

Le type et la hauteur de feux des lampadaires seront définis en fonction des espaces à éclairer, éclairage fonctionnel pour les voies circulation et éclairage décoratif pour les cheminements piétonniers.

Une étude d'éclairage sera réalisée afin d'affiner l'implantation des candélabres et d'optimiser la puissance des luminaires.

Des solutions seront mises en œuvre afin de réduire la consommation électrique de l'installation d'éclairage (abaissement du flux ...)

L'ensemble de l'installation sera contrôlé par un bureau de contrôle agréé en fin de chantier afin de garantir sa conformité aux normes en vigueur.



Plan indicatif de l'éclairage public

5.4 Télécommunications

L'ensemble de la zone sera desservi par un réseau souterrain qui sera raccordé sur le réseau existant en limite de ZAC.
Il sera composé de fourreaux PVC Ø 42/45mm pour le réseau principal et de fourreaux PVC Ø 25/28 pour les branchements.
Le nombre et la nature des fourreaux seront adaptés aux besoins des différents types de logements.

Des chambres de tirages type L1T à L3T seront mises en place.
Les attentes réseaux pour les logements collectifs seront composées d'une chambre L1T.
Les branchements des parcelles nues seront mis en place jusqu'aux regards interfaces à l'intérieur des lots et en limite des macrolots.

L'ensemble du génie civil créé sera réceptionné par les services de l'opérateur gérant le secteur.



Plan indicatif du réseau télécom

6 – PARC DE LA SERANNE

Le parc de la Seranne sera un véritable îlot de fraîcheur et de biodiversité.

48% de perméabilité à l'échelle du projet

Principes d'aménagement :



Le parc de la Séranne est conçu comme un grand espace public multifonctionnel, structurant pour le quartier. Il accueillera des usages variés mêlant agrément, loisirs et jeux, cheminements pour les mobilités douces, espaces de rencontre et dispositifs de gestion paysagère des eaux pluviales. L'ensemble sera équipé d'un mobilier urbain adapté, favorisant l'appropriation quotidienne du site par tous les publics.

Le traitement paysager du parc repose sur une palette végétale composée majoritairement d'essences locales, sobres en eau et résistantes aux épisodes de fortes chaleurs et de sécheresse estivale, dans une logique de durabilité et d'adaptation au changement climatique.

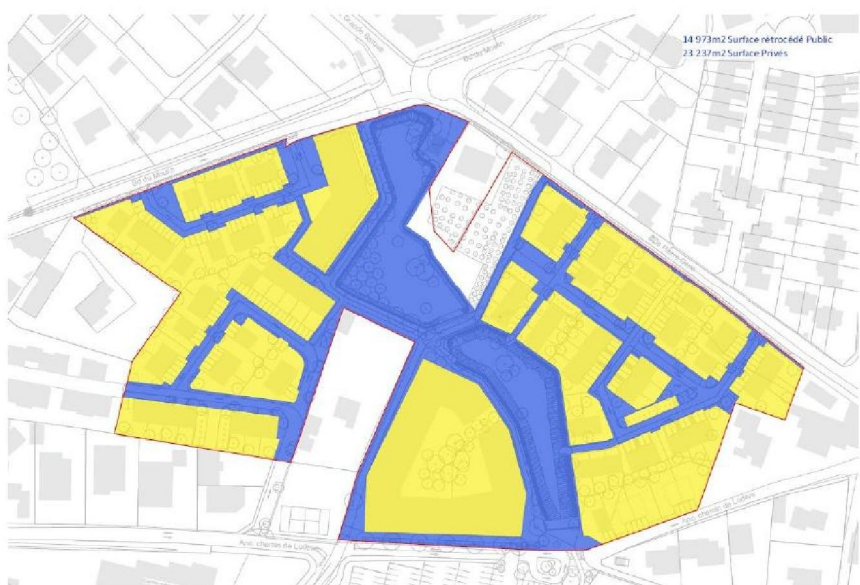
Sur sa frange sud, une esplanade sera aménagée afin d'assurer une transition qualitative avec l'ancien chemin de Lodève. Cette séquence urbaine constituera une véritable accroche du parc et permettra de dégager un parvis lisible et apaisé pour l'entrée de la crèche.

Conçu comme un ouvrage hydraulique à part entière, le parc a vocation à fonctionner comme un bassin de rétention paysager tout en restant un véritable lieu de vie en dehors des périodes de mise en charge. Les talus bordant le fond du bassin présenteront des pentes douces, de l'ordre de 1 pour 5, garantissant une accessibilité universelle. Le fond du bassin sera traité comme une prairie enherbée, ponctuée d'arbres de haute tige, offrant un espace ouvert, lisible et appropriable.

À l'est, les talus seront plantés de strates arbustives diversifiées afin de constituer une épaisseur végétale dense, jouant un rôle de filtre paysager et visuel pour préserver l'intimité des lots riverains. À l'opposé, les talus seront ponctués de massifs fleuris diversifiés, assurant une floraison étalée sur l'année, favorable à la pollinisation et à la biodiversité. Des aménagements spécifiques seront intégrés pour accueillir les insectes pollinisateurs.

Le parc intégrera également des dispositifs ludiques et pédagogiques, notamment des espaces d'éveil musical pour les enfants ainsi qu'un parcours ludique et éducatif autour de la biodiversité, en lien avec la crèche. Enfin, un verger viendra compléter cet ensemble paysager, renforçant la dimension nourricière et conviviale du parc.

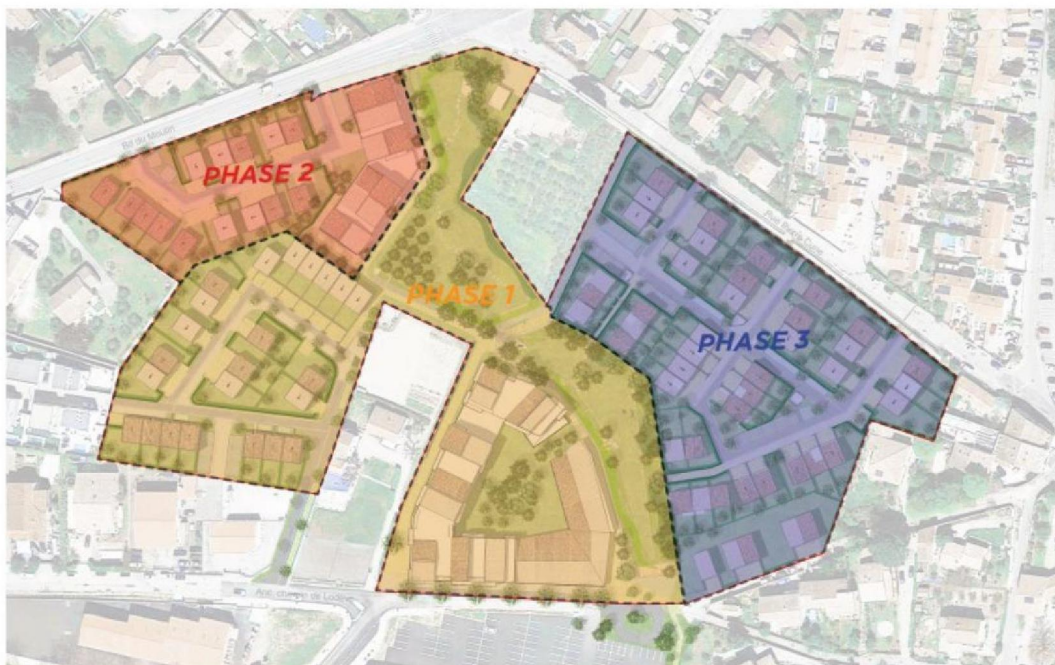
7 – REPARTITION ESPACES PUBLICS / PRIVÉS



Plan indicatif

8 – PHASAGE PREVISIONNEL DES TRAVAUX

L'opération se déroulera en plusieurs phases de réalisation, liées aux contraintes techniques de réseaux, notamment le dévoiement du réseau d'eau brute.



Le phasage et le planning des travaux est donné à titre indicatif et pourra évoluer en fonction des contraintes liées aux acquisitions foncières et au chantier.

Le découpage parcellaire est également présenté à titre indicatif et pourra faire l'objet d'évolutions au cours du projet.

II MAITRISE D'OUVRAGE, PRISE EN CHARGE ET GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Maîtrise d'Ouvrage, la prise en charge et la gestion des équipements publics seront assurées selon les dispositions suivantes :

	Maîtrise d'ouvrage	Futur gestionnaire*	Répartition de la prise en charge
Voiries internes	Aménageur	CCVH	Aménageur
Parvis crèche (dans le périmètre)	Aménageur	CCVH	Aménageur
Réseau AEP/ Réseau EU / Réseau défense incendie	Aménageur	CCVH	Aménageur
Réseaux eaux pluviales interne	Aménageur	CCVH	Aménageur
Exutoire pluvial	CCVH	CCVH	CCVH
Réseau HTA / BT / Eclairage Public	Aménageur	Gignac Energie	Aménageur
Réseau Télécom	Aménageur	Télécom	Aménageur
Parc hydraulique	Aménageur	CCVH	Aménageur
Espaces Verts	Aménageur	CCVH	Aménageur

*conformément au traité de concession



DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°1

Z.A.C LA CROIX Tranche 2 - GIGNAC

« Quartier de la Séranne »



3. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

JUIN 2026

SOMMAIRE

1. PROGRAMMATION

2. TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

1 PROGRAMMATION

La tranche 2 de la Z.A.C La Croix, dénommée Quartier de la Séranne est d'une superficie de **3,8 hectares** environ.

Une crèche intercommunale et un programme de 194 logements environ seront réalisés sur cette emprise, pour une surface de plancher estimative de 18.000m².

Conformément aux prescriptions du Plan Local de l'Habitat 30% des logements du programme seront des logements locatifs sociaux.

Le programme des constructions est composé de :

- 58 lots individuels et denses
- 19 lots groupés dédiés aux primos-accédants
- Environ 8 logements intermédiaires
- 58 logements locatifs sociaux
- 16 logements collectifs en accession abordable
- 30 logements collectifs libres

Il est également prévu la possibilité de construire 5 logements individuels sur la parcelle cadastrée AW 18, non maîtrisée à ce jour par l'aménageur, pour une surface de plancher maximale attribuée de 500m².

Les **espaces publics** de 14.200m² sont constitués de :

- 8 000m² de parc central et espaces verts publics
- 6.200m² de voiries, cheminements doux et stationnements

II. TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

PROGRAMME INDICATIF			
N° lot	Superficie (m ²)	SDP (m ²)	Observations
Individuels	15 920 m ²	9 250 m ²	Lots individuels
ML 01	1 397 m ²	2 000 m ²	Logements collectifs libres
ML 02	2 800 m ²	4 250 m ²	Résidence sociale
ML 03	1 400 m ²	1 400 m ²	Crèche
ML 04	490 m ²	300 m ²	Lots denses ou intermédiaires
ML 05	504 m ²	300 m ²	Lots denses ou intermédiaires
Parcelle AW 18	1 456 m ²	500 m ²	Lots denses ou intermédiaires
18 000 m ²			

ANNEXE 4 LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'ECHELONNEES DANS LE TEMPS (BILAN PREVISIONNEL)



DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°1 **Z.A.C LA CROIX Tranche 2 – GIGNAC** **« Quartier de la Séranne »**



4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT **ECHELONNEES DANS LE TEMPS**

JUIN 2026

SOMMAIRE

I	BILAN DE REALISATION DE LA TRANCHE 2 Z.A.C LA CROIX ECHELONNE DANS LE TEMPS :	3
2	MODE DE CALCUL DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :.....	ERREUR ! SIGNET
NON DEFINI.ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		

I BILAN DE REALISATION DE LA TRANCHE 2 Z.A.C LA CROIX ECHELONNE DANS LE TEMPS :

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT ZAC LA CROIX TRANCHE 2 - Quartier de la Seranne						
MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS*						
CHARGES	TOTAL H.T.	T.V.A.	TOTAL T.T.C.	2024-2026 Phase d'études (HT)	2026-2028 Phase 1 (HT)	2029-2033 Phase 2 (HT)
1/ ETUDES / INGENIERIE / HONORAIRES	411 500 €	82 300 €	493 800 €	125 000 €	193 000 €	93 500 €
Etudes préopérationnelles et honoraires techniques	276 500 €	55 300 €	331 800 €	85 000 €	140 000 €	51 500 €
Mission accompagnement et certification QDO	75 900 €	15 180 €	91 080 €	25 000 €	25 000 €	25 900 €
SPS (1% du montant des travaux)	29 100 €	5 820 €	34 920 €	- €	18 000 €	11 100 €
Divers - consultations juridiques - huissier	30 000 €	6 000 €	36 000 €	15 000 €	10 000 €	5 000 €
2/ FONCIER	3 648 826 €	- €	3 648 826 €	- €	1 622 908 €	2 025 918 €
Acquisitions des terrains CCVH en numéraire	2 876 505 €	- €	2 876 505 €	- €	1 500 000 €	1 376 505 €
Numéraire Granier-Basset	600 000 €	- €	600 000 €	- €	- €	600 000 €
Valorisation travaux ODF	83 325 €	- €	83 325 €	- €	83 325 €	- €
Frais de notaire	88 996 €	- €	88 996 €	- €	89 583 €	49 413 €
3/ PARTICIPATION A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
Remise foncier crèche et remise parvis 1950m² à la CCVH	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
4/ TRAVAUX	2 840 583 €	568 115 €	3 408 698 €	- €	1 730 563 €	1 110 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE						
Travaux d'aménagement	2 760 000 €	552 000 €	3 312 000 €	- €	1 750 000 €	1 010 000 €
Aléas, frais divers, indexation prix	150 000 €	30 000 €	180 000 €	- €	50 000 €	100 000 €
Déduction travaux ODF	- 69 418 €	13 885 €	- 55 533 €	- €	69 438 €	- €
TRAVAUX EXTERIEURS A LA CHARGE DU CONCEDEANT						
Exutoire pluvial et reprise réseaux/voirie Ancien chemin de Lodève	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
5/ FRAIS ET TAXES	1 379 174 €	338 926 €	1 578 500 €	- €	715 134 €	664 440 €
FRAIS DIVERS						
Honoraires de gestion technique et financière 5% du CA TTC	497 315 €	99 463 €	596 778 €	- €	266 403 €	230 312 €
Honoraires de commercialisation 5% du CA TTC	497 315 €	99 463 €	596 778 €	- €	266 403 €	230 312 €
Frais de portage / frais financiers (montant arrondi)	320 000 €	- €	320 000 €	- €	140 000 €	180 000 €
Assurances 0,5% du prix de revient HT	34 616 €	- €	34 616 €	- €	17 000 €	17 616 €
TAXES						
Redevance d'archéologie préventive	22 328 €	- €	22 328 €	- €	22 328 €	- €
Taxes foncières	8 000 €	- €	8 000 €	- €	3 000 €	5 000 €
TOTAL CHARGES/DEPENSES	8 280 462 €	849 338 €	9 129 800 €	125 000,00 €	4 261 604 €	3 893 858 €
PRODUITS						
1/ CESSIONS	8 941 807 €	1 004 489 €	9 946 296 €	- €	4 820 728 €	4 121 079 €
Logement collectif social et PSLA 4245m² de SDP	1 025 000 €	54 105 €	1 079 105 €	- €	1 025 000 €	- €
Logements collectifs libres 1600m² de SDP	430 000 €	41 708 €	471 708 €	- €	450 000 €	- €
Logements intermédiaires phase 2	320 000 €	29 639 €	349 639 €	- €	- €	320 000 €
Terrains à bâtir phase 1	2 462 876 €	302 927 €	2 765 803 €	- €	2 462 876 €	- €
Logements intermédiaires ou accession abordable phase 1	682 852 €	108 588 €	791 440 €	- €	682 852 €	- €
Terrains à bâtir phase 2	3 286 884 €	404 274 €	3 691 158 €	- €	- €	3 286 884 €
Lots groupés accession abordable phase 2	514 226 €	63 248 €	577 473 €	- €	- €	514 226 €
2/ PRISE EN CHARGE TRAVAUX						
Prise en charge travaux extérieurs CCVH	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	- €	Pour mémoire	- €
3/ PARTICIPATION						
Participation propriétaires parcelle AW 1B - 500m² de SDP autorisés	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire			Pour mémoire
TOTAL PRODUITS/RECETTES	8 941 807,00 €	1 004 489,00 €	9 946 296,00 €	- €	4 820 728,00 €	4 121 079,00 €

2024/2026 : Phase d'études pré-opérationnelles
2026/2028 : Phase opérationnelle 1
2027/2033 : Phase opérationnelle 2 et clôture
* sous réserve de l'obtention des financements bancaires

2 MODE DE CALCUL DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :

Le périmètre de la tranche 2 de la ZAC LA CROIX dénommée « Quartier de la Séranne » inclut des parcelles appartenant à des propriétaires privés, non maîtrisées à ce jour par l'aménageur.

Conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, une participation aux coûts des équipements de la Tranche 2 de la Z.A.C sera exigible aux constructeurs autonomes pour toute demande d'autorisation de construire.

- Le coût global d'aménagement de la TRANCHE 2 de la ZAC LA CROIX, en ce compris les acquisitions foncières de l'aménageur, les honoraires, et les travaux d'aménagement intérieur de la zone, s'élève à un montant de 6 900 889 Euros HT.
- Le programme global de construction du dossier de réalisation de la ZAC prévoit la création d'environ 194 logements développant une SDP prévisionnelle totale de 18 000 m².
- Le coût d'équipement imputable à chaque m² de SDP s'élève à un montant de :
 $6\,900\,889 / 18\,000 = 383,39 \text{ € HT/m}^2$.

En conséquence il est proposé d'appliquer une participation au coût des équipements de la zone de 383,39€ HT/ m² de SDP pour les constructeurs autonomes. Cette participation sera exigible via la convention de participation (dont le modèle est annexé) à fournir au dépôt des permis de construire, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation sera actualisé en fonction l'indice national des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

Dans la mesure où la totalité des équipements internes de la ZAC sont financés par la société GGL AMENAGEMENT, le montant de la participation sera directement versé par le Constructeur à l'aménageur, selon les modalités suivantes :

- 50% à compter de la délivrance de la fiche de lot.
- 50% à l'obtention du permis de construire et préalablement au démarrage des travaux.

Le paiement s'effectuera par virement auprès de la société GGL AMENAGEMENT pendant la durée de validité du traité de concession.

Tout retard dans le paiement d'une fraction de la participation entraînera l'application de majorations de retard à hauteur de 1% par jour calendaire de retard.

ANNEXE 5 AVIS DES DOMAINES

7302 - SD



Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault
Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri III de Montmorency - CS 17788
34 000 MONTPELLIER

Le 12 juin 2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault
à

POUR NOUS JOINDRE

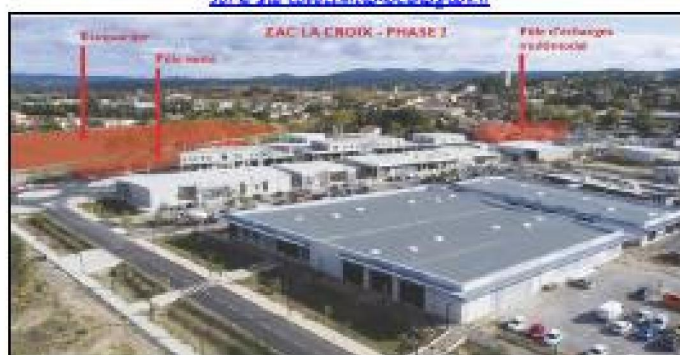
Affaire suivie par : Caroline BESER
Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.71.38.10.43

Communauté de Communes Vallée de L'Hérault
(CCVH)

Ref DS: 31667155
Ref OSE: 2026-34114-35071

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectif \[Maires-locals.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :	Parcelles extension ZAC la Croix
Adresse du bien :	Quartier de le séranne ZAC la Croix Phase 2 34 150 Gignac
Valeur :	3 288 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Olivier GILLI, Chargé de mission Foncier

Tél : 06 81 18 39 85

Courriel : olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr

2 - DATES

de consultation :	01/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/06/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La tranche 2 de la ZAC la Croix portant sur la création d'un nouveau quartier d'habitation est réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le foncier à aménager a été acquis par la CCVH et doit être revendu à l'aménageur titulaire de la concession (GGL) afin de pouvoir engager les travaux.

Prix négocié : 90 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Gignac est une commune urbaine qui compte 6 651 habitants en 2023, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Gignac fait partie de la communauté des communes de la Vallée de l'Hérault.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le projet de la ZAC la Croix lancée en 2008 est situé à Gignac au cœur de la vallée de l'Hérault

L'objectif du projet est de créer un pôle dynamique avec des commerces, services et logements afin de répondre à l'augmentation de la population sur ce territoire.

Dans le cadre de cette seconde tranche est prévue la création de logements en partie Nord de la ZAC de l'autre côté de la route de Lodève, dans une continuité bâtie avec le centre de Gignac.

Les terrains ne sont pas viabilisés.

4.3. Références cadastrales

9 parcelles sont concernées par le projet de cession.

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens...)	Emprise	Identité des propriétaires du bien	Zonage PLU	Situation Particulière
Boulevard du Moulin	AW 192	Terrain nu - 2612 m ²	2 612	CCVH	AU	ZAC
Boulevard du Moulin	AW 16	Terrain nu - 5663 m ²	5 663	CCVH	AU	ZAC
Lieudit La Croix	AW 13	Terrain nu - 6488 m ²	6 488	CCVH	AU	ZAC
Lieudit La Croix	AW 164	Terrain nu - 19830 m ²	17 880	CCVH	AU	ZAC
Lieudit La Croix	AW 161	Délaissé bord de voirie - 59 m ²	59	CCVH	U	ZAC
Rue ancien chemin de Lodève	AW 20	Délaissé bord de voirie - 19 m ²	19	CCVH	AU	ZAC
Rue ancien chemin de Lodève	AW 21	Délaissé bord de voirie - 42 m ²	42	CCVH	AU	ZAC
Rue ancien chemin de Lodève	AW 22	Délaissé bord de voirie - 115 m ²	115	CCVH	AU	ZAC
Chemin de la Grande Barque	AW 125	Délaissé bord de voirie - 9 m ²	9	CCVH	U	ZAC
TOTAL			32 887			

4.4. Descriptif

Terrains à aménager situés en ZAC.



Figure 10 : plan de masse de la tranche 2 – Ecoquartier à vocation d'habitat

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
C.C.V.H.

5.2. Conditions d'occupation.
Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

→ Zone 2AUz2 pour la plupart des parcelles : Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte.

Le logement constitue la vocation principale du secteur.

→ Zone UB pour les parcelles AW 161 pour 59 m² et AW 125 pour 9 m².

Bien que classées en zone UB, les parcelles sus-visées de faibles superficies ne sont ni viabilisées ni aménagées. La réalisation de la ZAC entraînera une restructuration globale du secteur et une redéfinition complète de son organisation foncière.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Études réalisées à l'aide des applications : Estimer un bien, Base Nationale des Données Patrimoniales, Demande de Valeur Foncière.

Deux études de marché ont été conduites afin d'apprécier la valeur vénale des terrains de la ZAC. La première est fondée sur des références de terrains à urbaniser destinés à des opérations d'habitat. La seconde repose sur des cessions de terrains de grande superficie situés en zone urbaine, destinés à être lotis. Ces terrains, bien que classés en zone urbaine, sont dépourvus de viabilisation et présentent, de ce fait, des caractéristiques similaires à celles de terrains à urbaniser.

➤ **Étude de marché : terrains en zone à urbaniser destinés à accueillir de l'habitat :**

Le tableau ci-dessous présente également une cession d'une bande non viabilisée en zone urbanisée dans le périmètre de la ZAC LA CROIX (terme rP5) :

N°	Service aménagement	Ref. aménagement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Péchu*	Zonage et observations
1	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2019P00726	11404V 102	GIGNAC	ZAC la croix	25/09/2018	1 000	96 775	100	2AL2 - Venteur COVIA ZAC DE LA CROIX - Deten en paiement
2	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2019P03629	BY 184 185	CLERMONT L'HERAULT	Sous le Chemin de Nébian,	01/03/2018	28 173	755 180	30	1 AU à destination de logements
3	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2023P 03053	B 672	SAINT-JEAN-DE- POG	Lesdi Le Village	25/03/2022	11 770	460 000	42	1AU1 : secteur désigné pour la mise en oeuvre d'opérations de logements sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée
4	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2023P 21103	C 90	PLAISAN	LES HORTS BASSES	20/10/2022	4 930	394 400	80	ALB2 : Zone de développement et d'extension urbaine à vocation d'habitat majoritairement individuel et de services destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme suivant un document d'aménagement par zone
5	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2023P 23720	AV 125	GIGNAC	ZAC la croix	29/11/2022	9	900	100	Bande en zone U dans le périmètre de la ZAC LA CROIX - Parcelle concernée par la cession
Moyenne									70	
Médiane									80	

Cette première étude porte sur des références de terrains à urbaniser, à vocation résidentielle, situés dans un secteur géographique comparable. Bien que les moyenne et médiane soient respectivement de 70€ et de 80 € du m², l'analyse des termes de comparaison met en évidence qu'une valeur de 100 €/m² apparaît cohérente pour les terrains de la ZAC Lacroix.

➤ **Étude de cessions de terrains de grandes superficies destinés à être lotis :**

N°	Service aménagement	Ref. aménagement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Péchu*	Zonage	Observations
1	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2024P04029	104AP 1761	ANIANE	SAINT LARY	12/09/2024	2620	100 000	46	UD et N	Terrain vendu à un lotisseur
2	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2025P02892	11405A/12581/ 11405A/12571/ 11405A/12541/ 11405A/12531/ 11405A/12501/ 11405A/12591/ 11405A/12521/ 11405A/12551/ 11405A/12641/ 11405A/1261/ 11405A/12621/ 11405A/12661/ 11405A/12691/ 11405A/12681/ 11405A/12671/	GIGNAC	ONE CROIX DE CAMPAGNE	29/08/2025	4030	280 000	60	UD et A	Terrain vendu à un lotisseur
3	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2023P 18429	25610A/601/ 25610A/7741/ 25610A/7731/	POPIAN	SIGALA	20/10/2022	9676	620 000	65	/	Terrain vendu à un lotisseur
4	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2023 P22904	AV 804H 09	CAHET	Chemin des Candemines	26/07/2023	9404	770 000	82	Ub	Terrain vendu à un lotisseur
5	SPPE MONTPELLIER 2	3404P02 2021 P01346	AA 208	POUZOLS	Rue des moulins	09/01/2021	5707	400 000	70	Zone Ude dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique	Terrain vendu à un lotisseur
Moyenne									71		
Médiane									70		

Il ressort une fourchette de prix allant de 46 €/m² à 95 €/m². La médiane étant de 70 €/m² et la moyenne de 71 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

Deux études de marché ont été réalisées afin d'apprécier la valeur vénale des terrains situés en zone à urbaniser, destinés notamment à accueillir des opérations d'habitat dans le cadre de la tranche 2 de la ZAC La Croix à Gignac.

A la suite de la première étude, une valeur de 100 €/m² apparaît cohérente pour les terrains de la ZAC Lacroix.

Cette valeur est d'ailleurs en parfaite concordance avec celle retenue dans le précédent avis du pôle d'évaluations domaniales n° 2022-34114-74088 en date du 9/11/2022.

Cette appréciation est confortée par la seconde étude, fondée sur des cessions de terrains de grande superficie acquises par des aménageurs-lotisseurs en vue de leur lotissement. Bien que ces parcelles soient localisées en zones déjà urbanisées, elles ne bénéficient pas encore des équipements de viabilité (réseaux divers) et présentent, de ce fait, des caractéristiques économiques et foncières comparables à celles de terrains situés en zone à urbaniser. Les termes de cette seconde étude font ressortir une valeur maximale de 95 €/m².

Il apparaît toutefois pertinent de retenir une fourchette haute arrondie à 100 €/m² pour le secteur de Gignac, dont l'attractivité et la dynamique du marché immobilier sont supérieures à celles des autres communes de l'étude.

Enfin, pour les deux parcelles de faibles superficies situées en zone U dans le périmètre de la ZAC, le terme n° 5 à 100 €/m² relatif à l'acquisition de la parcelle cadastrée AW 125 est pertinent ; il sera par conséquent retenu.

Il ressort donc une valeur moyenne de 100 €/m² pour l'ensemble des TAB non viabilisés et non aménagés, destinés à l'habitation soit

$$32\,887\text{ m}^2 \times 100\text{ €} = 3\,288\,700\text{ €} \text{ arrondi à } 3\,288\,000\text{ €}.$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 3 288 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 959 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,

Emilie VICENTE
Responsable de la division Domaine



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

ANNEXE 6 - ETAT PARCELLAIRE – FONCIER CONCEDANT

Liste des parcelles et surfaces cédées

Référence cadastrale	Adresse	Surface cédée (m²)
AW 192	Boulevard du Moulin, Gignac	2 612
AW 13	Lieudit La Croix, Gignac	6 488
AW 16 (partielle*1)	Boulevard du Moulin, Gignac	5 387
AW 164 (partielle*2)	Lieudit La Croix, Gignac	18 156
AW 161	Lieudit La Croix, Gignac	59
AW 125	Chemin de la Grande Barque, Gignac	9
AW 20	Rue ancien chemin de Lodève, Gignac	19
AW 21	Rue ancien chemin de Lodève, Gignac	42
AW 22	Rue ancien chemin de Lodève, Gignac	115
TOTAL	32 887 m²	

*1 -détachement d'une emprise de 276m² correspondant à un transformateur électrique

*2 -détachement d'une emprise de 1674 m² correspondant à la future crèche intercommunale et son parvis

ANNEXE 7 - CLAUSES DU COMPROMIS – ACQUISITIONS FONCIER CONCEDANT

Synthèse des clauses des compromis

Éléments	Compromis de vente – Phase 1	Compromis de vente – Phase 2
Parcelles cédées	AWI92 / AWI3 / AWI6 partie / AWI64 partie	AWI6 partie / AWI64 partie / AWI61 / AWI25 / AW20 / AW21 / AW 22
Surface cédée (approximative)	17 629 m ²	15 258 m ²
Montant numéraire	1 500 000 €	1 376 505 €
Obligation de faire (ODF)	83 325 € (crèche et parvis)	–
Prix total compromis	1 583 325 €	1 376 505 €
Acte authentique	Au plus tard le 31 décembre 2026	Au plus tard le 31 décembre 2027
Modalités de paiement	• 50 % à la signature de l'acte authentique • 50% le 31 juillet 2027	• 50 % à la signature de l'acte authentique • 50% à la DACT et au plus tard à l'expiration du terme de la concession soit le 27 mars 2034
Conditions suspensives communes	• Permis d'Aménager purgé de tout recours • Accord de financement bancaire	• Permis d'Aménager purgé de tout recours • Accord de financement bancaire • Maîtrise foncière des parcelles AWI62 et AWI63

Remarque : Les parcelles AWI6 et AWI64 feront l'objet d'une division avant la signature des compromis. La surface exacte inscrite dans chaque compromis est susceptible d'évoluer à la marge.