

---

# ZAC DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT

## MOTIFS DE LA DECISION DE CREATION DE LA ZAC

Juin 2022



Initié par la Ville de Montpellier, le projet de création de la ZAC des hauts de la Croix d'Argent couvre une superficie d'environ 14 hectares et s'inscrit dans la politique de requalification des quartiers existants. Dans ce cadre, la collectivité a souhaité accompagner Hérault Logement dans un projet ambitieux de restructuration de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent. Elle a mené pour cela une opération de renouvellement urbain qui favorisera la mixité sociale, le développement des déplacements en modes actifs dans un secteur desservi par la ligne 2 de tramway et la mise en valeur des espaces publics notamment paysagers. Autour de ce cœur opérationnel, un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et pour y associer des propriétés privées sur des fonciers proches, qui bénéficieront également de l'évolution du secteur et des infrastructures qui seront réalisées à cette occasion.

Dans le cadre de la procédure de création de la ZAC des Hauts de la croix d'Argent, une concertation du public sur ce projet d'aménagement, au titre du code de l'urbanisme (article L.103-2), a eu lieu entre le 15 avril et le 17 mai 2019, avec une réunion publique le 9 avril 2019.

A l'issue de cette phase de concertation publique préalable, il n'avait pas été relevé d'opposition majeure au projet de ZAC des Hauts de la croix d'Argent. Le bilan de la concertation préalable a été arrêté par délibération du conseil municipal de la Ville de Montpellier (DCM n°V2019-255) du 18 juillet 2019.

Conformément au code de l'environnement et aux modalités définies par la délibération du conseil municipal n°V2022-12 du 1<sup>er</sup> février 2022, le projet a été soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet d'une étude d'impact déposée en novembre 2021 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). L'avis de l'Autorité Environnementale a été notifié à la ville de Montpellier en janvier 2022, avec un avis favorable tacite.

Suite à cela et conformément au code de l'environnement, le dossier finalisé à l'issue de la concertation a ensuite été soumis à la participation du public par voie électronique (PVE), permettant aux habitants de s'exprimer sur l'évaluation environnementale du projet de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent.

La participation du public par voie électronique, qui s'est déroulée du 21 mars au 22 avril 2022 inclus a permis de recueillir 9 observations. Ces remarques, qui ont été formulées par des habitants ou riverains du quartier des Hauts de la Croix d'Argent, concernent principalement des problématiques de mobilités et déplacement, la programmation du projet, le périmètre de la ZAC. Les observations et propositions recevables traduisent globalement **un accueil favorable du projet** du réaménagement du quartier et aucune opposition n'a été exprimée sur le projet de création de la ZAC. Il est à noter qu'à l'issue de cette phase de concertation, le dossier de création a fait l'objet d'une mise à jour mineure au regard des remarques émises au cours de la P.V.E. En effet, dans le rapport de présentation, il a été apporté des précisions sur la mobilité en confirmant le maintien de la liaison en modes doux entre la rue Jacqueline Maillan et la rue Marcel Paul. Il a été également effectué un ajustement du programme prévisionnel des constructions qui se stabilise autour 68 000m<sup>2</sup> SDP.

Dès lors, en considération des études réalisées, des mesures de préservation environnementale mises en œuvre et des politiques générales adoptées par la Collectivité notamment dans les domaines de l'habitat, de la mobilité, de la planification urbaine, et du développement durable, il est proposé au membres du Conseil municipal de tirer un bilan favorable de cette procédure de participation du public par voie électronique puis d'approuver le dossier de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent .

**Les motifs de la décision de création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent sont :**

- La **croissance démographique très forte** à Montpellier, générant une **importante demande en logements et notamment en logements locatifs sociaux** ;
- La volonté municipale de **maîtriser son développement urbain** et de mettre en œuvre **une politique de renouvellement urbain des quartiers existants** ;
- La participation de la ZAC **au réinvestissement urbain du quartier des Hauts de la Croix d'Argent**, fondé sur un principe de mixité sociale, de densification urbaine et de maintien de l'offre de services de proximité ;
- **L'ouverture du site aux quartiers alentours** et le renforcement d'une identité plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville ;
- La **valorisation de la qualité paysagère du site**, en proposant le parti pris d'un projet de parc habité révélant et confortant le patrimoine végétal existant ;
- La création **d'espaces publics de qualité** en s'appuyant sur leurs valeurs d'usages ;
- L'assurance que **l'évaluation environnementale exigée aura permis à la Collectivité et son aménageur de bien prendre la teneur des enjeux et des impacts environnementaux** relatifs à cette opération d'aménagement, afin d'y répondre par des mesures concrètes, adaptées et suivies dans le temps, avec la possibilité d'adapter au sein du processus d'évaluation les politiques publiques permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts nuisibles potentiels des activités humaines qui se développeront au sein de la ZAC et dans le quartier.