

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 février 2023**

~~~~~  
**ECOQUARTIER - Z.A.C. LA CROIX - TRANCHE 2 HABITAT**  
**DÉCLARATION D'INTENTION.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 février 2023 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 9 février 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALY, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT à Mme Véronique NEIL, Mme Roxane MARC à M. Yannick VERNIERES, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC.

Excusés

M. Bernard GOUZIN.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI, M. Gregory BRO.

Quorum : 25	Présents : 41	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17-1 et suivants et R.121-25 et suivants ;

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 le dossier de création de la ZAC La Croix, le programme d'équipement et sa réalisation dans le cadre d'une concession d'aménagement et prévoyant que la réalisation de la zone ne sera pas assujettie à la taxe locale d'équipement ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2010 modifiant le dossier de création et notamment son mode de réalisation en régie ;

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 l'approbation du dossier de réalisation de la tranche 1 correspondant « à la requalification et l'extension de la zone commerciale existante » par le Conseil communautaire du 27 mai 2013, modifié le 26 septembre 2016 puis le 18 novembre 2019 et le 16 décembre 2019 ;

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 n°2510 du Conseil communautaire en date du 22 mars 2021 relative à l'actualisation du projet de territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pour la période 2021-2027 ;

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 ;

CONSIDERANT que les travaux d'aménagement de la tranche 1 se concrétisent avec la création du pôle santé et de ses espaces publics attenants et le lancement de l'aménagement du Pôle d'échange multimodal,

CONSIDERANT que le projet de la tranche 2 de la ZAC La Croix porte sur l'aménagement d'un périmètre de 3,8 hectares environ et développe une surface de plancher approximative de 16 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation de logements et un équipement public (crèche intercommunale),

CONSIDERANT qu'en application des articles L.121-18 et R. 121-25 du Code de l'environnement, la réalisation du projet sur la commune de Gignac est, dès lors qu'elle serait soumise à évaluation environnementale après procédure au cas par cas, assujettie à la publication d'une déclaration d'intention (intention de réaliser le projet),

CONSIDERANT que compte tenu de la nature du projet, la communauté de communes souhaite mettre en œuvre le droit d'initiative par la publication d'une déclaration d'intention,

CONSIDERANT qu'ainsi, la déclaration d'intention du projet annexé à la présente délibération a pour objet d'énoncer :

- Les motivations et raisons d'être du projet
- La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet
- Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement
- Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.

CONSIDERANT qu'en application de l'article R.121-25 du code de l'environnement, la déclaration d'intention sera publiée sur le site internet de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ainsi que sur le site internet des services de l'Etat du département de l'Hérault et affiché en mairie de Gignac,

CONSIDERANT que cette déclaration d'intention ouvre, pour une durée de deux mois, un droit d'initiative au public, durant lequel les citoyens peuvent, dans les conditions prévues à l'article L.121-19 du code de l'environnement demander l'organisation d'une concertation préalable avec garant,

**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 la déclaration d'intention relative au projet d'aménagement de la tranche 2 de la zone d'aménagement concerté La Croix (ECOQARTIER Zac La Croix) telle qu'annexée,
- d'autoriser Monsieur le Président à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier et de la présente délibération.

La présente délibération et les pièces s'y rattachant seront transmises au Préfet de l'Hérault, affichées au siège de la communauté de communes ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de GIGNAC pendant deux mois, et mises à disposition sur le site internet de la communauté de communes ainsi que sur celui de la Préfecture de l'Hérault.

Transmission au Représentant de l'État  
N° 3101

Publication le 21/02/2023

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 21/02/2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230220-10876-DE-1-1

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

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ



## **DECLARATION D'INTENTION**

(Articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement)

### **Aménagement de la tranche 2 de la ZAC de la Croix**

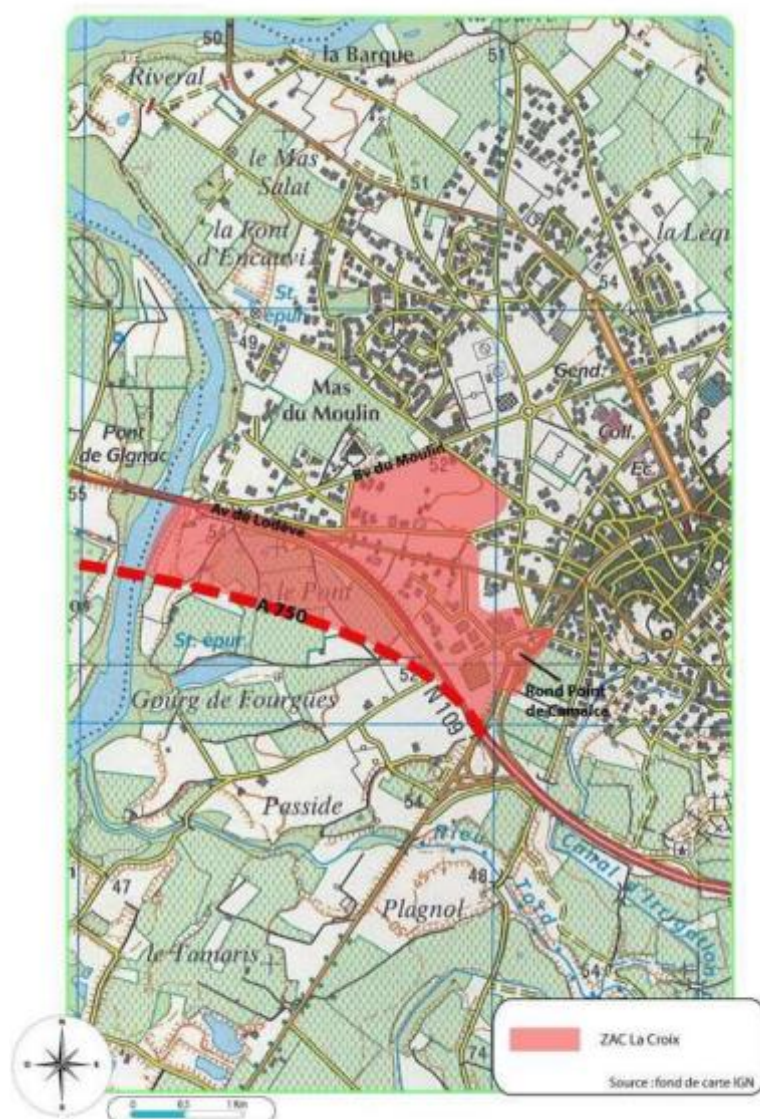
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT**

## I. Contexte de l'opération – Motivations et raisons d'être du projet

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

### Localisation de la ZAC La Croix



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

Le dossier de création de la ZAC La Croix approuvé le 6 octobre 2008 a été modifié le 18 avril 2011. Il prévoit sa réalisation en régie et en plusieurs tranches correspondant à un découpage fonctionnel et opérationnel :

- La tranche 1 comprend la création du quartier de services et de commerces « COSMO » comprenant le réaménagement de l'avenue Mendès France, la construction de l'esplanade commerciale, du premier et second îlot commercial et la construction de surfaces commerciales au sud de l'Avenue de Lodève.  
Elle comprend également les emprises prévues pour la réalisation du Pôle d'échange multimodal, du pôle Santé et ses espaces publics connexes (parkings, aménagements paysagers...). Le périmètre de la tranche 1 représente environ 10 hectares.  
Il est concerné par les zones 2AUZ1 et 2AUZ3 au PLU de Gignac.
- La tranche 2 couvre le périmètre de l'EcoQuartier, à savoir un quartier à vocation d'habitat au nord de l'Avenue de Lodève. Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac dont la surface est d'environ 4ha.
- La tranche 3 correspond à une extension de la partie réservée aux activités économiques et la création d'un parc urbain des berges de l'Hérault. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac.

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

Aujourd'hui la communauté de communes souhaite poursuivre l'aménagement de la ZAC la CROIX en engageant la tranche 2 (partie habitat et équipement) sous la forme d'un écoquartier.

Pour cela, elle a conduit les études préalables de programmation de l'écoquartier afin adapter le schéma d'aménagement du secteur qui ne répond plus aux nouveaux enjeux d'urbanisme durable, tout en restant dans le cadre programmatique édicté par le dossier de création de la ZAC.

## **I.1 - La ZAC La Croix, contenu de l'opération**

### **Rappel du contenu du dossier de création de la ZAC La Croix**

#### **a) Programme prévisionnel des constructions**

Dans la Zone d'Aménagement Concerté, « La Croix », sont édifiées des constructions à usage d'activités économiques, commerciales, artisanales et d'habitat.

Des réserves foncières pour la création d'équipements publics ont été aussi mises en place dans le cadre de cette opération pour l'aménagement :

- Du pôle de santé réalisé en 2021,
- Du pôle d'échange multimodal (gare routière), dont les travaux commenceront en 2023.

La superficie totale de la ZAC est de 27,50 ha. Le programme prévisionnel des constructions prévoit 64 000m<sup>2</sup> de surface de plancher (anciennement SHON). Il est précisé au dossier que cette surface est donnée par le dossier de création à titre indicatif et pourra faire l'objet d'une évolution.

#### **b) Le projet d'aménagement**

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 préservé.
- 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.

- **Pour le logement (tranche 2) :**

Le programme de construction de logements inscrit au dossier de création comprend 25% de logements sociaux, 20% de logements locatifs privés et enfin 55% de logements en accession à la propriété. L'ensemble de logements est pensé sur le principe de « faubourgs champêtres », rassemblant différentes typologies de logements. Il est constitué de 10 lots représentant maximum de 22 000 m<sup>2</sup> de SDP (exprimé en SHON constructible dans le dossier).

- **Pour l'activité économique (tranche 1 et 3 – activités économiques et commerciales)**

Le périmètre de la tranche 1 représente une SHON commerciale estimée à 19 000 m<sup>2</sup> de SDP : la zone commerciale COSMO (réalisée).

### Plan masse du projet de la ZAC La Croix – dossier de création



#### Le découpage en tranches opérationnelles



## I.2 La tranche 2 de la ZAC la Croix

### Le projet initial : étude de définition 2011

Le projet reposait sur :

- 5 macro-lots sur 4,2 ha au total,
- 174 logements pour un total de 20 000m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Répartition de l'ordre de 25% de logements sociaux et 75% de logements en accession libre. Conformément au PLH, l'offre de logements neufs était répartie comme suit : 4% de PLAI (locatif à loyer maîtrisé – très social), 18% de PLUS (locatif à loyer maîtrisé – social), 3% de PLS (locatif à loyer maîtrisé – intermédiaire), 20% de locatif privé, 55% d'accession à la propriété (dont accession abordable).

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

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



Néanmoins, **ce plan d'aménagement a été abandonné** car sa programmation s'est avérée inadaptée au marché local, aux nouvelles attentes des habitants et aux documents stratégiques actualisés. En effet, le contexte territorial a fortement évolué depuis 2011 : accroissement de la population, des enjeux écologiques, pression foncière, augmentation des prix immobiliers, nouveau contexte stratégique et réglementaire.

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 fixe un seuil de 30% de logements locatifs sociaux pour l'opération. Par ailleurs, le SCOT Cœur d'Hérault, arrêté le 12 juillet 2022, priorise l'accueil de population et de nouveaux logements sur les polarités principales de son périmètre dont Gignac fait partie. Les enjeux de production d'habitat et de densité sont plus forts et doivent désormais être intégrés à l'échelle de l'opération : avec un besoin de production de 952 logements pour Gignac, selon un niveau de densité de 35 logements/ha. Le projet d'écoquartier fait partie des opérations prioritaires à réaliser à l'horizon 2030.

En 2018, la collectivité a donc décidé d'ajuster le programme de l'écoquartier en conduisant :

- Une étude de programmation immobilière actualisée,
- Une démarche de concertation poussée, afin de mieux prendre en considération les besoins de la population.
- La réalisation du référentiel de l'écoquartier
- Une étude de programmation urbaine finale. \*

### **Les objectifs actualisés du projet urbain : la mise en œuvre d'un projet d'écoquartier**

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) 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, en 2 tranches de productions sur 6 ans :

- 1ère tranche à 3 ans : 30 lots à bâtir libres, 10 lots abordables, 8 individuels groupés sociaux, 30 LLS en collectif.
- 2nde tranche : 3 à 6 ans : 66 lots à bâtir libres, 10 lots abordables, 15 individuels groupés sociaux, 15 LLS en collectif et 20 logements en collectif libre.

L'étude immobilière a confirmé le nombre total de logements à réaliser de 174 logements minimum. En revanche, 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 (2016-2021).

#### *b) La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage étude de programmation urbaine & concertation*

La Communauté de communes a ensuite fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage pour mener :



1/ une mission de concertation permettant d'identifier le système d'acteurs et proposer des outils innovants qui est finalisée.

2/ une mission de construction du référentiel de l'écoquartier : outils opérationnels de mise en œuvre de l'écoquartier qui est finalisé et validé en conseil communautaire du 27 septembre 2021.

3/ une mission d'étude de programmation urbaine (définition d'une esquisse du projet et d'un programme opérationnel) – validée en Comité de pilotage écoquartier du 04 juillet 2022.

La campagne de concertation menée auprès des habitants en avril 2019 a permis de recueillir les attentes et ambitions majeures de cette opération : le besoin de reconnexion avec la nature, le lien social (« esprit village »), ainsi que le déploiement des circulations douces.

La CCVH a ensuite retranscrit ces attentes en projet. Elle a conduit une étude servant à définir le projet : calibrer le programme et la faisabilité du projet. Celle-ci a abouti sur une esquisse globale de l'écoquartier, son programme des constructions et des équipements, et un bilan prévisionnel de l'opération.

Les ambitions programmatiques de l'écoquartier :

- ↪ 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 (agrément, loisirs, jeux, liaisons douces, gestion hydraulique paysagère, espace de rencontre, jardins potagers partagés ou non, vergers...),
- ↪ Une crèche intercommunale,
- ↪ Des logements mixtes, environ 211 logements (entre 15 000m<sup>2</sup> et 22 000m<sup>2</sup> 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.

## **II. Liste des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet**

La commune de Gignac est la commune susceptible d'être affectée par le projet d'aménagement de la tranche 2 de la ZAC La Croix.

## **III. Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement**

### **3.1 Synthèse de l'étude d'impact**

L'étude d'impact jointe au dossier de réalisation, intègre l'ensemble des tranches opérationnelles de la ZAC la Croix. Elle a été réalisée en 2011.

- La zone d'étude, relativement plane, se situe dans la vallée de l'Hérault, à l'Ouest de la commune de Gignac. Son altitude varie de quelques mètres seulement, entre 53 mètres NGF et 48 mètres NGF.
- L'ensemble du secteur d'étude est soumis au climat méditerranéen. Les formations géologiques sont liées à la proximité du lit de l'Hérault. Il s'agit d'alluvions de moyenne terrasse et d'alluvions récentes et actuelles de lit majeur et basse terrasse.
- La zone d'étude appartient au périmètre de protection éloigné du captage du puits du Pont. (Uniquement sur l'extrémité nord de la ZAC – partie tranche 2 Ecoquartier).
- Au droit du secteur d'étude, on recense un cours d'eau majeur : l'Hérault. Selon les données du S.D.A.G.E, la qualité des eaux de l'Hérault est considérée comme assez bonne, avec une pollution modérée (classe 1B).
- La zone d'étude est soumise au PPRI de l'Hérault. Il s'agit principalement de la zone située dans la partie Ouest de la future Z.A.C, au niveau des berges de l'Hérault. Cela ne concerne pas le secteur de la tranche 2.
- L'écoulement des eaux s'effectue globalement de l'Est vers l'Ouest en direction de l'Hérault. Le bassin versant considéré collecte également les eaux d'un petit bassin versant amont. Le bassin versant du projet a été divisé en 2 sous bassins versants.
- Dans l'ensemble, la qualité de l'air au niveau du secteur d'étude semble plutôt bonne. Les objectifs de qualité fixés sont peu ou pas dépassés.
- Excepté la ripisylve des bords de l'Hérault, la végétation recensée sur le secteur ne présente aucun caractère rare, vulnérable ou sensible. La faune fréquentant les espaces périurbains ne présente ni de sensibilité, ni de vulnérabilité particulière.
- La zone d'étude est concernée par une Z.N.I.E.F.F. de type II, N° 00004086, dénommé « ripisylve de l'Hérault », et par un site d'intérêt communautaire au titre de la Directive Habitats, n° FR 9101388, dénommé « Gorges de l'Hérault ».

### **Les impacts sur le milieu naturel**

Le projet se faisant dans un contexte environnemental peu sensible, il apparaît clairement qu'il n'induit que des impacts limités sur le milieu naturel, la flore et la faune. Le site étudié est en effet déjà fortement rudéralisé et ne présente pas de qualité floristique remarquable.

L'étude des incidences Natura 2000 a défini l'effet global du projet de création de la ZAC « la Croix » sur le site Natura 2000 FR9101388 « Gorges de l'Hérault » comme non notable.

La CCVH commandera un pré-diagnostic écologique en fin d'année pour les parcelles du projet d'écoquartier pour un passage terrain au printemps 2023.

### **3.2 Synthèse des conclusions du dossier Loi sur l'eau**

- L'existence d'une zone inondable à l'extrémité ouest de la ZAC, le long de l'Hérault (ne concerne pas la tranche 2),
- L'existence de captages d'eau potable à proximité (commune du Pont, St André de Sangonis),
- Le périmètre de protection éloigné touche la partie nord de la tranche 2

L'étude a particulièrement insisté sur les points suivants :

- L'impact des eaux pluviales générées par l'augmentation des surfaces imperméabilisées du projet,
- L'impact sur les zones inondables,
- L'incidence sur les nappes souterraines,
- L'existence de périmètres de protection (rapprochés et éloignés).

La réalisation du projet de ZAC entraîne une extension des surfaces imperméabilisées et par conséquent une forte augmentation du volume des eaux de ruissellement. Cependant, des mesures de réduction des nuisances ont été proposées dans le dossier, dont la création de 4 structures de rétention et la création de 3 noues. Ces systèmes permettent le stockage des eaux pluviales émanant de pluies importantes, puis leur redistribution progressive à faible débit dans le milieu naturel. De plus, compte tenu des caractéristiques techniques du projet et des caractéristiques du cours d'eau exutoire,

les charges polluantes rejetées vers le cours d'eau ne seront pas de nature à induire des conséquences néfastes en aval du secteur d'étude.

Il a été pris en compte dans le cadre de l'opération les risques de pollution accidentelle afin d'éviter toute dégradation du milieu aquatique.

D'autre part, des précautions sont prises en période de travaux, afin de limiter l'impact sur le cours d'eau récepteur (l'Hérault).

## Schéma hydraulique :

SCHEMA DE PRINCIPE HYDRAULIQUE - CREATION DE LA ZAC



### Principe de gestion des eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales retenu pour le projet d'aménagement est le suivant :

- Pour les terrains privés, traitement et régulation à la parcelle,
- Pour les voiries publiques à l'intérieur de la ZAC, reprise et stockage des eaux pluviales dans des jardins en creux végétalisés de sections variables. Ces jardins en creux, de part leur dimensions permettront de stocker au moins l'événement pluvieux de période de retour de 10 ans d'une durée de 24 heures. Ces jardins en creux, non étanches (sauf avis contraire de la MISE), se vidangeront par infiltration. Ils posséderont des trop pleins, calés au niveau d'un événement pluvieux décennal ou centennal, raccordés au bassin de rétention installé le long du merlon de l'autoroute A750, ou dans un réseau souterrain public à créer sous la voirie longeant le bassin.
- Pour la voirie principale (axe avenue de Lodève / rond point Camalcé/A750), collecte des eaux pluviales dans un réseau enterré, vers un bassin de dépollution, dimensionné pour tenir compte d'une pollution accidentelle sur cet axe où la circulation de poids lourds sera relativement importante. Les eaux de ruissellement étant plus chargées que les précédentes, leur débit de vidange sera contrôlé par un regard déshuileur. Le bassin de dépollution sera situé au niveau de l'exutoire du bassin de rétention, côté merlon de l'autoroute. Les eaux pluviales seront acheminées vers un réseau enterré le long de l'autoroute A750 dont l'exutoire est l'Hérault.

Le projet fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°12-III-083 du 29 octobre 2012.

L'aménagement de la tranche 1 a été réalisée en conformité avec les dispositions du dossier Loi sur l'Eau.

L'aménagement des bassins de rétention inclut dans la tranche 2 de la ZAC dont les 3 bassins de rétentions et leur exécutoire n'ont pas encore été réalisés dans la mesure où cette tranche de la ZAC n'a pas été engagée. Le projet d'écoquartier se conformera aux volumes de rétention fixés par le DLE et sur le principe d'aménagement de bassins de rétention paysager.

#### **IV. Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public**

Le projet, soit l'aménagement de la tranche 2 de la ZAC La Croix, s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la zone d'aménagement concerté de La Croix, à Gignac, dont le dossier de création a fait l'objet d'une concertation en application du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, et dans le cadre de la démarche EcoQuartier, une campagne de concertation menée auprès des habitants entre octobre 2018 et avril 2019.

- Enquête citoyenne conduite du 24 octobre à 12 novembre 2018,
- Ateliers, questionnaires et entretiens en avril 2019.

Celle-ci a permis de recueillir les attentes et ambitions majeures de cette opération : le besoin de reconnexion avec la nature, le lien social, ainsi que le déploiement des circulations douces.

Dans le cadre de cette démarche EcoQuartier, un dispositif de concertation innovant et adapté au projet et au contexte territorial sera mis en place dans le cadre de la mise en œuvre du projet.