

Séance ordinaire du mardi 6 février 2024

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

L'an deux-mille-vingt-quatre et le six février, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Taslime AKBARALY, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Maryse FAYE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Salim JAWHARI, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK.

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

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Agnès ROBIN, Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Elodie BRUN-MANDON ayant donné pouvoir à Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Clare HART ayant donné pouvoir à Taslime AKBARALY, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Fanny DOMBRE-COSTE, Stéphane JOUAULT ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Yvan NOSBE ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, François VASQUEZ ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Alban ZANCHIELLO ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER.

Absents / Excusés :

Mickaël DIORE, Jacques DOMERGUE, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER, Patricia MIRALLES, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Annie YAGUE

Dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de la Croix d'Argent - Approbation

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

La Ville de Montpellier a souhaité accompagner Hérault Logement dans un 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 son 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 de fonciers privés limitrophes en mutation, afin de proposer une offre mixte de logements dans ce parc immobilier entièrement social. L'opération va ainsi profiter des qualités exceptionnelles du site pour développer une opération de renouvellement urbain avec un programme bâti plus dense et diversifié, tout en s'inscrivant dans la trame urbaine existante et en complétant la trame paysagère existante du parc de la Croix d'Argent.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) représente une surface d'environ 13,5 hectares comprenant :

- La résidence des Hauts de la Croix d'Argent ;
- Le secteur des franges sud et est, constitué de fonciers privés.

Soucieuse de maîtriser le développement de son territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville a, par délibération en date du 18 juillet 2019, confié à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), l'opération de renouvellement urbain des Hauts de la Croix d'Argent sous la forme d'une concession d'aménagement.

Par délibération n°V2018-421 du 28 novembre 2018, le Conseil municipal a défini les objectifs et les modalités de concertation préalable du public, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, en vue du projet de renouvellement urbain et de réalisation de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent.

Compte tenu de la complexité de l'opération de renouvellement urbain et du souhait de mener ce projet dans le cadre d'une procédure ZAC, une concertation préalable s'est déroulée conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, dont le bilan a été approuvé par délibération n°V2019-255 du Conseil municipal du 18 juillet 2019.

Par délibération n°V2022-276 du Conseil municipal du 28 juillet 2022, la Ville a ensuite approuvé :

- D'une part, le bilan de la Participation du Public par Voie Electronique préalable à la création de la zone d'aménagement concerté des Hauts de la Croix d'Argent ;
- D'autre part, le dossier de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la Ville de Montpellier dans le cadre de cette opération sont les suivants :

- Renouveler le tissu urbain du quartier sur un principe de mixité fonctionnelle 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 ;
- Proposer des espaces publics de qualité ;
- Assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité.

Les études ont permis d'aboutir à une proposition de Programme des Equipements Publics (PEP) ainsi qu'un projet de dossier de réalisation.

L'étude d'impact, pièce constitutive du dossier de création de la ZAC, n'a pas fait l'objet de compléments depuis l'approbation du dossier de création de la ZAC par le Conseil municipal en date du 28 juillet 2022.

L'objectif de cette opération d'aménagement à vocation principale d'habitat est de réaliser une surface de plancher (SDP) de 68 000 m² qui se répartiront de la façon suivante :

- Environ 65 000 m² de SDP de logement familial diversifié (libre, intermédiaire, social) ;
- Environ 3 000 m² d'activités.

Cette mixité programmatique permettra de garantir l'urbanité et la qualité de vie du quartier avec environ 600 logements diversifiés, support d'une mixité sociale et d'environ 3 000 m² d'activités. Le projet intégrera la réorganisation du centre ADAGES déjà présent sur site (2 000 m² de SDP).

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier qui a pris l'initiative de la création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent a constitué un dossier de réalisation. Celui-ci comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- La délibération de Montpellier Méditerranée Métropole approuvant le programme des équipements publics.

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC inclut :

- Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC :
 - Voiries, places, aménagements paysagers, aire de jeux, mobilier urbain, éclairage public ;
 - Réseau d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques ;
 - Réseau d'eaux usées ;
 - Réseau d'eau potable et de défense incendie ;
 - Réseau de haute, moyenne et basse tension électrique ;
 - Réseau de télécommunications ;
 - Réseau de chaleur urbain ;
 - Génie civil de vidéo-surveillance ;

- Les équipements publics d'infrastructure hors du périmètre de la ZAC :

Le renforcement, la création et le dévoiement d'ouvrages et réseaux à l'extérieur de la ZAC (eau potable).

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- De prendre acte de la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole n° M2023-504, en date du 19 décembre 2023, approuvant le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent, les modalités d'incorporation de ces équipements dans son patrimoine, le principe de leur financement et la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte ;
- D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme ;
- De procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage ;
- De dire que ce dossier sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Montpellier aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 55 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 16 février 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 20 février 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Annexe 2- Dossier de réalisation ZAC HCA.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240206-257699-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 19/02/24
Réception en Préfecture : 19/02/24

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.