



Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 12 juin 2026
 Commission d'évaluation - Phase Réalisation : non évaluée à ce jour
 Commission d'évaluation - Phase Usage : non évaluée à ce jour

Quartier de la Séranne - ZAC LA CROIX GIGNAC (34)



Quartier de la Séranne
 Gignac
 34

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**,
 Version référentiel : **V1.1**
 Contexte : **Habitat**
 Type de travaux : **Quartier neuf**
 Points hors bonus : **57**

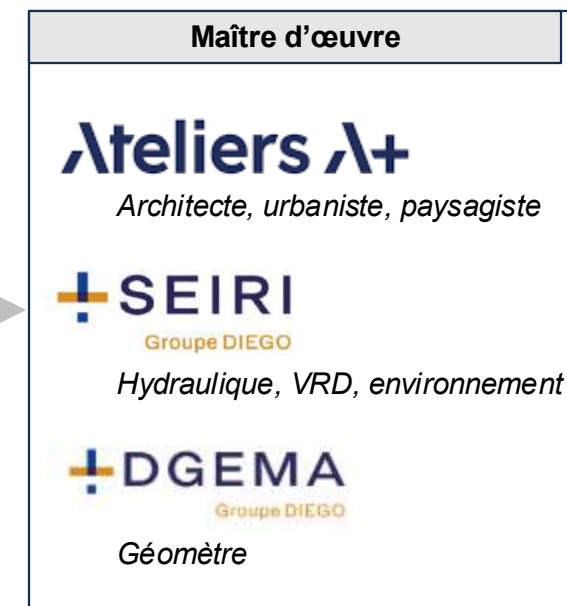
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
 Dernière mise à jour :
 10/06/2026



Maitre d'ouvrage / Aménageur	Aménageur	Maîtrise d'œuvre	Accompagnement QDO



L'équipe projet / Les intervenants



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Contexte territorial

- Le mot de l'Élu

Jean-François SOTO

Président de la Communauté de communes

Maire de Gignac

- Le mot de l'aménageur

Jean-Roch MIRABEL

Dirigeant Associé GGL AMENAGEMENT

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



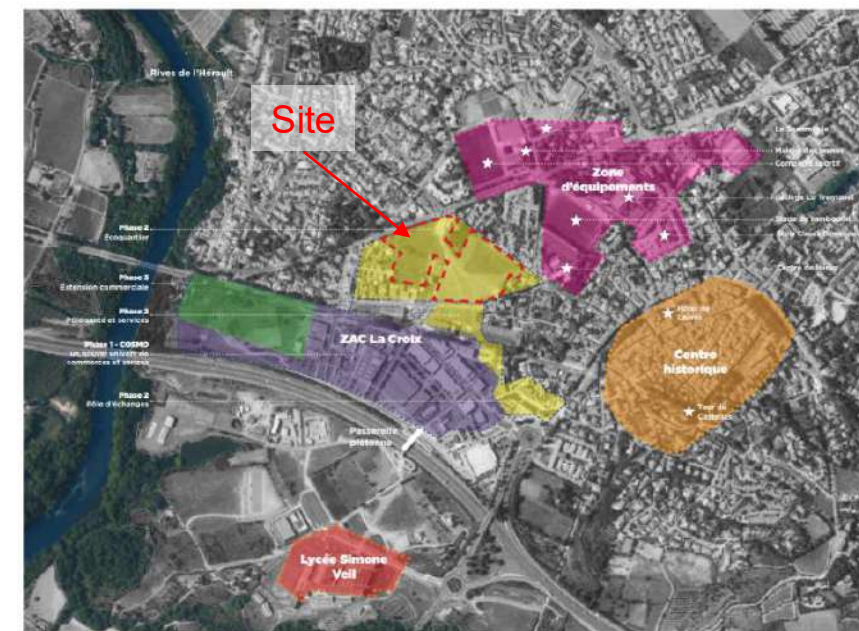
www.envirobat-oc.fr





Contexte territorial

- Projet situé à Gignac (34) – Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH)
- Commune située entre Béziers et Montpellier, à proximité de l'A75
 - 32 km au nord-ouest de Montpellier
 - 60 km au nord-est de Béziers
 - Relié à Montpellier par l'A750 et situé à 9km de l'A75
- Le site est une dent creuse dans l'urbanisation de Gignac, à proximité immédiate du centre-ville.
- Il s'inscrit dans un projet de quartier mixte abritant de nombreux services, un pôle santé, commerces et un pôle d'échanges multimodal.



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



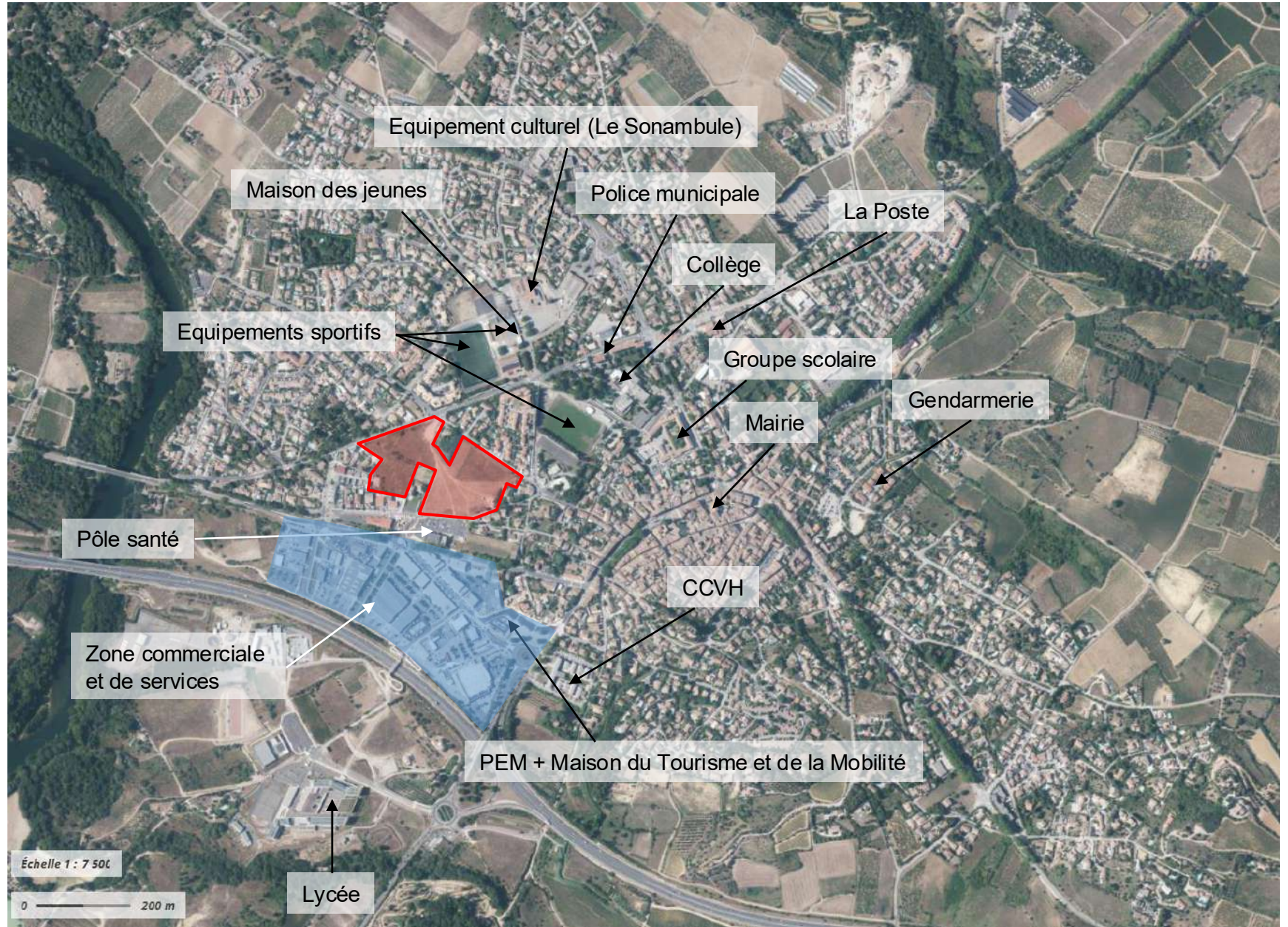


Enjeux stratégiques: un site au cœur de la ville

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



La genèse du projet

- Historique

- Site inscrit dans la ZAC La Croix (opération mixte de 27,5 ha créée en 2008), dont il constitue la 2ème tranche de développement.
- La 1ère tranche de cette ZAC a permis de développer un pôle commercial et de services (zone COSMO et le pôle santé). La 2ème tranche est à vocation d'habitat et d'équipement.

- Ambition affirmée de faire un écoquartier depuis 2018

- Concertation préalable pour faire émerger les attentes des habitants et redéfinir le programme

- Une équipe AMO et des études pluridisciplinaires en phase préliminaire (dont 1 étude de programmation immobilière)

- Mode d'attribution du foncier

- Foncier appartenant principalement (91%) à la CCVH et 9% à des propriétaires privés.
- Concession d'aménagement attribuée en 2025 à GGL Aménagement. Une pré-cotation QDO a été réalisée à ce stade



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Le programme



Logements

195 logements dont 30% de
logements sociaux
SDP logements: 16 600 m²



Les logements sociaux

Nombre de LLS: 56
Nombre de PSLA: 16



La crèche

Création d'une crèche
intercommunale
SDP crèche: 1400 m²



Les espaces publics

Parc Central : 8000 m²
Espaces publics: 14 200 m²

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026

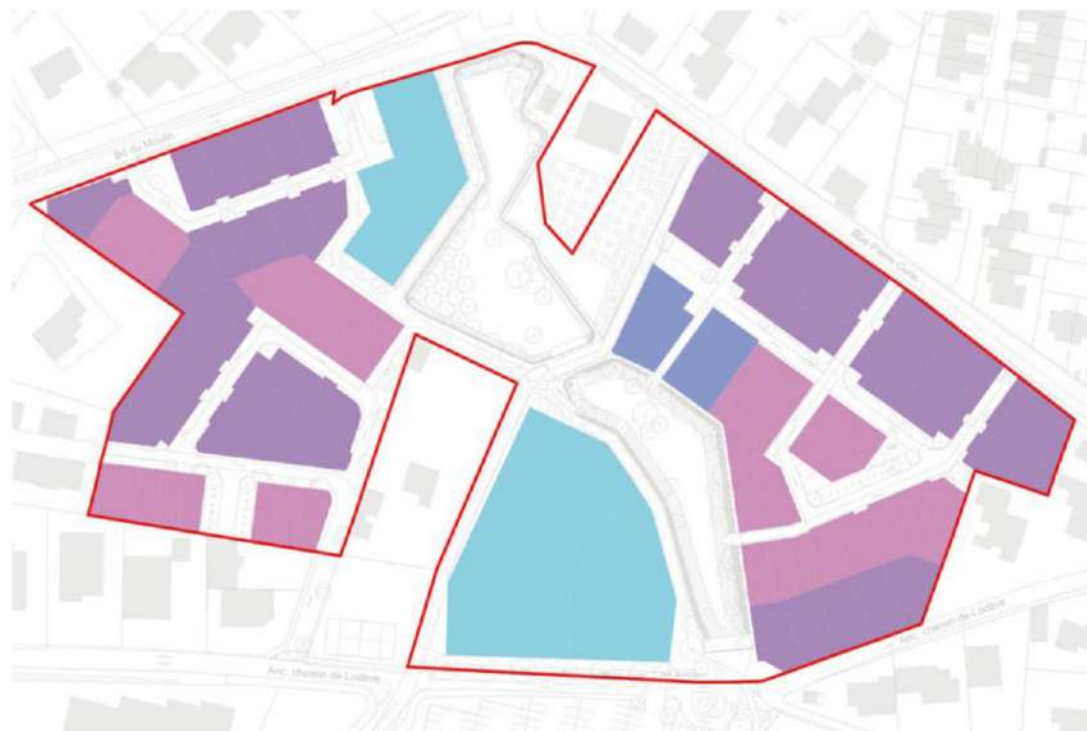


www.envirobat-oc.fr





Le programme



MAISON INDIVIDUELLE

44 Logements :

- Hmax R+1 avec combles
- Surface moyenne environ 200m²
- SDP moyenne environ 120m²
- 2 stationnements/logements -> sur parcelle



MAISON EN BANDE

33 Lots denses

- Hmax R+1
- Surface moyenne environ 160m²
- SDP moyenne environ 90m²
- 2 stationnements/logements -> sur parcelle OU déportés



HABITAT INTERMÉDIAIRE

6 à 8 Logements :

- Hmax R+2 avec combles
- Surface moyenne environ 160m²
- SDP moyenne environ 75m²
- 1 place de stationnement par 50m² -> parcelle OU déportés
- Stationnement vélo



HABITAT COLLECTIF

74 Logements :

- Hmax R+3
- Logements :
- 58 logements locatifs sociaux
- 16 logements PSLA

30 Logements :

- Hmax R+3
- Logements :
- 30 logements

8 T4 / 15 T3 / 43 T2 / 3 T1

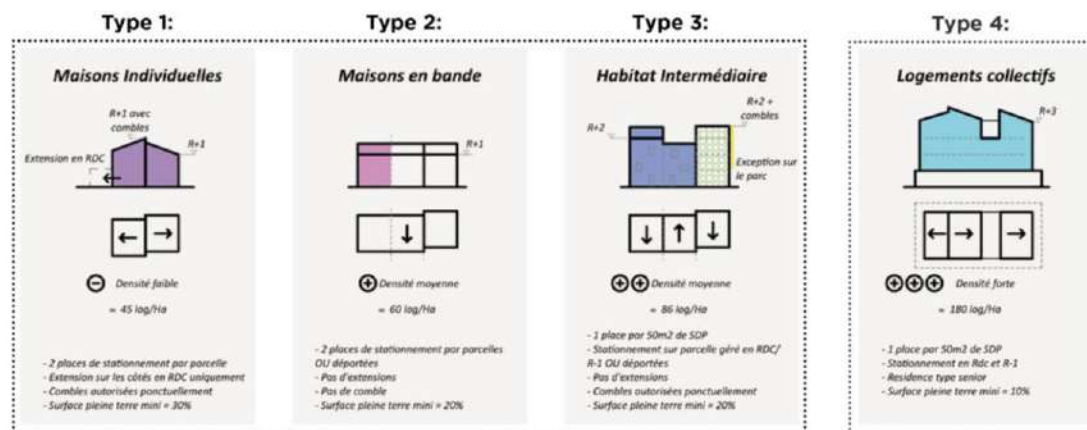
- SDP estimé 4100m²
- 93 places de stationnements en RDC et R-1
- Stationnement vélo

1 place pour 50m² de SDP

3 T4 / 9 T3 / 18 T2

- SDP estimé 2000m²
- 40 places de stationnement en RDC et R-1
- Stationnement vélo

1 places pour 50m² de SDP



Partie 02
Prescriptions logements individuels

Partie 03
Prescriptions logements collectifs



Enjeux durables du projet



- Répondre aux besoins du territoire en matière de logements
- Prendre en compte les attentes des habitants de Gignac



- Créer un quartier ouvert et connecté (aux quartiers voisins, au centre-ville, au maillage viaire)
- Maîtriser la consommation d'espace et l'artificialisation des sols



- Conforter et développer la présence de la nature, offrir un accès à un espace de nature aux habitants de la commune



- Conserver un « esprit village » et développer le lien social



- Intégrer le cycle de l'eau en mettant en place une gestion qualitative et économe de l'eau
- Intégrer une dimension paysagère en lien avec la gestion des eaux pluviales



- Créer un quartier connecté
- Favoriser la mobilité durable et limiter la place de la voiture dans le quartier



- Prendre en compte les enjeux bioclimatiques dans la conception



- Favoriser le recours aux matériaux locaux et recyclés
- Limiter la production de déchets, favoriser les dynamiques de réemploi

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Fiche d'identité

Quartier de la Séranne
Gignac
34

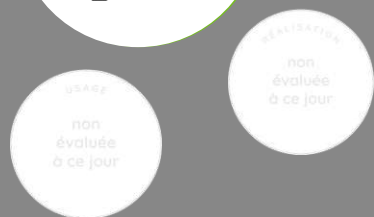
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Procédure et modalité de réalisation	•ZAC •Concession d'aménagement	Surface de l'opération	•3,8 ha •ND
Contextes	•Vallée de l'Hérault, site en plaine •Contexte urbain •Quartier neuf sur une dent creuse	Espaces végétalisés	•Surfaces des espaces végétalisés publics : 8.000m² •Taux d'imperméabilisation : 48%
Programme	•Habitat libre et social •Equipements : Crèche	Surface de plancher par usage	•SDP programmée totale : environ 18.000m² dont •habitat : 16.600m² (195) dont •collectifs : 6.250m² (104), dont social 4.250m² (58 locatifs et 14 accession aidée) •Intermédiaires : 600m² (8) •individuels : 9.750m² (82) •équipements publics : 1400 m²
Altitude	•Env. 70 m	Densité résidentielle et/ou d'emploi (hors logement et équipement) :	•Nombre de logements / ha : 51 •Equivalent emploi par ha/surface : ND
Zone climatique	•Méditerranée	Stationnement par surface foncière	•Surface des places de stationnement sur l'espace public : 650m² pour 52 stationnements
Calendrier	•Planning du projet : AVP validé •PRO/DCE: juillet 2026 •Travaux: démarrage tranche 1 nov 2026		
Budget prévisionnel HT	•Budget total de l'opération : 7.608.000€ hors taxe •Coût du foncier : 3.648.626€ hors taxe •Coût des études et honoraires : 411.500€ hors taxe •Coût des aménagements : 2.840.000€ hors taxe		
Subventions	•Montants des subventions : 0€ HT		

Le projet à travers les thèmes QDO



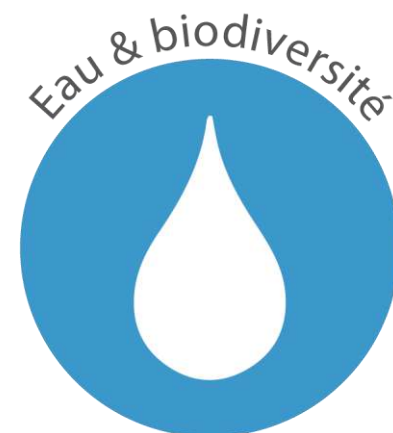
Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET

Une phase amont déterminante pour bâtir le cahier des charges de l'opération

- Engagement politique "Ecoquartier" en amont: la démarche DD a été initiée très tôt (2018) et ainsi pu inspirer la programmation et la conception du quartier
- QDO a été intégré dès la concession d'aménagement, en remplacement du Label Ecoquartier (plus opérationnel, mieux adapté)
- Phase d'études préalables déterminantes: conduite d'études de programmation urbaine, immobilière, démarche de participation pour établir le plan-guide du projet, ses orientations, ses ambitions "écoquartier"
- Une gouvernance spécifique au projet



Un maître d'ouvrage impliqué et moteur pour la durabilité de l'opération

Un pilotage politique basé sur un comité de pilotage CCVH/commune

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET

- Une équipe pluridisciplinaire
 - Un aménageur expérimenté dans les démarches de développement durable des projets d'aménagement : GGL Aménagement
- Une équipe de maître d'œuvre rassemblée, robuste et multidisciplinaire:
 - Architecte, paysagiste, urbaniste: Ateliers A+
 - BET VRD, hydraulique, géomètre: SEIRI / DGEMA
- Des AMO « à la carte »:
 - 1 Accompagnatrice QDO : Estelle BARRET / Syola Conseil
 - 1 écologue: Biotope



L'ensemble de l'équipe est expérimenté

La multidisciplinarité des prestataires de MOE permet une capacité d'adaptation, une cohérence des études et grande une réactivité

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET

Une vaste phase de concertation a été menée en 2019

- Enquêtes et entretiens de terrain: chez l'habitant, sur le marché, dans les espaces publics, dans les lieux de rencontre, avec les commerçants, à l'Ehpad...
- Entretiens avec les services de la ville
- Entretiens Ateliers avec les enfants (Centre de loisirs)
- Atelier de co-conception

Plus de 400 personnes interrogées

LES ATTENTES DES HABITANTS

issu de l'analyse de terrain



ATTENTE 1

Une reconexion avec la nature à deux niveaux



ATTENTE 2

une reconexion avec les autres, du lien social et de l'entraide



ATTENTE 3

les circulations douces, une zone sans circulation de voitures



Restitution:

- Les craintes, les attentes et les aspirations
- L'importance de faire un Ecoquartier
- Marquer l'engagement de qualité du projet et être un démonstrateur d'un urbanisme durable dans la Vallée de l'Hérault
- Une vidéo de synthèse

Une concertation qui a guidé le cahier des charges de l'opération et un plan « idéal » qui a inspiré la conception



Un travail qui sera poursuivi en phase réalisation puis exploitation

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

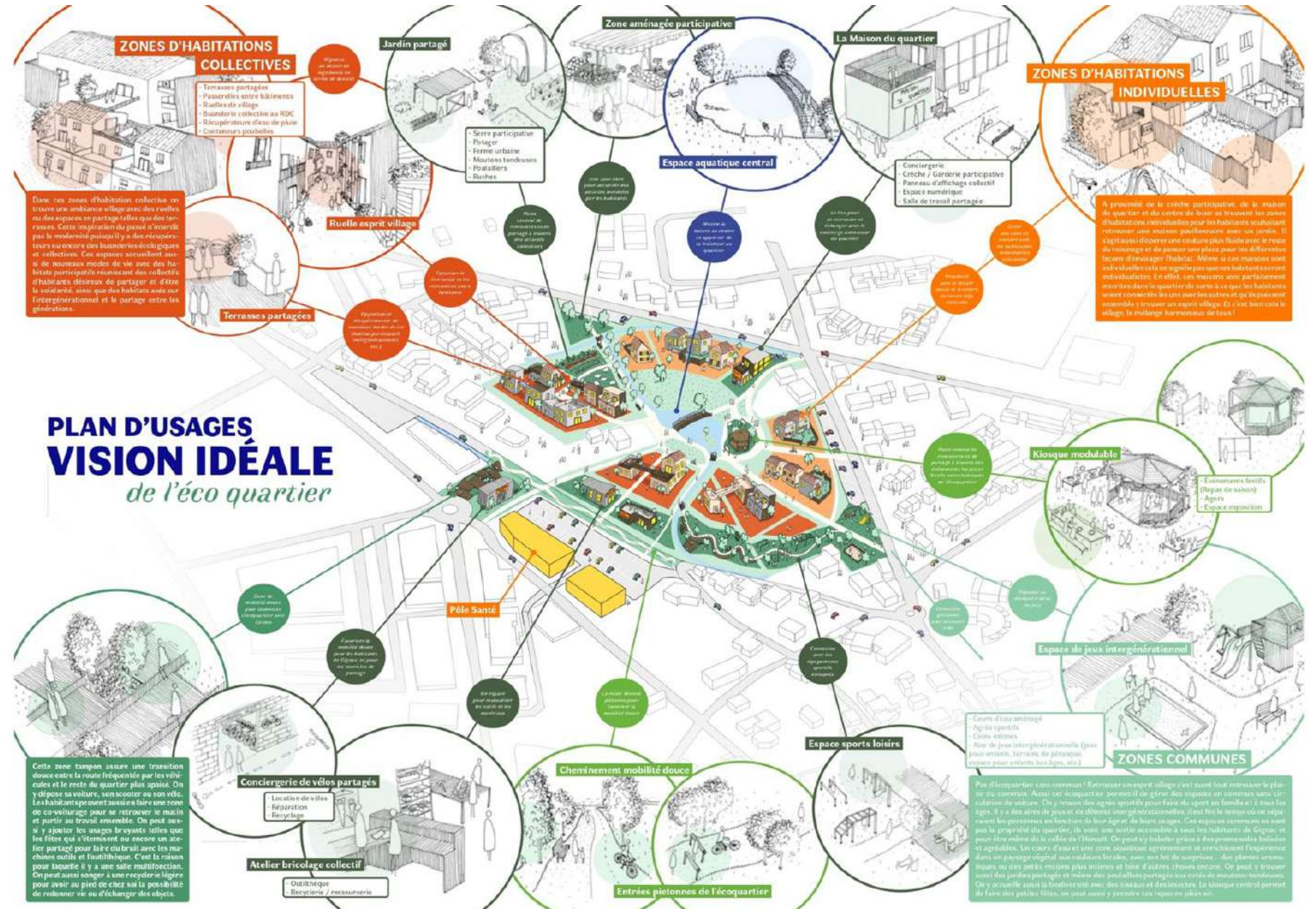
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



Un plan idéal guidant les orientations du projet



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le site

Le site est une friche enherbée qui n'est actuellement utilisé que pour des traversées piétonnes.



Superficie: environ 3,8 ha

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026





Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

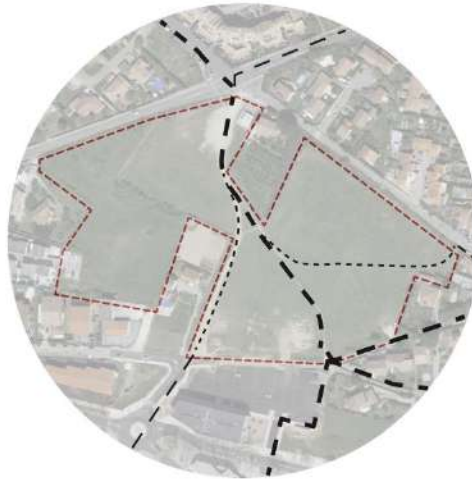
1

Interpréter les éléments existants du site



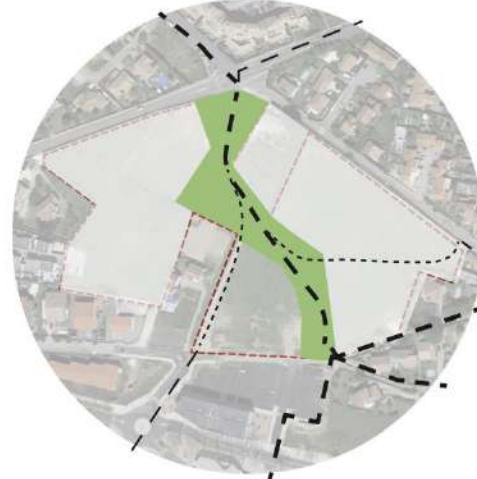
2

Relever les lignes de désires matérialisant les flux piétons actuelles



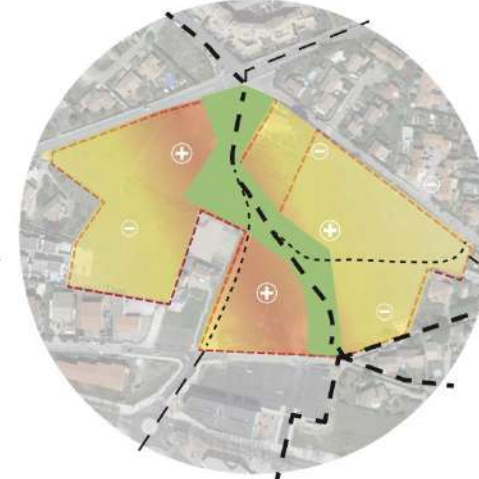
3

Sacraliser ces cheminements, préserver un espace libre pour les piétons au coeur du quartier



4

Interpréter la densité autour du site, favoriser une transition vers une densité plus forte autour de la coulée verte



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

Un patrimoine et des vues à valoriser



Le mont Saint Baudille



La Tour du Castellàs



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



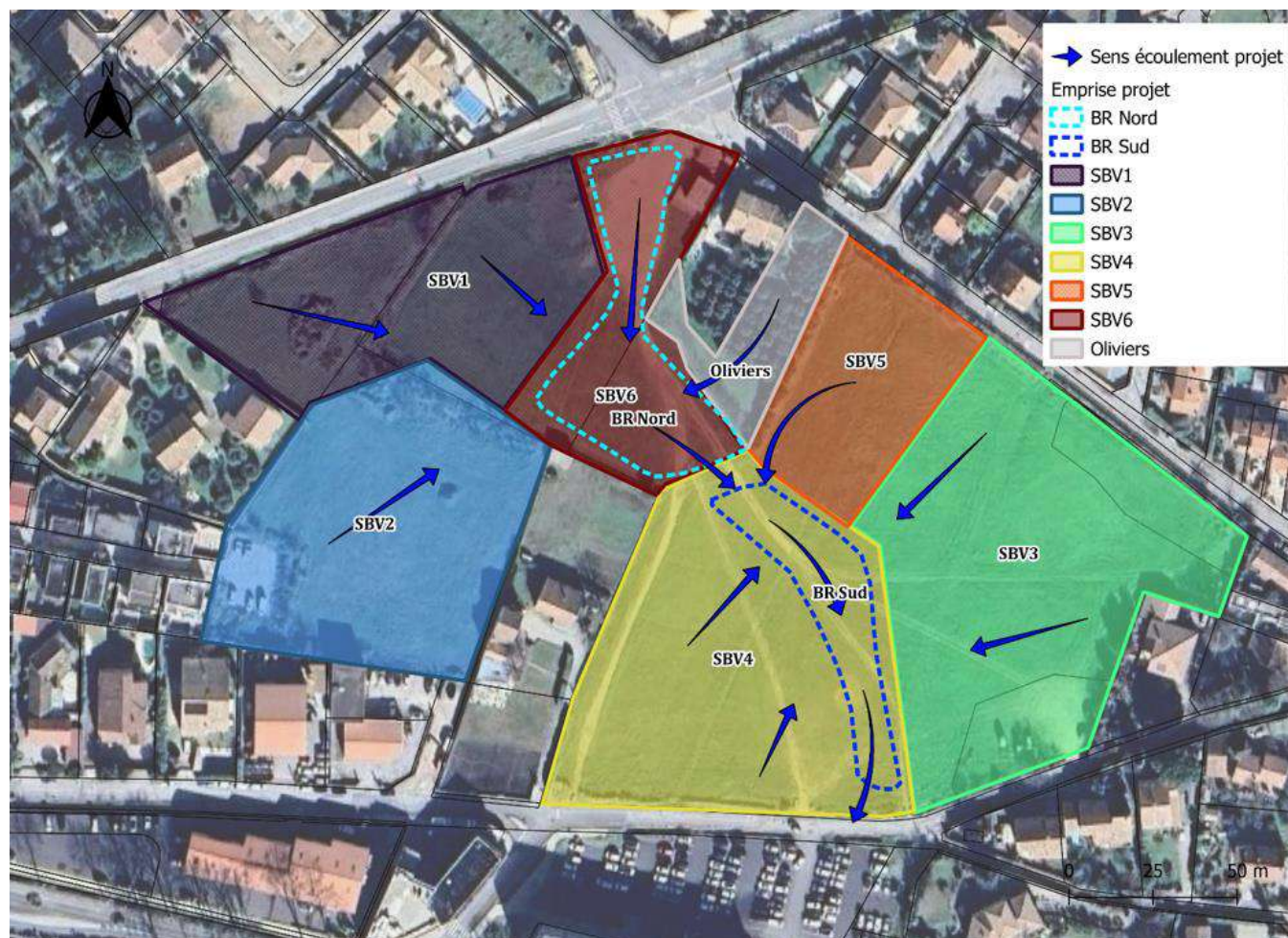
www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Gestion des eaux pluviales



- Gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute
- Création de 2 bassins de rétention / infiltration
- Dimensionnement : pluie centennale
- Bassin paysager avec favorisation de l'infiltration (pentes faibles en fond de bassin, mise en place de terre végétale..)
- Exutoire final: réseau communal avec débit de fuite régulé

Découpage du projet en sous-bassin versant.

Quartier de la Séranne
Gignac
34

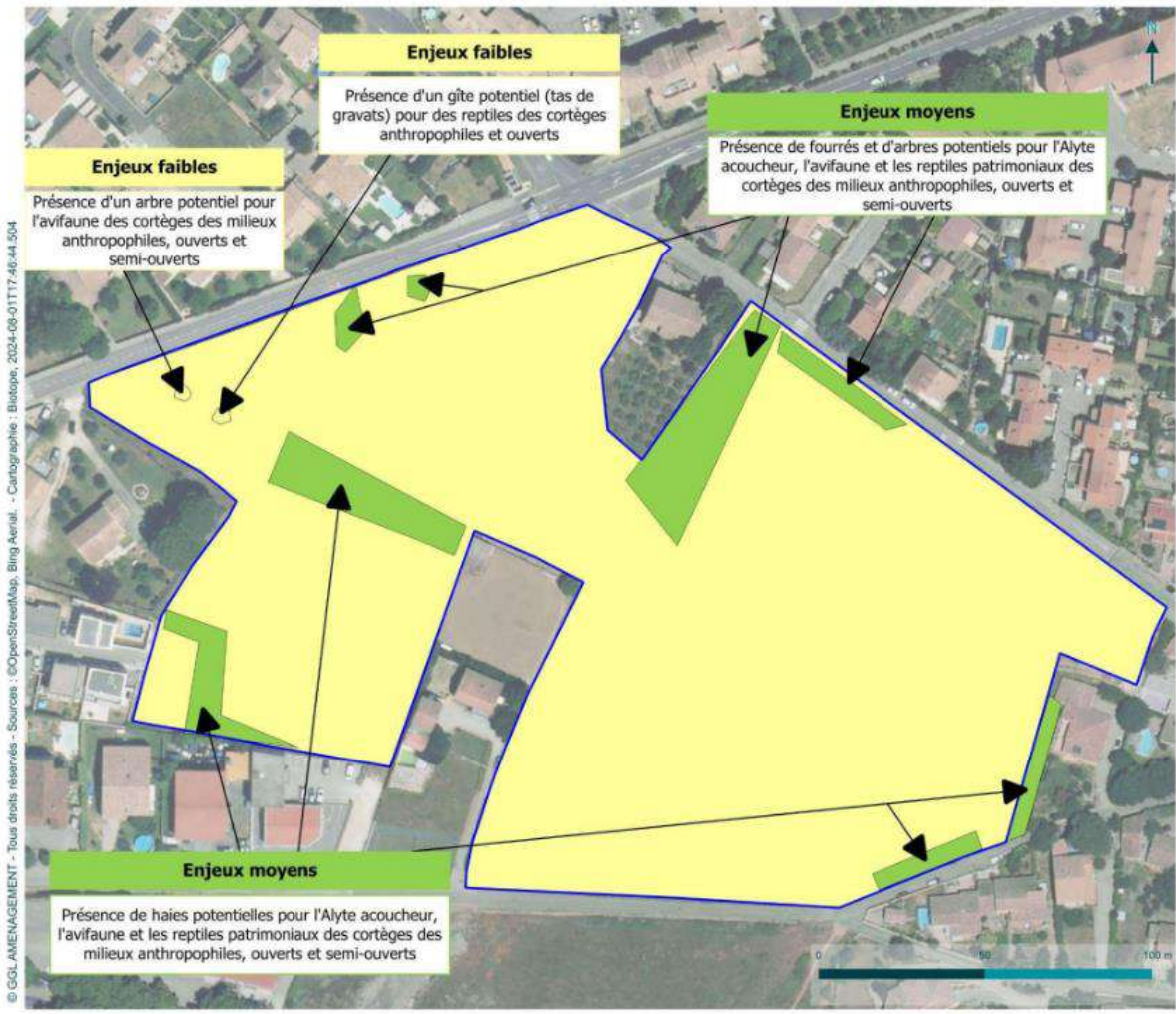
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026

Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Enjeux écologiques



Diagnostic écologique faune flore réalisé

- Des enjeux écologiques faibles à moyens (haies, fourrés)
- Intégration des enjeux dans la conception
- Adaptation des périodes de chantier + suivi

	PERIODES DE SENSIBILITE											
	Jan.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout.	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Avifaune												
Reptiles												
Amphibiens												
	PHASE TRAVAUX											
	Jan.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août.	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Défavorabilisation des habitats d'espèces (*)												
Débroussaillage												
Terrassement												

Légende

Sensibilité écologique = Fort Moyenne

Période d'intervention = Fort Autorisée Acceptable Absence de travaux

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : Conception
Prérequis : Argent,
Version référentiel : V1.1
Contexte : Habitat
Type de travaux : Quartier neuf
Points hors bonus : 57

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026

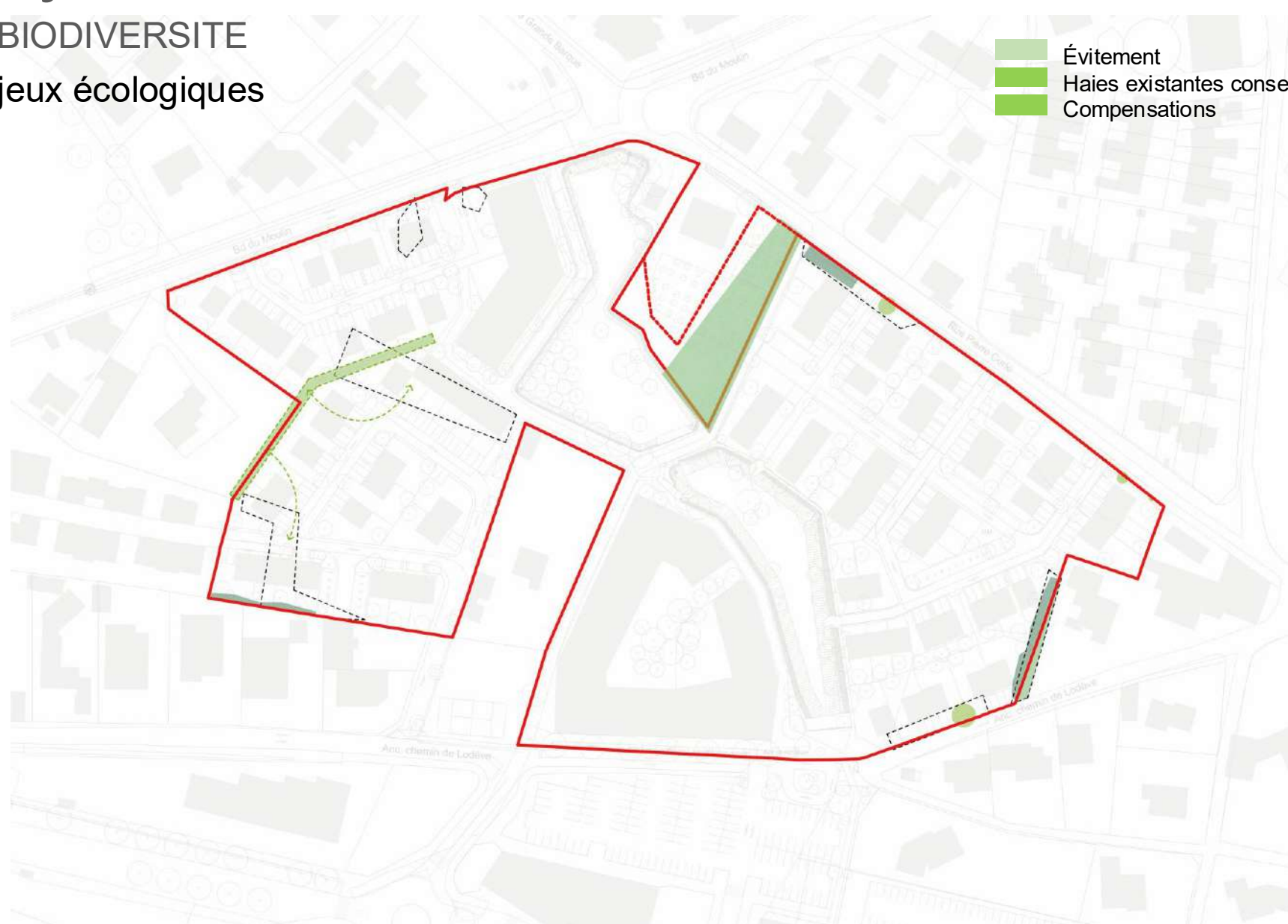


Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Enjeux écologiques

Évitement
Haies existantes conservés
Compensations



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Limitation de l'imperméabilisation (48% de la surface globale)
- Continuité des espaces verts et lien avec les berges de l'Hérault
- CBSH: 0,41



Principe de ponton en bord de talus



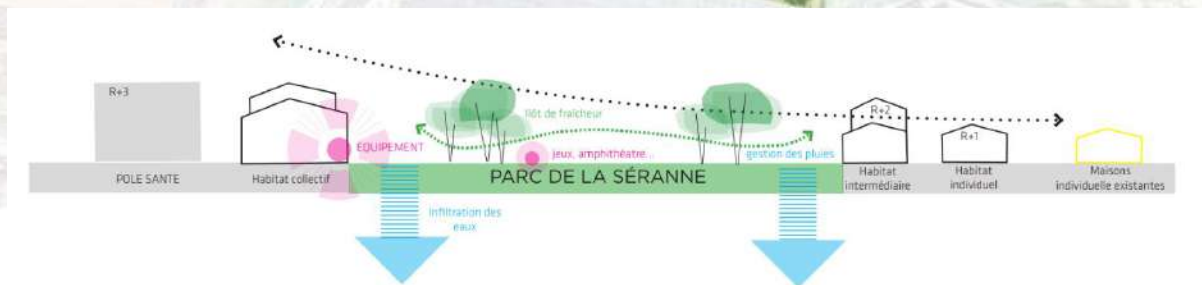
Principe d'aménagement en fond de bassin



Principe de prairie fleurie mellifère



Principe de haie - Traitement arbustif multi-strate essences diversifiées



Quartier de la Sérane
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

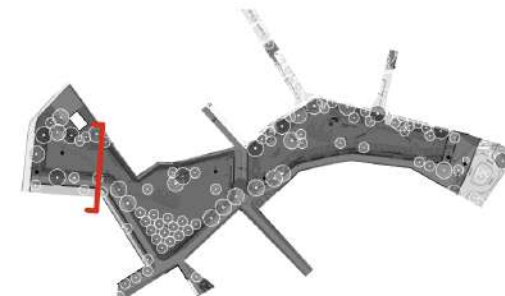
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



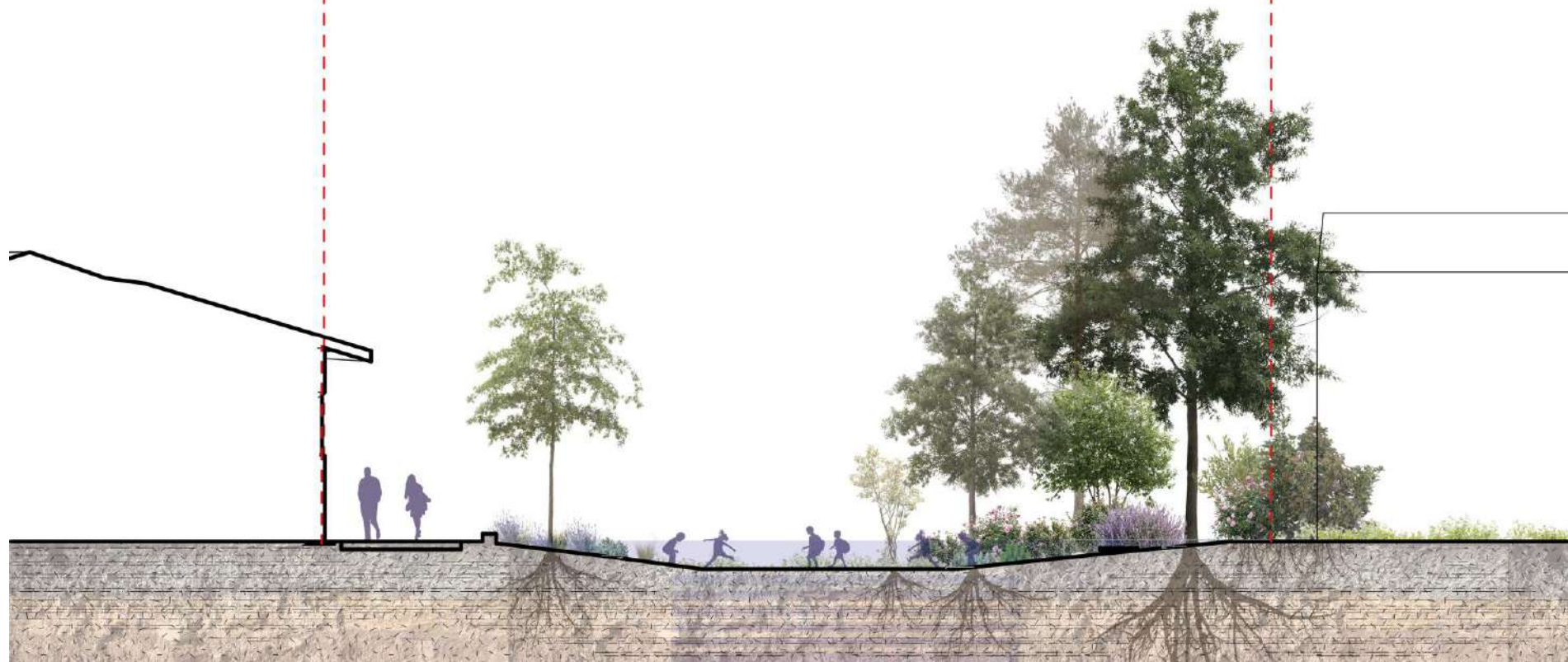
Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Le parc de la Serrane : grand ilot de fraîcheur favorable à la biodiversité



Largeur Parc de la Serrane
24m



Quartier de la Serranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr

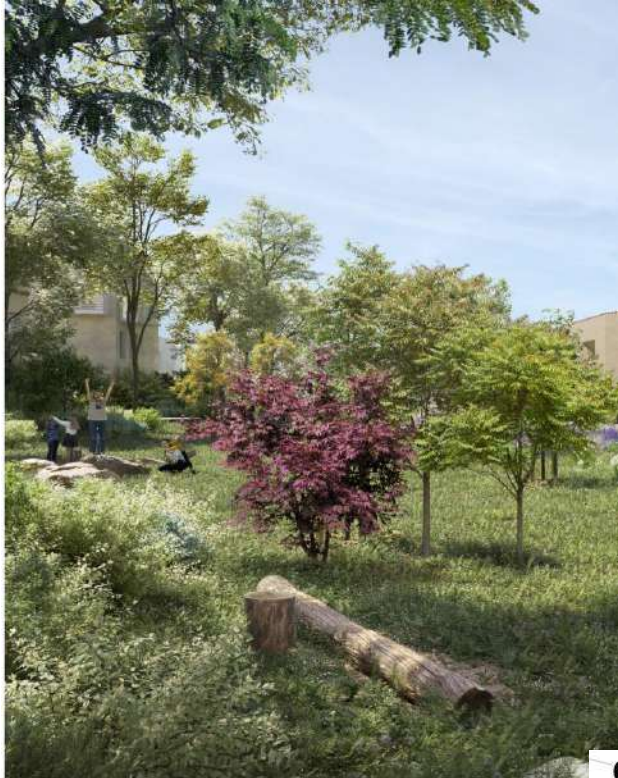




Le projet à travers les thèmes QDO

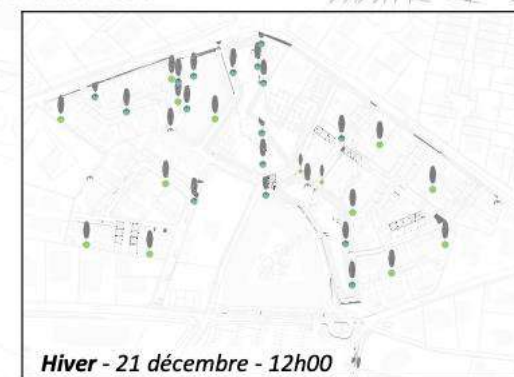
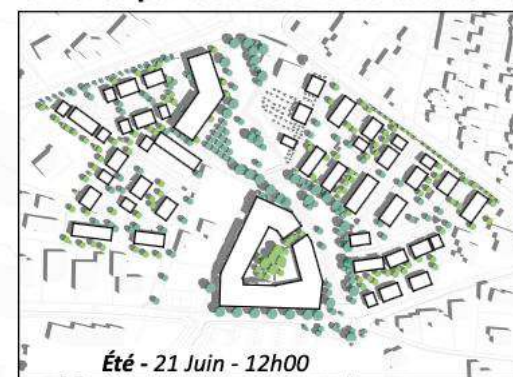
EAU & BIODIVERSITE

- Nouvelle armature paysagère publique-privée



Ombres portées des arbres caducs et persistants :

- Arbres sur le domaines public
- Haies sur le domaines public
- Talus paysagé sur le domaines public
- Parterre fleuries domaine public
- Arbres sur le domaines privé
- Haies sur le domaines privé
- Planes grimpantes sur le domaines privé
- Talus paysagé sur le domaines public



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026





Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



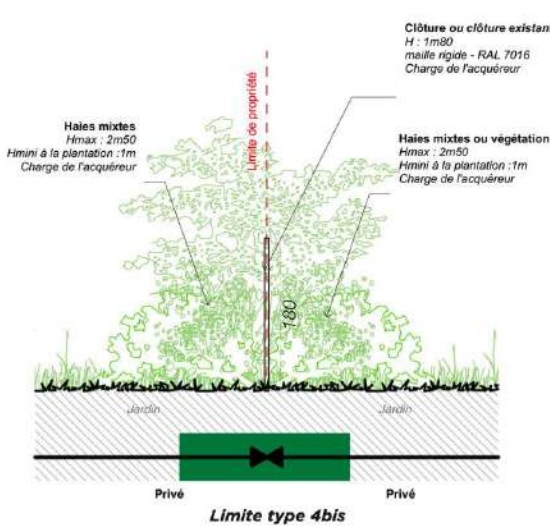
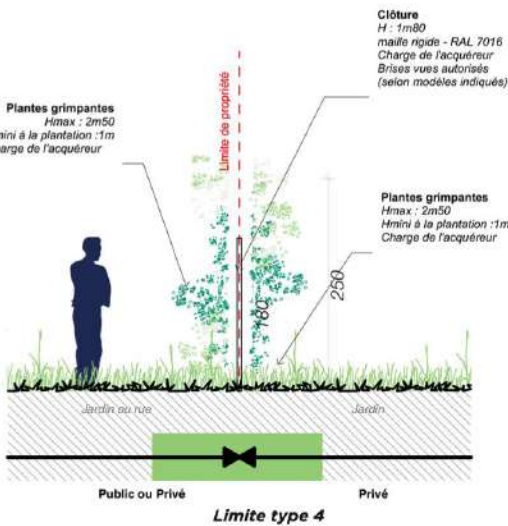
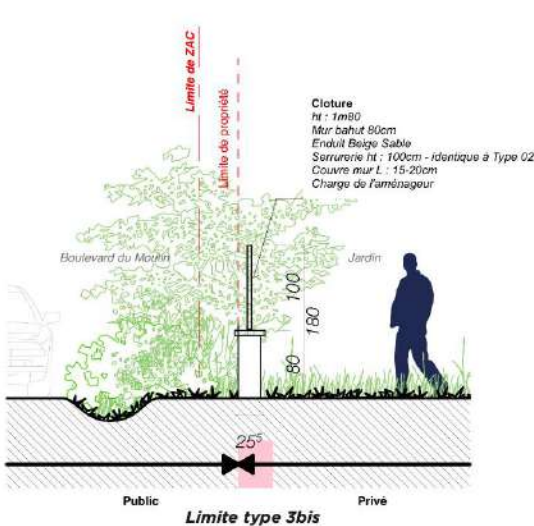
www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE: Une conception favorable à la biodiversité

- Stratification végétale par des haies bocagères entre parc et privé
- Des lisières privée-public et privé-privé densément plantées





Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Palette végétale locale évitant les risques d'allergie
- Les besoins en eau : arrosage des espaces publics limité aux 3 premières années
- Limitation de l'éclairage nocturne

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Espaces vert :

Une épaisseur minimale de 50 cm de terre végétale devra être mise en œuvre pour les massifs arbustifs, de graminées et de vivaces.

Une épaisseur minimale de 30 cm devra être mise en œuvre pour les surfaces engazonnées.

Une épaisseur de 30 cm sera exigée pour les plantations de graminées et de vivaces en pleine terre.

Une épaisseur de 10 cm sera exigée pour les couvre-sols.

Un paillage biodégradable sera obligatoire sur l'ensemble des surfaces plantées d'arbustes, de vivaces et de graminées.

Toitures terrasses :

Une épaisseur de 80 cm sera exigée pour les plantations de graminées et de vivaces sur dalle.



004. Végétalisation des jardins

Principes à respecter :

Sur l'ensemble des lots, il est impératif de garantir un minimum de surface perméable, défini par le tableau en annexe. Cet objectif vise à favoriser l'infiltration des eaux dans les nappes phréatiques, à améliorer le rafraîchissement urbain et à limiter la formation d'îlots de chaleur.

Les sols devront être maintenus autant que possible à l'état naturel et végétalisés. À ce titre, sont autorisés notamment les revêtements perméables tels que les graviers, les surfaces en gazon ainsi que les plantations d'essences locales.

- Minimum un arbre de haute tige par lot
- 70 % minimum d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat sec
- Interdiction des gazons intensifs hors zones réellement utilisées
- Arrosage raisonné obligatoire (goutte-à-goutte recommandé)
- Plantation en pleine terre

1 arbre par lot minimum

Interdits :

Les gazons synthétiques.

Palette disponible pour l'aménagement des jardins paysagés

1. Strate arborée (structure du jardin) :

- Quercus ilex (Chêne vert)
- Celtis australis (Micocoulier)
- Acer monspessulanum (Érable de Montpellier)
- Olea europaea (Olivier)

2. Strate arborée de second plan / petits arbres. Pour accompagner les limites séparatives ou créer des séquences.

- Arbutus unedo (Arbousier)
- Lagerstroemia indica (Lilas des Indes)
- Punica granatum (Grenadier)

3. Strate arbustive (épaisseur et intimité) :

C'est elle qui fait la qualité des limites. On privilégie des haies libres, mélangées, plutôt qu'un mur végétal monospécifique.

- Phillyrea angustifolia (Filaire)
- Pistacia lentiscus (Lentisque)
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Rhamnus alaternus (Alaternie)

Interdiction recommandée dans le cahier :

- haies monospécifiques de type cyprès en mur continu
- espèces exotiques très consommatrices d'eau

4. Strate vivace et couvre-sol

Éviter les pelouses continues. Les jardins méditerranéens gagnent à être mixtes.

- Lavandula angustifolia (Lavande)
- Salvia officinalis (Sauge officinale)
- Rosmarinus officinalis (Romarin)
- Stipa tenuissima (Stipa)

5. Grimpantes (accompagnement des pergolas)

- Vitis vinifera (Vigne)
- Trachelospermum jasminoides (Jasmin étoilé)



Pour les collectifs...

Pour les lots privés...



Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



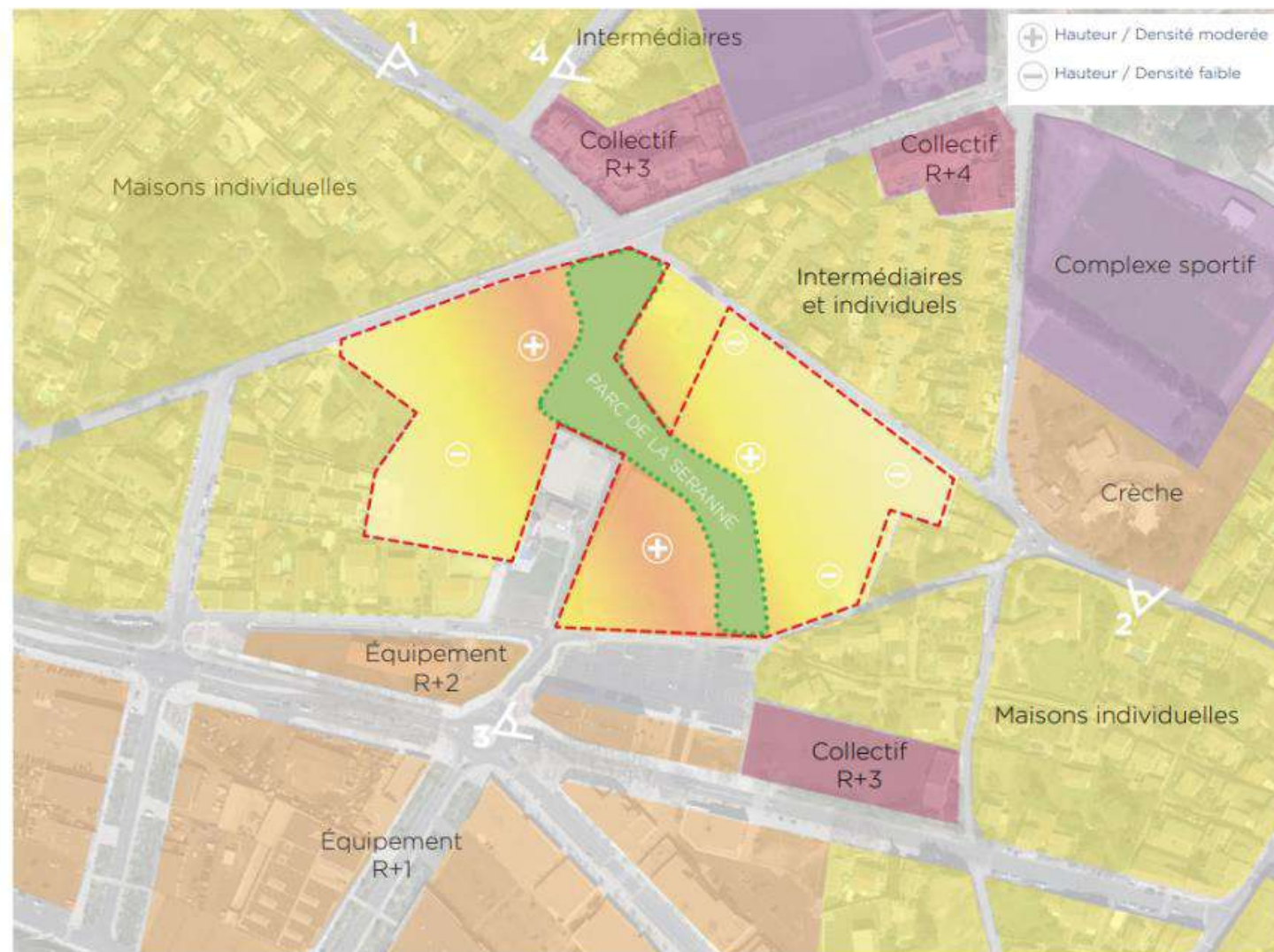


Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

Des formes
d'habitation
diversifiées et des
hauteurs à adapter

- Un quartier intégré



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

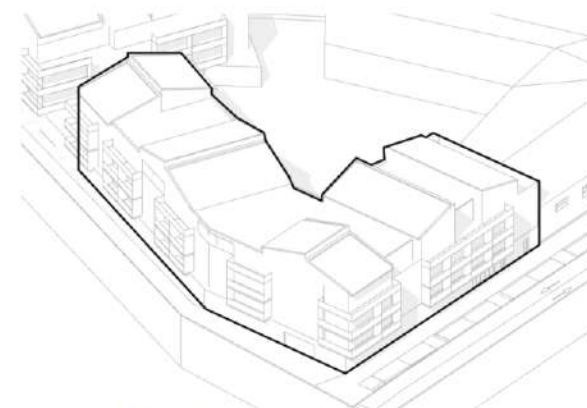
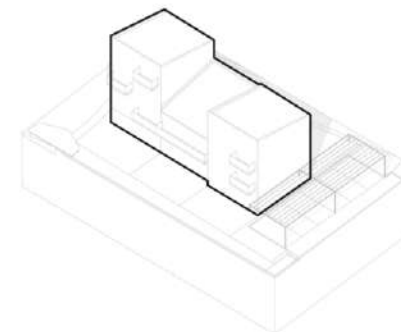
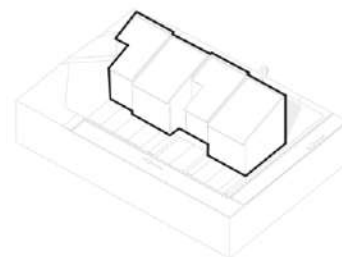
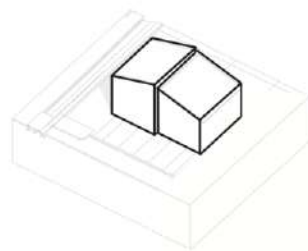
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026





Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

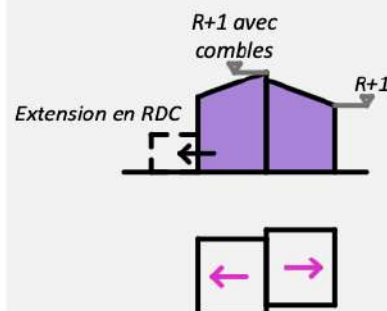
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



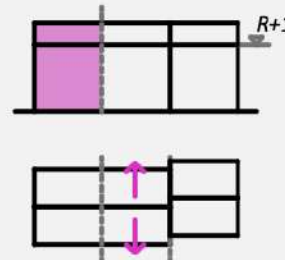
Maisons Individuelles



⊖ Densité faible

- Stationnement sur parcelle
- Extension sur les côtés en RDC uniquement
- Combles autorisé ponctuellement

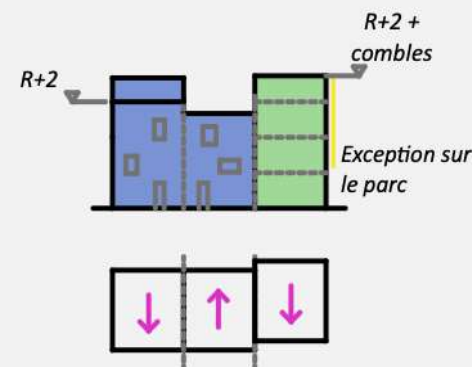
Maisons en bande



⊕ Densité moyenne

- Stationnement sur parcelle
- Pas d'extensions
- Pas de comble

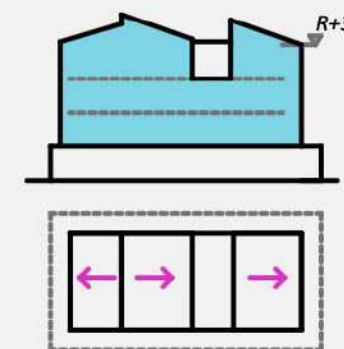
Maisons groupées



⊕ ⊕ Densité moyenne

- Stationnement sur parcelle
- Pas d'extensions
- Pas de comble

Logements collectifs



⊕ ⊕ Densité forte

- Stationnement en Rdc et R-1
- Residence type senior

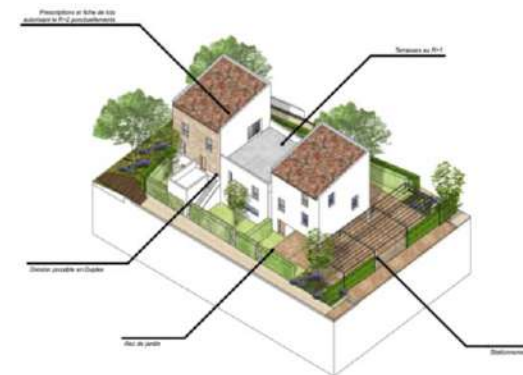


Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ



Aspect et gestion des pentes de toitures



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



Principes à respecter :

Pour tous les types 1, 2 et 3. Les constructions devront présenter des toitures en pente, réalisées en tuiles, avec une pente comprise entre 27 % et 30 %. Les toitures seront **obligatoirement à pente unique (toiture monopente)**. Le sens de la pente sera défini par une flèche sur le plan de lot et le plan guide. Il ne pourra en aucun cas être inversé.

Autorisés :

L'intégration des dispositifs de production d'énergie solaire sont prévus, pour cela se référer à la page 41. Il est attendu que les panneaux soient placés côté jardin afin de minimiser l'impact visuel depuis la rue.

L'implantation de panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'obtention d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

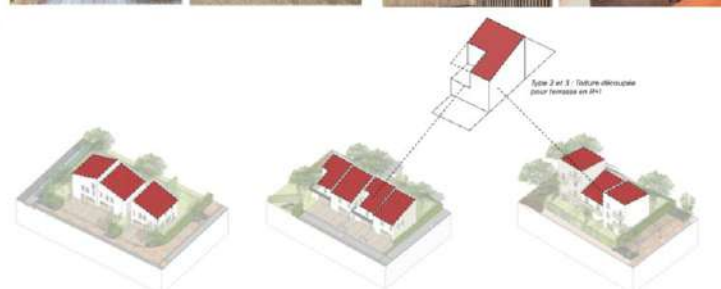
Les fenêtres de toit type «velux» sont autorisées. Les toitures-terrasses sont admises uniquement pour les extensions en rez-de-chaussée.

Pour les type 2 et 3, les toitures pourront être découpées afin de créer une terrasse ouverte en R+1. Comme précisé dans les volumétries précédemment présentées.

Interdits :

Les toitures-terrasses des extensions ne pourront pas être rendues accessibles. Les toitures en pente sont interdites. Les toitures en pente sont interdites (dalles, ardoises, zinc pour les toits en pente et dalle/carrelage).

Finitions des toitures :



Le quartier de la Séranne est conçu comme un quartier contemporain ancré dans les invariants architecturaux de la région méditerranéenne.

L'ambition n'est pas de produire une image de logement standardisé, mais de retrouver l'esprit des maisons de village traditionnelles, inspirées des maisons vigneronnes des centres anciens, avec des volumes simples, des façades structurées et une matérialité évoquant la construction « taillée dans la pierre ».

Principes à respecter :

La façade sur rue est considérée comme la façade principale : elle structure l'espace public et participe fortement à l'identité du quartier. Si la composition reste à la charge de l'acquéreur, un ensemble de principes est imposé afin d'assurer une cohérence globale et un style commun à l'échelle du quartier.

Les ouvertures et menuiseries devront être disposées de manière harmonieuse. Les formes recherchées sont rectangulaires, plus hautes que larges sur les façades sur rue, afin d'évoquer l'esprit des portes et fenêtres traditionnelles tout en conservant l'intimité des logements. À l'inverse, sur les façades donnant sur les jardins,

des ouvertures plus larges que hautes sont autorisées afin d'ouvrir généreusement les pièces de vie sur l'extérieur.

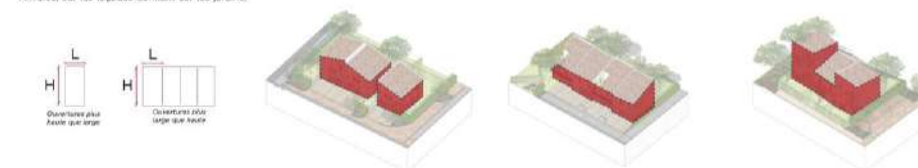
Une harmonie doit être recherchée à l'échelle de chaque bâtiment par l'alignement obligatoire des linteaux et par des proportions d'ouvertures cohérentes entre elles. Les ouvertures pourront être accompagnées d'encadrements d'une largeur maximale de 15 cm. La couleur des menuiseries et des systèmes d'occlusion (volets, persiennes, etc.) devra respecter la gamme de RAL définie en page suivante.

Autorisés :

Les ouvertures sont autorisées sur les façades situées en limite entre espaces privés et espaces publics afin d'éviter les pignons aveugles. Elles pourront être traitées en vitrage opaque. En revanche, elles ne pourront en aucun cas constituer une porte d'entrée ni un accès au lot autre que celui prévu initialement.

Interdits :

Les formes cintrées, les oculux, les petits carreaux et toutes subdivisions du pan vitré sont interdites.





Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

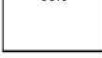
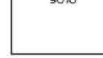
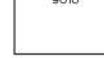


Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Enduit de façades	Fenêtres, baies vitrées, gardes corps	Occultations / porte d'entrée	Garde corps	Clôtures	Gouttières / Couvertines	Carport
 RAL 9001  RAL 1002  RAL 8001  RAL 8002  RAL 1010  RAL 8005	Blanc  9010  Bois  7035	 RAL 7040  RAL 5027  7035  RAL 6021  RAL 8008  RAL 6019  RAL 8001	 9010  7035	 9010  8008  7035	 9010  RAL 8008  RAL 8001	 8008





Le projet à travers les thèmes QDO

SOCIAL & ÉCONOMIE



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



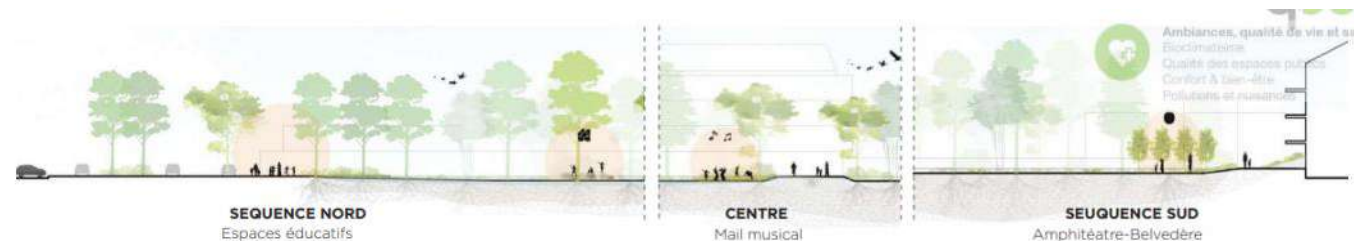


Le projet à travers les thèmes QDO

SOCIAL & ÉCONOMIE : Le parc, support d'usage, nouveau lieu de rencontre

Parc de la Séranne

> LIEU DE VIE



Principe de jeux nature



Principe d'aménagement en fond de bassin



Principe jeux pour enfants éveil musical



Principe de panneau éducatif biodiversité



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





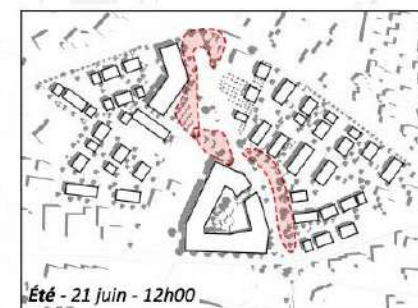
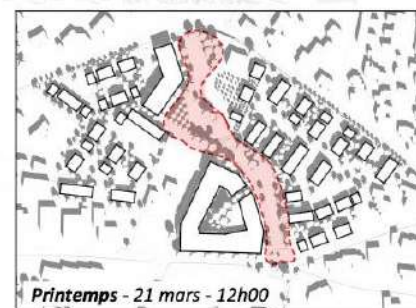
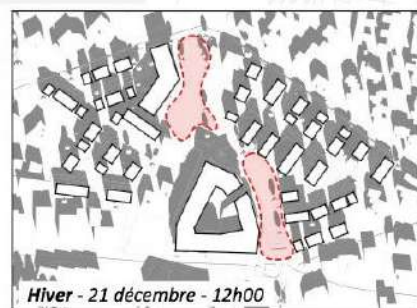
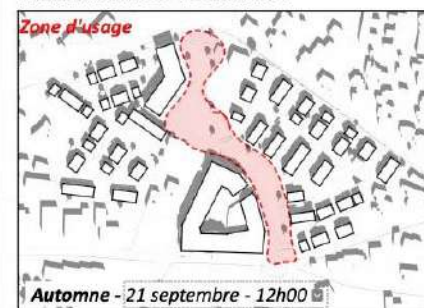
Le projet à travers les thèmes QDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

- Le parc, support d'usage, nouveau lieu de rencontre



Héliodon des 4 saisons :



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

- Mixités fonctionnelle, générationnelle, sociale, d'usage
 - Mixité sociale: logements locatifs sociaux, logements collectifs libres, maisons individuelles: une offre variée et répondant aux besoins locaux
- Mixité fonctionnelle:
 - Création d'une crèche intercommunale 50 places
 - Création d'un parc central qui accueillera toutes les générations, avec des espaces de repos et de promenade, des jeux pour enfants...
- Projet situé au cœur de la ZAC La Croix et constituant son volet « habitat », il se trouve dans un secteur offrant de multiples services et équipements
- Le respect des orientations du PLH
- Cahier des charges pour les logements abordables
- En phase: une étude immobilière qui a cadré le besoin

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Un quartier connecté

ACCESSIBILITÉ MÉTROPOLITAINE

>Proximité directe A750 / avenue de Lodève

DESSERTE LOCALE HIÉRARCHISÉE

>Réseau viaire structuré et lisible à l'échelle du quartier

VOIE STRUCTURANTE APAISÉE

>Ancien chemin de Lodève requalifié, accès fonctionnel et circulation calmée



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

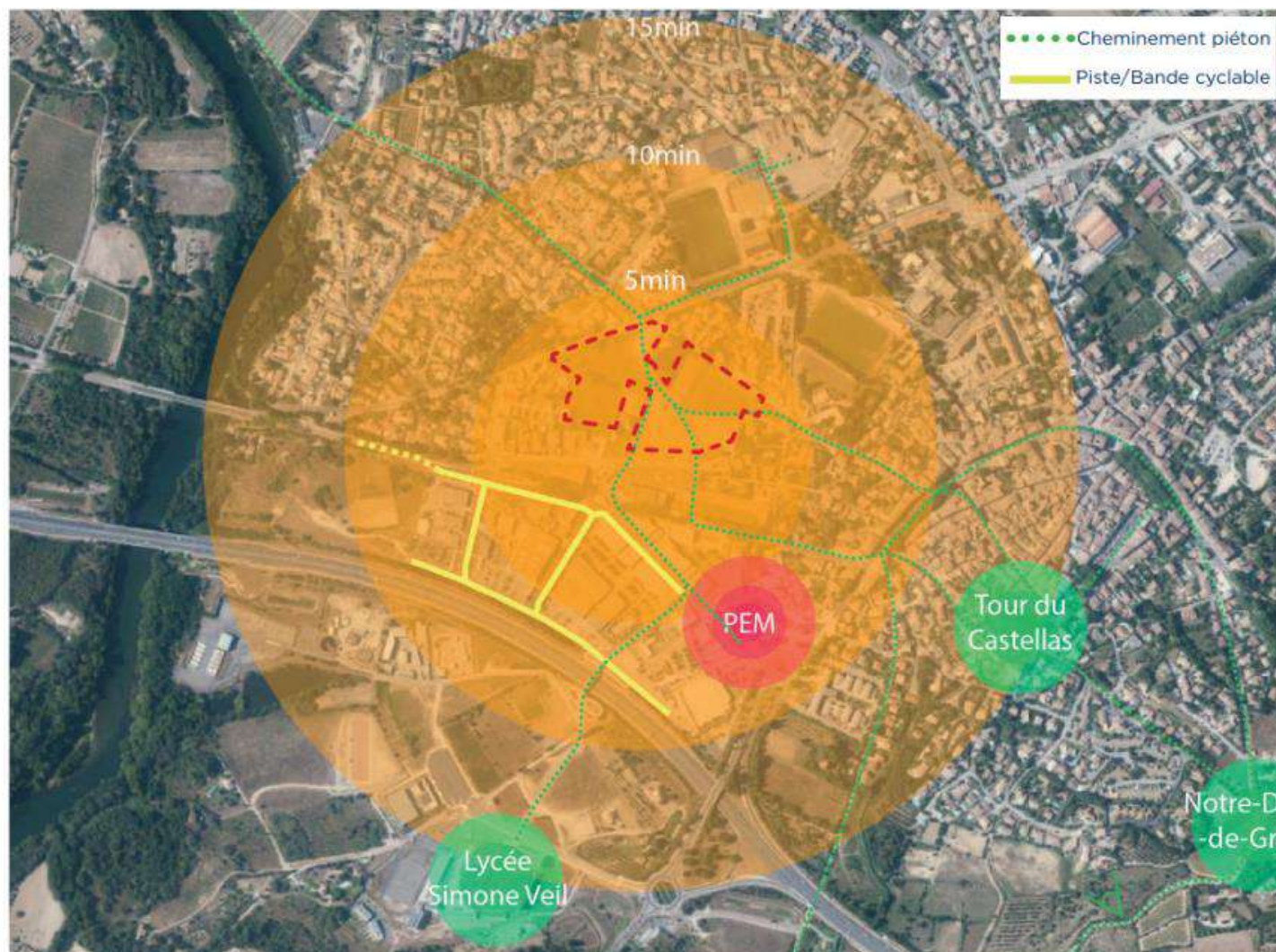
- Un quartier connecté

TRAVERSEES PIÉTONNES STRUCTURANTES
> Liaisons directes entre berges de l'Hérault et centre-ville

VILLE DU QUART D'HEURE PIÉTON
> Accès rapide aux équipements et infrastructures depuis le site

MOBILITÉ CYCLABLE INSUFFISANTE
> Absence d'aménagements dédiés et de logique d'usage lisible

PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL
> 7 lignes de car assurant un maillage territorial à l'échelle de l'Ouest Hérault



Quartier de la Séranne
 Gignac
 34

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**,
 Version référentiel : **V1.1**
 Contexte : **Habitat**
 Type de travaux : **Quartier neuf**
 Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
 Dernière mise à jour :
 10/06/2026



Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Le site, connecté au PEM de Gignac en moins de 5 minutes à pied.
- La CCVH promeut des solutions de mobilité décarbonées et l'intermodalité et développe des actions de sensibilisation et d'accompagnement au changement des habitants et touristes de notre territoire: TADAM, Modulauto, PEM, liaison cyclable, fond de concours, repair'vélo, bourse au vélo, etc...



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026

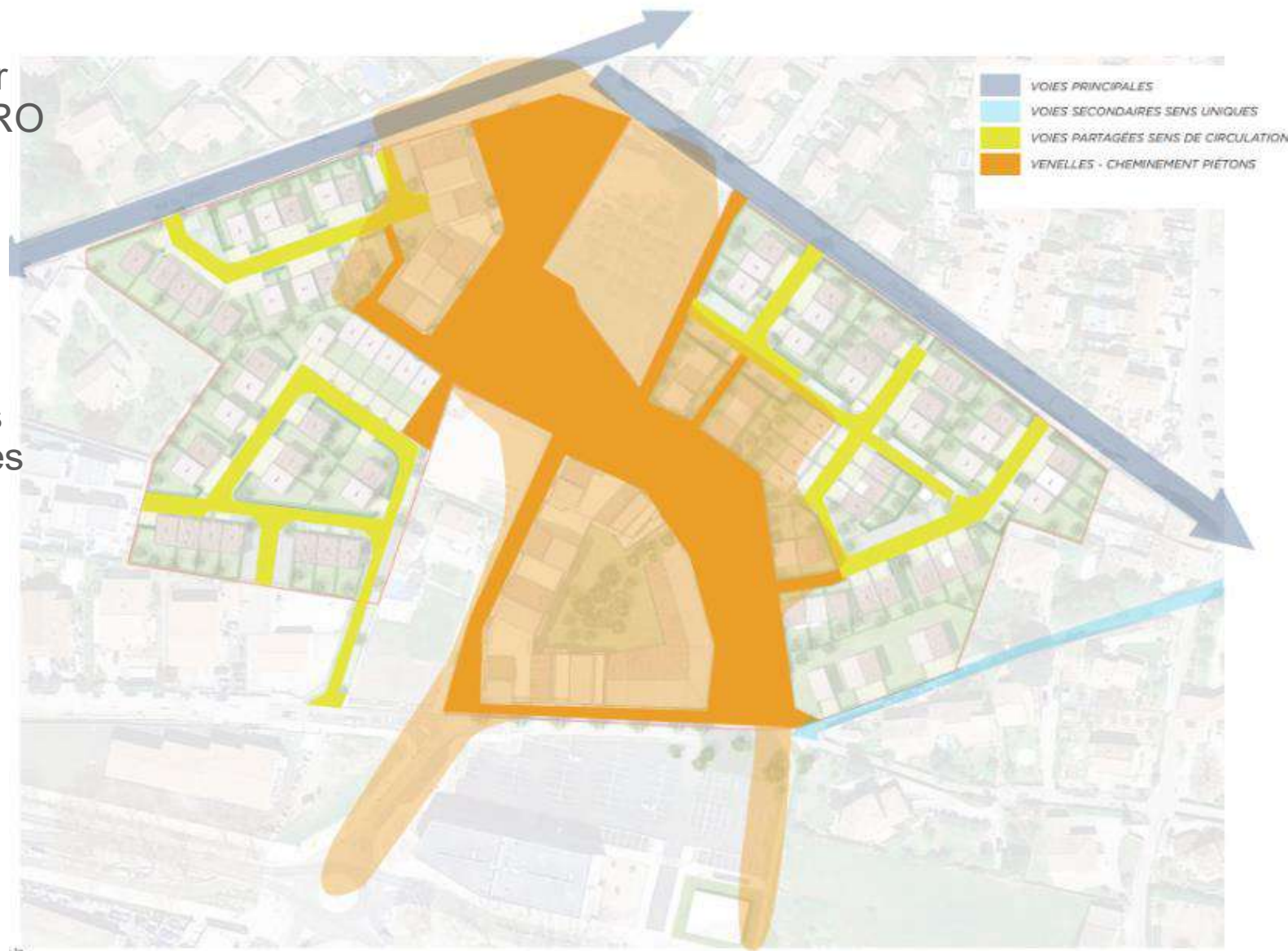




Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Un cœur de quartier apaisé, inclusif, ZERO circulation
- Une desserte en boucle par des voies partagées
- Des stationnements regroupés en poches



VOIES PRINCIPALES
VOIES SECONDAIRES SENS UNIQUES
VOIES PARTAGÉES SENS DE CIRCULATION
VENELLES - CHEMINEMENT PIÉTONS

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





CONCEPTION

qdo

ARGENT

REALISATION

non évaluée à ce jour

QDO

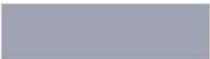
non évaluée à ce jour

Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Limitation de la place de la voiture

Enrobé gris grenail :
2200m²



Enrobé clair :
2200m²

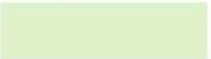


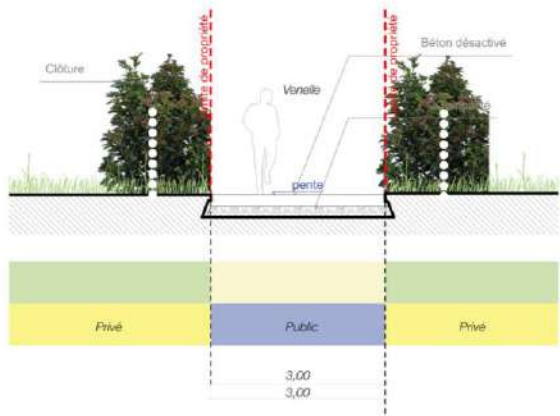
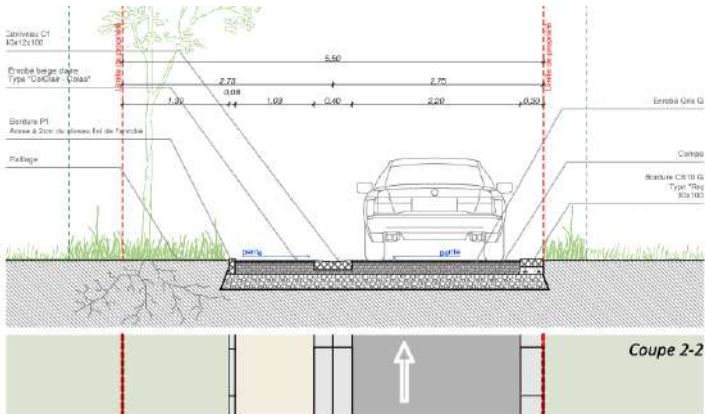
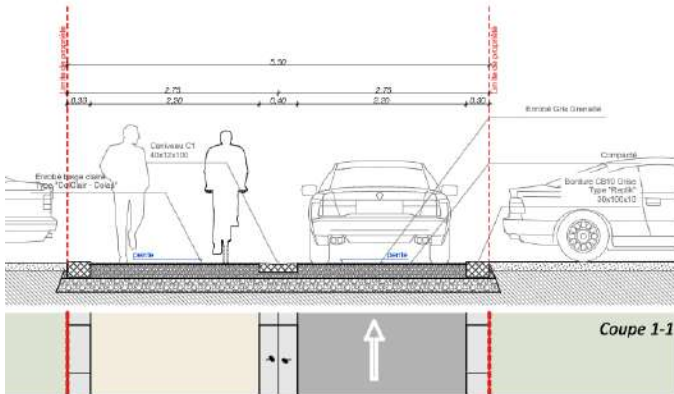


Béton désactivé :
1800m²



Sols perméables :
6000m² public
7800m² privés





Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr









Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Schéma de circulation et implantation des stationnements



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

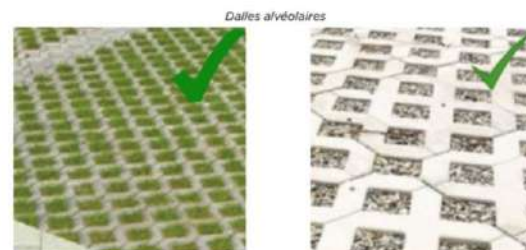
- Stationnement- prescriptions CPAUP

PLU - Article 12 - Zone 2AUz2 :

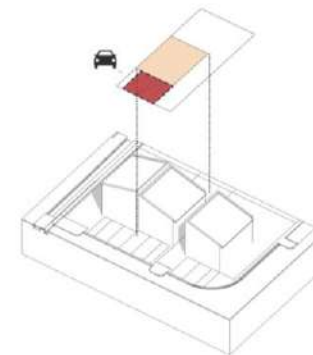
Habitations : 1 place pour 50m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement.

Un local vélo sécurisé par ensemble d'habitation regroupant au moins deux logements, équipés de places de stationnement individuelles couvertes, ou d'un accès sécurisé dont les caractéristiques techniques seront les suivantes :

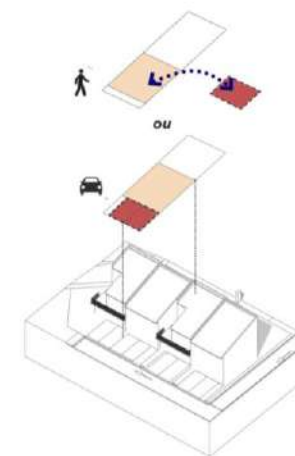
D'une surface de
 - à 0,75m² de local/logement T1 et T2
 - à 1,5m² de local/logement T3 et plus.



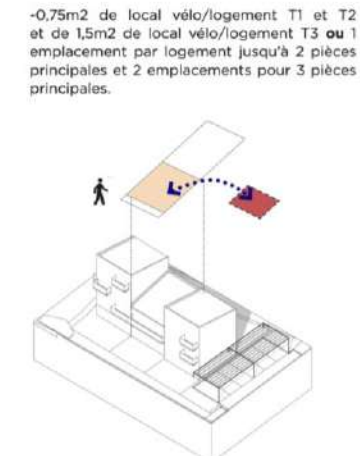
Type 1
 - 2 places de stationnements par logement



Type 2
 - 2 places de stationnements sur la parcelle ou à proximité



Type 3
 - 1 place par 50m² de SDP avec minimum une place par logement, sur la parcelle ou à proximité



Pour tous les types



Quartier de la Séranne
 Gignac
 34

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**,
 Version référentiel : **V1.1**
 Contexte : **Habitat**
 Type de travaux : **Quartier neuf**
 Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
 Dernière mise à jour :
 10/06/2026





Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

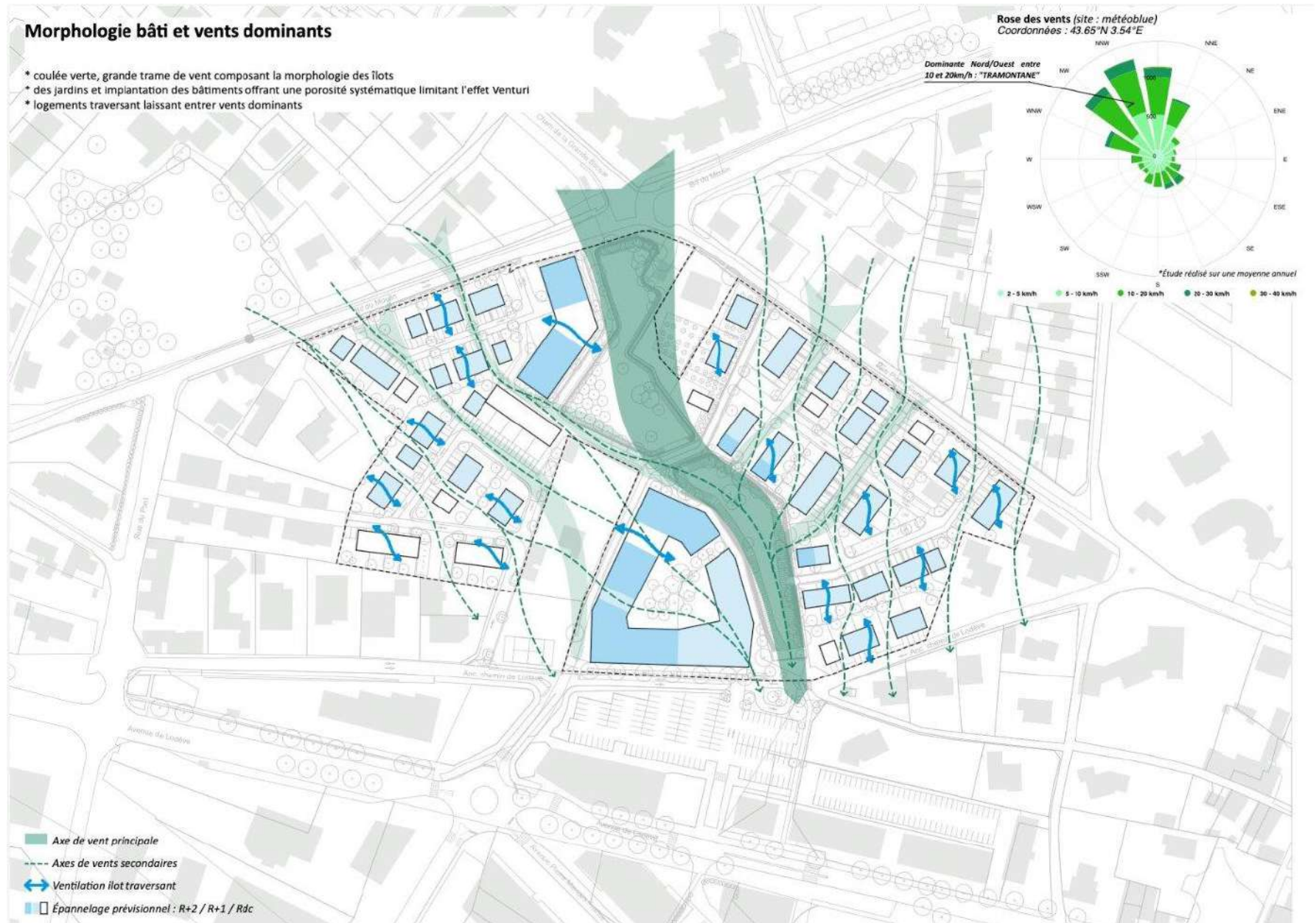




Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Stratégie bioclimatisme



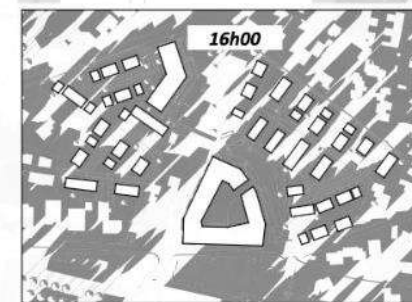
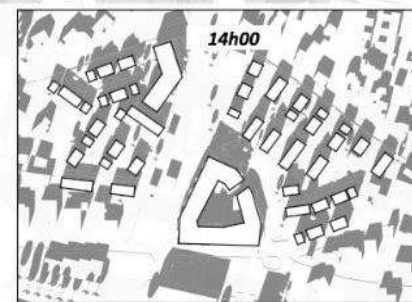
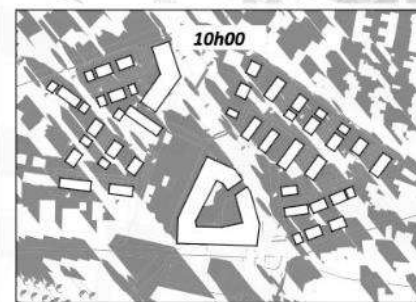
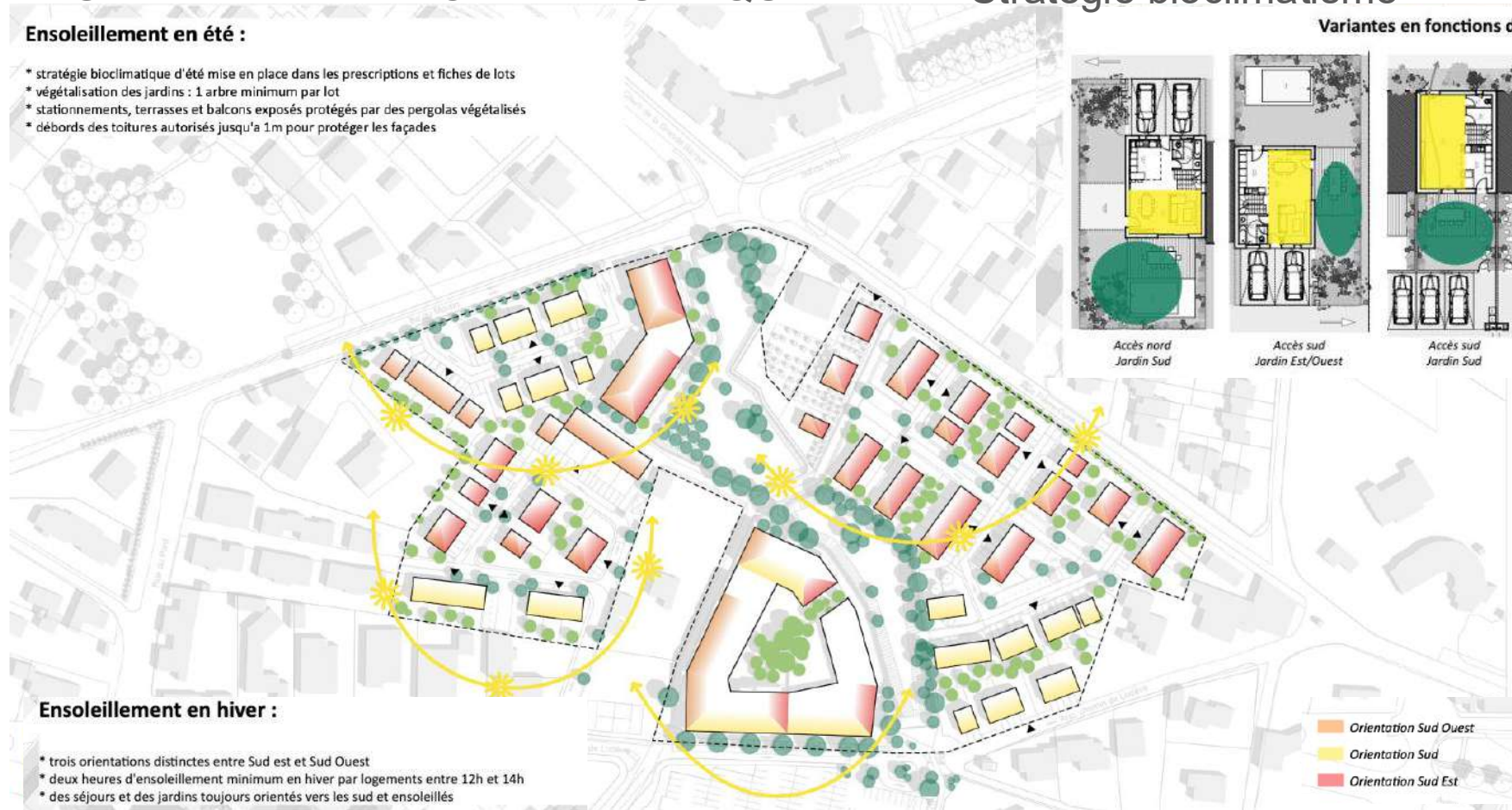
Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Stratégie bioclimatisme

Ensoleillement en été :

- * stratégie bioclimatique d'été mise en place dans les prescriptions et fiches de lots
- * végétalisation des jardins : 1 arbre minimum par lot
- * stationnements, terrasses et balcons exposés protégés par des pergolas végétalisées
- * débords des toitures autorisés jusqu'à 1m pour protéger les façades



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

• Quelques engagements

- La crèche : engagement dans la démarche BDO, production d'ENR en toiture, autoconsommation
- Les logements sociaux: engagement dans le label NF Habitat, production d'ENR en toiture, autoconsommation
- Les logements collectifs libres: production d'ENR en toiture, autoconsommation
- Les lots individuels: le CPAUP encourage les particuliers à développer des logements avec des recommandations pour des projets sobres en énergie, avec production et autoconsommation d'ENR (panneaux PV)
- Des règles volumétriques favorisant la compacité des bâtiments
- Un éclairage public performant

• Un fournisseur d'énergie locale : Gignac Energie

- Pour l'ensemble du quartier: fourniture d'énergie par Gignac Energie
- 20% de l'électricité distribuée par Gignac Energie est fournie localement et d'origine renouvelable



Les projets devront intégrer, dès les phases de conception, des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables, afin de limiter les émissions de CO₂, de réduire la dépendance aux énergies fossiles et de favoriser une gestion durable des ressources locales.



Le choix des systèmes devra être fondé sur leur pertinence technique, énergétique, économique et environnementale, au regard du contexte du site et des caractéristiques des bâtiments. À ce titre, pourront notamment être mobilisées, seules ou en complémentarité, les filières suivantes : solaire photovoltaïque et thermique, géothermie, aérothermie, aquathermie, biomasse, ainsi que toute autre solution performante et compatible avec les objectifs du projet.



Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, les projets devront favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite, ainsi que le recours à des équipements et usages sobres en énergie.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée. Leur implantation, leur volumétrie et leur expression devront être cohérentes avec l'écriture des bâtiments et contribuer à la qualité globale du quartier.



Barrage Hydroélectrique de la Meuse - 1930 kW



Ornière photovoltaïque de la Meuse - 300 kW



Tueries photovoltaïques Lycée Agricole - 300 kW

Quartier de la Sérane
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



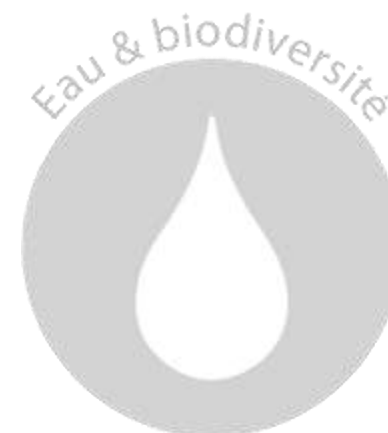
www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

• Déblais remblais:

- Aucune suspicion de sols pollués sur le site
- Recherche d'un bilan déblai-remblai équilibré:
 - Limitation des déblais
 - Réutilisation des terres sur site: aménagements paysagers, remblais sur les espaces non revêtus
 - Recherche de l'équilibre – reste 14,5% des volumes à confirmer en réutilisation sur place (1 050 m³)
 - Volume total déblais: 7275 m³
 - Volume total réutilisé sur site: 6225 m³
 - A l'étude pour réutilisation sur site: 1050 m³
- Import de terre végétale : les volumes sur site sont largement insuffisants. Les sondages réalisés dans le cadre de l'étude de sol montrent une épaisseur de "terre végétale limoneuse" de 0.10 m puis des limons sablo-graveleux sur plusieurs mètres d'épaisseur

• Recours privilégié aux entreprises locales lors des consultations

• Prescriptions en faveur des matériaux recyclés (granulats en particulier) lors des consultations

3 - MATÉRIAUX :

Le projet devra privilégier des matériaux durables, pérennes et à faible impact environnemental. Une attention particulière sera portée :

- au recours à des matériaux issus de filières locales ou de réemploi lorsque cela est pertinent ;
- à la limitation des déblais/remblais ;
- à la réutilisation des matériaux et terres présents sur site lorsque cela est possible.

Extrait de la fiche de lot – logements sociaux

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026





Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Commune de Frebécourt, 88630 - Paysages d'ici et d'ailleurs



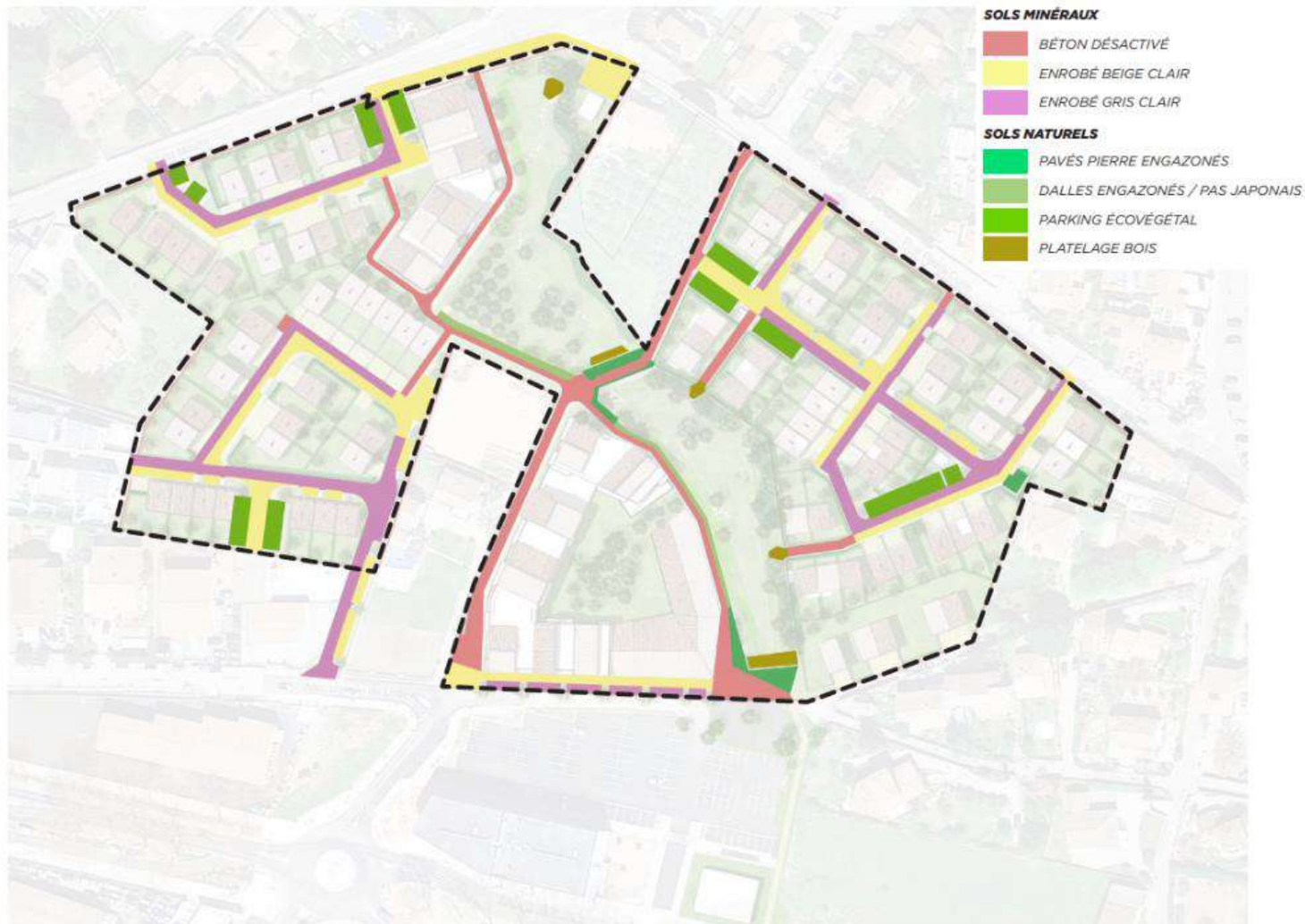
Centre bourg de Soubise, 17780 - Alain Gry/Jean-François Galinet



Principe de dalles engazonnées



Principe de stationnement Écovégétales - Checkerblock





Le projet à travers les thèmes QDO

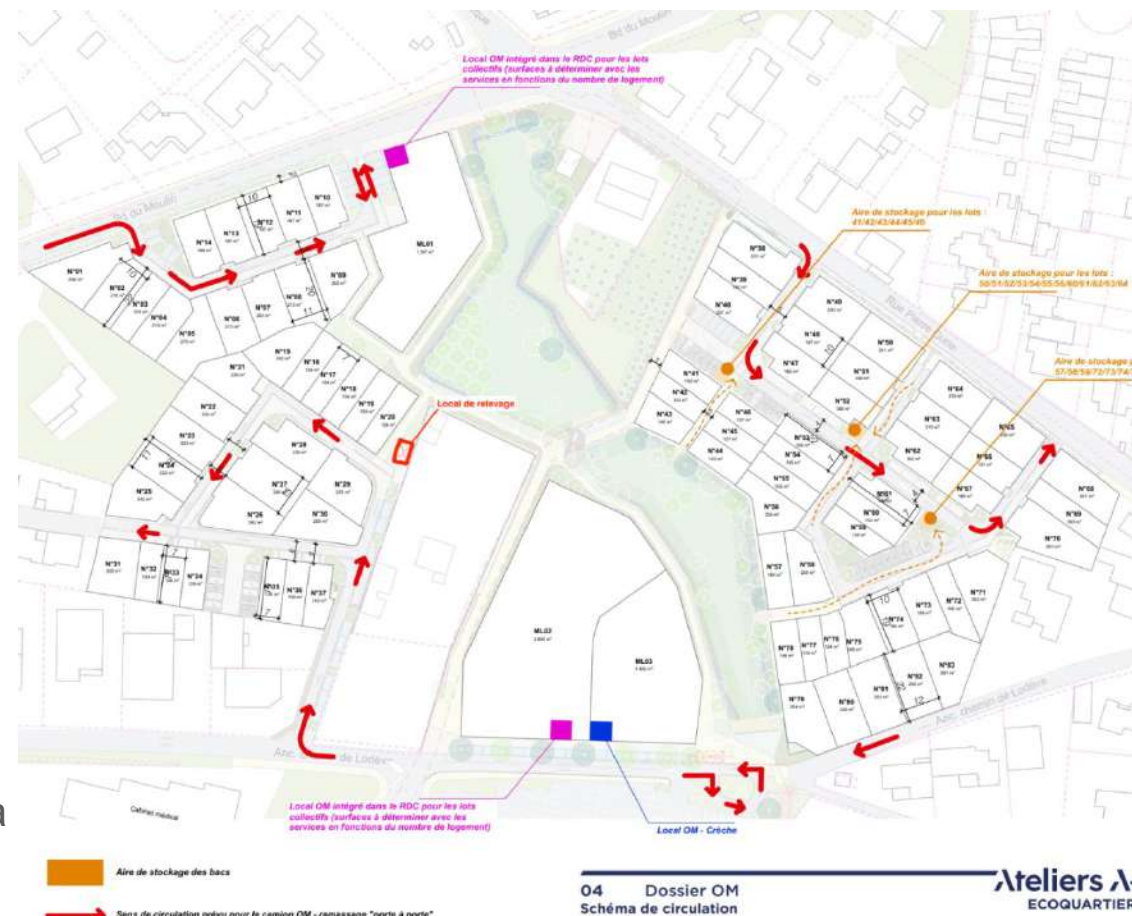
MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Une collectivité ambitieuse en matière de gestion des déchets (démarche « Zéro Déchets ») et économie circulaire

- Les « Repair Café » de l'Alternateur et Repair Vélo
- Le projet Recyclo du CD34 (en attente de démarrage)
- Un projet de « Guide du nouvel arrivant » sur le quartier et essayer de développer "les boîtes à partage" de livres ou autres ...

- Des ambitions pour le projet

- Un travail amont avec les services de la collectivité pour optimiser la collecte
- Un maillage serré des points d'apport volontaire (3 points tris déjà existants)
- Valorisation >75% en phase chantier



04 Dossier OM
Schéma de circulation

Ateliers A+
ECOQUARTIER I

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Pour conclure

le Parc de la Séranne

Points remarquables de la conception

- Intégration des enjeux environnementaux et ambition écoquartier dès l'amont du projet
- Conception visant à effacer la voiture et à favoriser les mobilités durables et les continuités de déplacement
- Programmation équilibrée répondant aux besoins du territoire (en lien avec le PLH), conciliant production de logements, qualité du cadre de vie et cohésion sociale

Points pouvant être améliorés

- Approfondir les actions en faveur de la biodiversité et des usages participatifs, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.
- Renforcer les dispositifs de suivi et d'évaluation dans le temps, afin de mesurer les performances réelles du quartier une fois livré

Bonnes pratiques inspirées par la démarche QDO

- Faire une pré-cotation QDO en amont de la conception
- Démarche d'amélioration continue, la grille QDO ayant servi d'outil d'analyse et d'aide à la décision tout au long de la conception pour identifier les leviers de progrès et conforter les ambitions du projet

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026

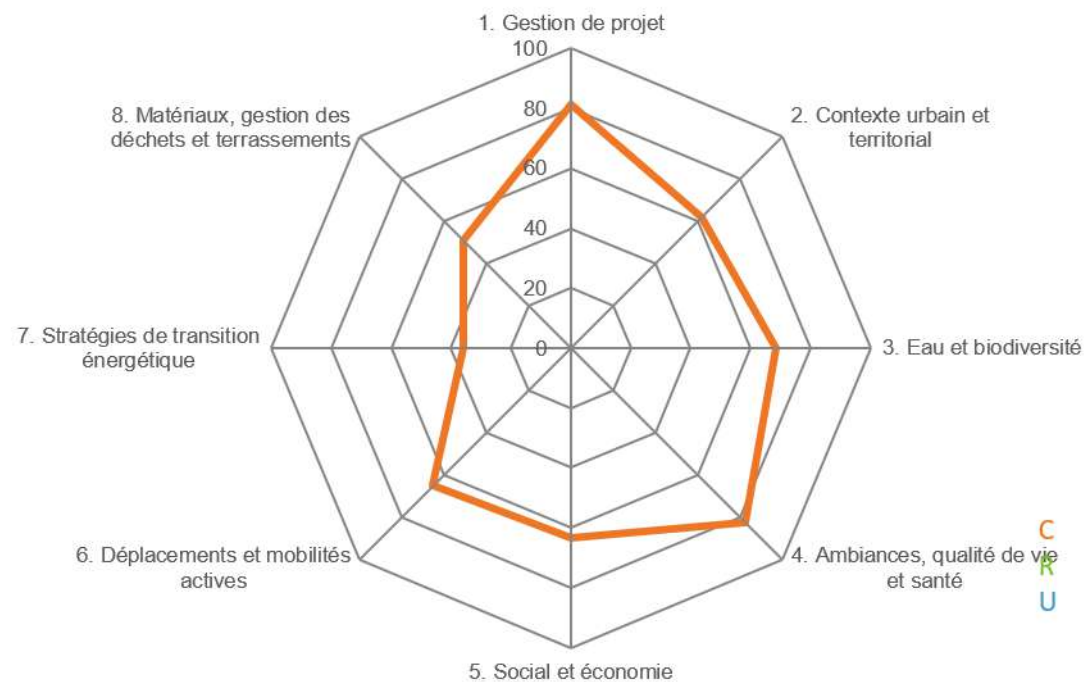
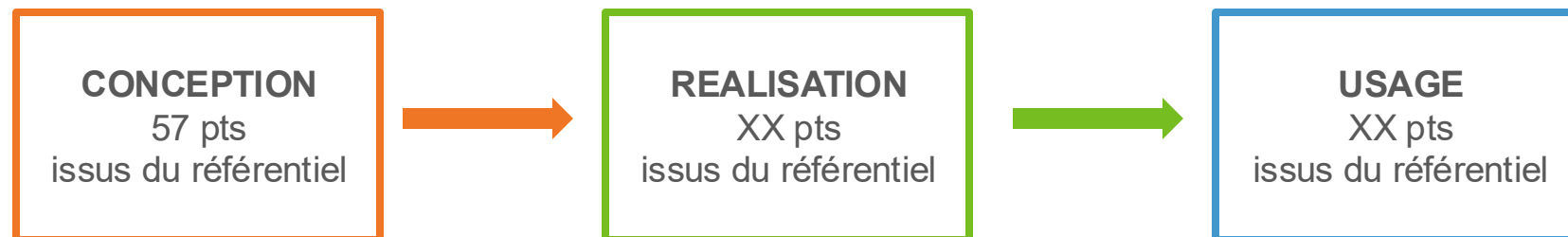


www.envirobat-oc.fr





Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDO



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Points bonus attribués par la commission

POINTS BONUS :

- INNOVATION & FRUGALITE (5 points maximum) : aucun point demandé
- COHERENCE DURABLE (10 points maximum) : **7 points bonus attribués**

Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE

CONCEDANT
 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES 34

AMÉNAGEUR
 GGL FABRIQUE DE TERRITOIRES VIVANTS 34

ASSISTANTS A MAITRISE D'OUVRAGE

Ecologue
 biotope 34

AMO DD
 syola CONSEIL 31

MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE – URBANISTE - PAYSAGISTE
 Ateliers A+

BUREAU D'ÉTUDES VRD
 DGEMA Groupe DIEGO

HYDRAULICIEN
 SEIRI Groupe DIEGO



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL**
Dernière mise à jour :
10/06/2026



Quartier de la Séranne
Gignac
34

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**,
Version référentiel : **V1.1**
Contexte : **Habitat**
Type de travaux : **Quartier neuf**
Points hors bonus : **57**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET / SYOLA
CONSEIL
Dernière mise à jour :
10/06/2026



www.envirobat-oc.fr

