



Séance ordinaire du jeudi 18 juillet 2019

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit juillet, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme et Aménagement durable

Présents :

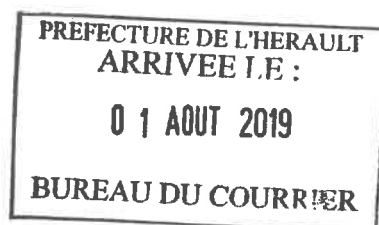
Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Daniel BOULET, Nancy CANAUD, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Vincent HALUSKA, Clare HART, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Jean-Pierre MOURE, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Rémi ASSIE ayant donné pouvoir à Luc ALBERNHE, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Gérard CASTRE ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Henri DE VERBIZIER ayant donné pouvoir à Robert COTTE, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Michèle DRAY-FITOUSSI, Sonia KERANGUEVEN ayant donné pouvoir à Patrick RIVAS, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Pascal KRZYZANSKI, Jérémie MALEK ayant donné pouvoir à Sauveur TORTORICI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Daniel BOULET, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Chantal MARION, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Christophe COUR, Christian DUMONT, Rabii YOUSOUSS



Quartier Croix d'Argent

Projet de renouvellement urbain du Secteur des Hauts de la Croix d'Argent Bilan de la concertation

Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme opérationnel, Chantal MARION, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement du secteur des hauts de la Croix d'Argent situé entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

Il présente une forme urbaine et une structuration héritées des années 60-70 qui se caractérisent par une urbanisation résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs notamment sociaux, accompagnés par la suite de lotissements développés au coup par coup. Des équipements publics de quartier (groupes scolaires, médiathèque...) et le passage de la 2^{ème} ligne du tramway le long de l'avenue Villeneuve d'Angoulême contribuent à animer le quartier.

Ce secteur de la ville tend à évoluer :

- d'une part, au nord de l'avenue de Toulouse, le projet d'aménagement de l'EAI prévoit le développement de logements, d'activités et de commerces et un programme d'équipements publics intégrant, en particulier, un grand parc de 21.3 hectares ;

- d'autre part, au sud de l'avenue de Toulouse un programme de démolition/reconstruction de logements de la résidence sociale d'Hérault Habitat ne présentant plus les normes thermiques, de confort et de sécurité actuelles, et la mutation de terrains à proximité, entraînent une évolution urbaine conséquente.

Dans ce contexte, la Ville a décidé de saisir l'opportunité de repenser l'organisation du secteur et a instauré un périmètre d'étude conformément au code de l'urbanisme par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015.

La Ville a souhaité accompagner Hérault Habitat dans son projet ambitieux de restructuration de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent en menant une opération d'ensemble permettant de désenclaver le site, de favoriser la mixité sociale et de mettre en valeur le paysage remarquable. Autour de ce cœur opérationnel un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et pour y associer un certain nombre d'opérations privées sur des fonciers proches, qui bénéficieront également de l'évolution du secteur et des infrastructures qui seront réalisées à cette occasion.

Pour définir les conditions et les modalités de réalisation de cette future opération dont la complexité est avérée, la Ville a décidé d'engager un programme d'études préalables confié à la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) dans le cadre d'un mandat d'études signé le 30 novembre 2015.

Ce mandat a permis de faire réaliser des études techniques et de désigner le cabinet d'architecte urbaniste « PASSAGERS DES VILLES » associé au paysagiste COLOCCO et au bureau d'études EGIS pour la conception et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Les objectifs urbains recherchés par la Ville de Montpellier à travers ce projet sont :

- renouveler le quartier sur un principe de mixités urbaine et sociale ;
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours ;
- valoriser la qualité paysagère du site ;
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville ;
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité ;
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité.

Compte tenu de l'ampleur de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain proposée et du souhait de mener à terme ce projet dans le cadre d'une procédure de ZAC, une concertation préalable est rendue obligatoire eu égard aux articles L.103-2, L103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme.

Par délibération n° V2018-421 du 28 novembre 2018, le conseil municipal a adopté le principe d'aménagement du secteur des Hauts de la Croix d'Argent sous forme d'une opération de renouvellement urbain et d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) et a défini les objectifs et les modalités de concertation en applications des dispositions de l'article L103-4 du code de l'urbanisme

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- Une réunion publique de concertation s'est tenue le 9 avril 2019 à 18h00 à la Maison pour Tous Albert Camus. Cette réunion a été annoncée sur le site internet de la Ville de Montpellier à compter du 2 avril 2019 ainsi que dans le journal local « Midi Libre » paru le 7 avril 2019.

Lors de cette réunion, les documents suivants ont notamment été présentés :

- un plan de localisation ;
- le contexte et les enjeux du secteur notamment la restructuration de la résidence sociale de Hérault Habitat ;
- les grands principes du projet ;
- la programmation prévisionnelle des constructions et le calendrier indicatif de la mise en œuvre du projet.

- Un article dans le journal municipal « Montpellier Notre Ville » du mois de mai 2019
- Une mise à disposition du public du dossier du projet de renouvellement urbain et du projet de ZAC du secteur des Hauts de la Croix d'Argent du lundi 15 avril au vendredi 17 mai 2019. Cette mise à disposition a été annoncée sur le site internet de la Ville à compter du 2 avril 2019 ainsi que dans le journal local Midi libre du 7 avril 2019.

Le dossier soumis à la concertation comprenait :

- la délibération du conseil municipal du 28 novembre 2018, un plan de situation, le projet de rapport de présentation exposant les objectifs, les enjeux et les orientations du projet, dont le programme prévisionnel des constructions, un plan du périmètre de l'opération, la mention du régime fiscal applicable à l'opération vis-à-vis de la taxe d'aménagement ;
- un registre sur lequel chacun a pu consigner ses remarques.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, reprend et analyse les remarques du public sans faire apparaître d'opposition de la population au projet de renouvellement urbain du secteur des Hauts de la Croix d'Argent qui lui a été présenté. Le caractère d'intérêt général du projet n'a pas été remis en cause.

A l'issue de cette phase de concertation, son bilan doit être arrêté par délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier. Il est, à cet effet, annexé à la présente délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte et d'approuver le bilan de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain du secteur des Hauts de la Croix d'Argent annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 56 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Gérard CASTRE, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 26 juillet 2019

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL

Publiée le : 29 juillet 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Annexe bilan concertation V1.docx



Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture :

Réception en Préfecture :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

RAPPPORT DU BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE



PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT

DARU/MTOS

JUIN 2019



Par délibération n° V2018-421 du 28 novembre 2018, le conseil municipal a adopté le principe d'aménagement du secteur des Hauts de la Croix d'Argent sous forme d'une opération de renouvellement urbain et d'une zone d'aménagement concertée et a défini les objectifs et les modalités de concertation en applications des dispositions de l'article L103-4 du code de l'urbanisme

Rappel des modalités de concertation :

- Une publication d'un article dans le journal municipal de Montpellier Notre Ville,
- Une publication sur le site internet de la Ville de Montpellier,
- Une réunion publique de concertation organisée le 9 avril 2019 à 18h00 pour présenter le projet et échanger avec la population,
- Une mise à disposition du public pour une durée d'au moins 15 jours, d'un dossier relatif au projet ainsi qu'un registre permettant au public de consigner ces observations à l'Hôtel de Ville de Montpellier aux jours et heures d'ouverture habituels.

1/ Mesures de publicité /articles de presse

- un avis a été publié dans le **Midi Libre du 7 avril 2019 annonçant** le projet et les modalités de la concertation, dont la date, le lieu et l'horaire de la **réunion publique** et la période, le lieu et les horaires de **mise à disposition du public du dossier de projet** de renouvellement urbain et de création de la ZAC des hauts de la Croix d'Argent,

- un **information sur le site internet de la Ville de Montpellier (montpellier.fr)** pour indiquer la tenue de la réunion publique (date, horaire, objet et lieu) dans la rubrique « Agenda » à partir du 2 avril 2019 doublé d'une information dans la rubrique « enquêtes publiques » de la mise à disposition du dossier pendant la durée de la concertation,

- un **article** relatif au projet publié dans l'édition de mai 2019 du journal mensuel municipal « **Montpellier Notre Ville** »,

2. Réunion publique du 9 avril 2019

Une **réunion publique de concertation** présidée par Madame Chantal MARION, Adjointe au Maire de Montpellier et représentant Monsieur le Maire, s'est tenue le **9 avril 2019 à 18h00 à la Maison Pour Tous Albert Camus**, dans le quartier Croix d'Argent.

Il est précisé que le projet de renouvellement urbain et de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent situé entre la route de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême sont intrinsèquement liés d'un point de vue urbain et font par conséquent l'objet d'un bilan de concertation commun.

Compte-rendu de la réunion publique du 9 avril 2019 dans le cadre de la concertation préalable du projet de renouvellement urbain et de création de la ZAC des Hauts Croix d'Argent

Environ 60 personnes étaient présentes à cette occasion. L'Adjointe au Maire, Mme Chantal Marion, animait cette réunion, accompagnée par Yves Nurit, Directeur général adjoint des services mutualisés de la Ville et de la Métropole, en charge du Département Développement et Aménagement Durable du Territoire, ainsi qu'un représentant d'Hérault Habitat gestionnaire et maître d'ouvrage de l'opération démolition/reconstruction, l'aménageur SA3M et l'architecte urbaniste mandataire de l'opération « Passagers des Ville ».

Déroulement de la réunion publique :

A l'appui d'une présentation vidéo projetée, Mme Chantal Marion a présenté le contexte et les enjeux du secteur avant d'aborder les grands principes du projet.

Le secteur des Hauts de la Croix d'Argent se situe entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême. Ce secteur de la ville tend à évoluer avec d'une part au nord, le grand parc Montcalm et le futur nouveau quartier de la ZAC EAI et d'autre part le projet de démolition reconstruction de la résidence des hauts de la Croix d'Argent initié par Hérault Habitat. Ces projets ont contribué notamment à la mise en place d'un périmètre d'étude (code de l'urbanisme).

Dans ce contexte la Ville a souhaité accompagner le réaménagement de ce secteur afin de favoriser les liens avec les quartiers environnants, répondre aux besoins en logements et développer une mixité sociale, valoriser la qualité paysagère du secteur et améliorer la qualité des espaces publics et l'offre en commerces/services

Puis Mme Marion a indiqué les grandes orientations du projet proposées par le cabinet d'architecte urbaniste « Passagers des villes » associé à Colocco et EGIS Celui-ci s'appuie sur le principe « tout changer sans rien modifier » avec comme objectifs de

- protéger l'espace vert qui fait la qualité du site
- optimiser l'accessibilité du site
- construire sur les emprises bâtiments existantes qui seront démolies

Mme Chantal Marion a évoqué le projet de démolition /reconstruction de la résidence des Hauts Croix d'Argent d'Hérault Habitat qui prévoit que sur les 617 logements existants :

- 141 logements sont conservés
- 476 logements sont démolis et reconstruits à terme et prendront en compte les nouvelles normes thermiques (RT2012 ...) et les nouveaux besoins.

Elle précise qu'un accompagnement spécifique est prévu pour les locataires sur le site, par le biais d'une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine.

Une première construction de logements sociaux est prévue pour amorcer l'opération appelée opération pionnière avec une livraison prévue fin 2019. Une prochaine construction est programmée à proximité dont le relogement est d'ores et déjà engagé.

Enfin Mme Marion apporte des précisions sur le périmètre et le programme de l'opération de renouvellement urbain qui devrait se faire sous forme de ZAC.

- Périmètre de la ZAC : 13.6 ha
- Le programme prévoit :
 - o Opération menée par Hérault Habitat : 617 logements sociaux (existants et reconstitués)
 - o Opérations pour diversifier l'offre de logements (mixité sociale) :
 - Environ 300 logements construits dans le cœur de quartier
 - Environ 400 logements ailleurs dans la ZAC
 - Programme global de construction de 80 000 m² SDP
- Planning prévisionnel est présenté

Il a également été indiqué à l'assistance que le dossier de projet de renouvellement urbain et de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent sera à disposition du public, accompagné d'un registre destiné à recevoir les remarques et les observations de la population, et ce en mairie de Montpellier, du lundi 15 avril au vendredi 17 mai 2019 inclus, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Interventions du public :

Après la présentation générale du contexte et du projet, la parole a été donnée à l'assistance afin que chacun puisse poser ses questions. Les interventions ont porté sur différents thèmes.

En *italique* la synthèse de chaque remarque, suivi de la réponse.

Etienne s'interroge sur l'abattage de 8 arbres à proximité du square Georges Brassens.

Réponse : Cette question n'entre pas dans le champ de la concertation objet de la présente réunion publique. Toutefois il est proposé de se rapprocher des services de la Ville pour connaître l'emplacement exact et discerner les actions à mener.

Frédéric réagit globalement à la place du vélo dans la ville et l'impact de 700 logements de plus ainsi que la mise en relation avec le Schéma Directeur des Mobilités Actives (SDMA).

Réponse : La Ville et la Métropole ont engagé un travail partenarial avec Vélocité sur les questions de déplacements à l'échelle du territoire métropolitain notamment à travers des comités de pilotage. Ce projet va bien entendu reprendre les principes établis par le SDMA dans ce secteur et sera élaboré en concertation afin d'intégrer au mieux ces problématiques de mobilités dans le projet de renouvellement urbain.

M. Prunier, l'un des plus anciens locataires de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent souligne les problèmes d'accès à la résidence par la rue Castel Ronceray.

Réponse : La Rue Castel Ronceray est effectivement étroite et peu lisible. Le projet envisage de traiter ce carrefour sur l'avenue de Toulouse, ce qui permettra d'améliorer la desserte et la circulation dans le quartier.

Un participant à la réunion fait part des problèmes d'insécurité dans le square d'Arsonval.

Réponse : La concertation ne porte pas sur cette question mais ces problèmes seront communiqués à la Police Municipale.

François s'étonne de l'expansion immobilière très forte dans le quartier et craint que les difficultés de circulation s'accroissent.

Réponse : Ce projet et en général les projets immobiliers sur la ville répondent à une forte demande en logements notamment des montpelliérains. En effet nous assistons aux phénomènes de décohabitation (jeunes, personnes âgées, séparation) qui crée de nouveaux besoins en logements. Cette tendance entraîne un besoin important y compris en logement social et en logement accessible.

Montpellier est pourtant la Métropole de France qui construit le plus, en privilégiant les implantations dans la ville existante et le long des axes de transports en commun.

Alain fait part d'arbres abattus proche de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent. Il souhaite également avoir des précisions sur la part des logements sociaux et des logements privés et le futur emplacement des stationnements lié aux nouveaux logements ? Il s'inquiète également d'une éventuelle augmentation du prix du loyer ?

Réponse : Les arbres abattus ne sont pas l'objet de la concertation. Toutefois il est apporté la même réponse qu'à la 1ère question.

Le projet propose d'introduire une mixité sociale et donc la construction des nouveaux logements se fera sous forme de logements privés. De plus, il est prévu que l'ensemble des stationnements des logements reconstruits et créés seront réalisés en sous-sol, puisque les emprises bâties restent constantes. La question sur les loyers est reprise par le représentant d'Hérault habitat qui précise que les loyers seront lissés pour les locataires.

Cécile, habitante d'un lotissement à proximité, souhaiterait protéger les villas environnantes.

Réponse : La Ville indique qu'un travail important est en cours sur la plan local d'urbanisme intercommunal. La densification raisonnée de la ville est donc interrogée à l'échelle des 31 communes et permettra l'établissement de règles plus précises et prenant mieux en compte l'environnement de ces quartiers et la contextualisation de chaque règlement.

Gérard se plaint des nuisances émanant du plateau sportif de l'école voltaire rue G. Brassens,

Ce secteur n'est pas dans le secteur d'étude, objet de la réunion de concertation.

Une intervention porte sur la vétusté des logements et la raison de leur démolition.

Réponse : Hérault habitat rappelle que les logements ont été construits entre 1958 et 1963 et que depuis il est gestionnaire de ce parc locatif social. Ces logements sont aujourd'hui vétustes, la démolition semble être globalement la meilleure solution car il est quasiment impossible de mettre en œuvre une rénovation du second œuvre sans intervenir très lourdement sur le bâti.

De plus Hérault habitat précise que la répercussion du coût de la rénovation sur les loyers sera neutre pour les occupants actuels et une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine est d'ores et déjà mise en place sur le site pour accompagner les habitants dans l'évolution de ce quartier.

La séance est levée à 20h00.

3. Dossier mis à disposition du public et observations écrites du public

Conformément aux modalités arrêtées par la **délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier en date du 28 novembre 2018**, un dossier de présentation du projet a été mis à disposition selon les modalités suivantes :

- le **projet de dossier de l'opération de renouvellement urbain et de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent** a été mis à disposition du public à la Mairie de Montpellier aux jours et heures d'ouverture habituels, du **15 avril 2019 au 17 mai 2019 inclus** ;
- ce dossier comprenait :
 - la délibération du Conseil municipal du 28 novembre 2018,
 - un plan de situation,
 - le projet de rapport de présentation exposant les objectifs, les enjeux et les orientations du projet dont le programme prévisionnel des constructions
 - un plan du périmètre de l'opération,
 - la mention du régime fiscal applicable à l'opération vis-à-vis de la taxe d'aménagement,
- l'ensemble du dossier mis à disposition comprenait également un **registre** destiné à recueillir les observations du public.

Observations du public enregistrées dans le registre pour le projet de renouvellement urbain et de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des hauts de la Croix d'Argent et apports de la collectivité en réponse à ces observations :

Deux observations ont été consignées dans le registre mis à disposition du public durant la concertation. Ces observations sont synthétisées ci-après, suivies des réponses fournies par la Ville de Montpellier :

Observation du 16 avril 2019 : Monsieur Patrick LABURTHRE (ancien locataire de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent) – *indique qu'actuellement la nuit sur la résidence une certaine insécurité existe et demande si la construction des parkings en sous-sol auront des accès sécurisés.*

Réponse : La Ville souhaite prendre en compte cette problématique dans l'élaboration du projet. Il est prévu pour l'ensemble des constructions la création de parkings en sous-terrain sécurisés uniquement réservés aux habitants des immeubles de la résidence. D'autre part, le projet préconise de désenclaver ce secteur par des aménagements adaptés et de le mettre en lien avec les autres quartiers, ce qui pourrait contribuer à atténuer certains problèmes d'insécurité.

Observation du 15 mai 2019 : Mme Antonia PIALOUX GUIBAL habitante du quartier - *Précise qu'actuellement elle est propriétaire au niveau de l'impasse Charles de Foulcault ouverte sur l'avenue de Villeneuve d'Angoulême et son terrain fait partie de projet de*

renouvellement urbain, et de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent. Au vu des pièces consultées, cette personne ne voit pas d'opposition à formuler à ce projet qui parait offrir un environnement plus favorable aux habitants du quartier.

Réponse : la Ville note son accord de principe au projet.

4. Bilan de cette phase de concertation

En conclusion :

- Au vu des échanges établis avec la population lors de la réunion publique
- Au vu des remarques recueillies sur le registre mis à disposition du public
- Au vu de l'absence d'avis formulée par courrier ou sur le site internet de la Ville.

Le quartier de renouvellement urbain des hauts de la croix d'argent tel que présenté à ce stade n'a pas suscité d'opposition de la part du public.

En conséquence, il est proposé de tirer un bilan favorable de la concertation relative au projet de renouvellement urbain du quartier des hauts de la croix d'argent.