



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)  
DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT**

**DOSSIER DE CREATION**



**Juin 2022**



# ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT

## DOSSIER DE CREATION



Juin 2022

### 1. Rapport de présentation



# SOMMAIRE

## **Rapport de présentation**

- p 8 Préambule
- p 9 Une situation privilégiée
- p 10 Périmètre de la ZAC
- p 11 Une démographie justifiant la diversification de logements
- p 12 Appréhension des enjeux et contexte
- p 14 Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

## **Description de l'état du site et son environnement**

- p 18 Etat des lieux paysager
- p 24 Etat des lieux urbain

## **Projet d'aménagement**

- p 34 Tout changer sans rien modifier
- p 34 Sublimier le parc habité
- p 35 Construire sur les emprises bâties et imaginer de nouvelles morphologies
- p 36 Les principes d'aménagement du parc
- p 36 Ré-inventer les déplacements modes doux
- p 37 Retravailler le schéma viaire et le stationnement
- p 37 Augmenter la biodiversité dans le parc
- p 37 Enrichir les usages du parc

## **Programme prévisionnel des constructions**

- p 41 Description des programmes

## **Plan de situation**

p 45

## **Plan du périmètre de la zone**

p 49



## Code de l'urbanisme (extraits)

**ARTICLE R\*311-1:** « L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'état ou par un établissement public ayant par vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone »

**ARTICLE R\*311-2:** « La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'état, par son organisme délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2 »

Le dossier de création comprend :

- **a-** Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- **b-** Un plan de situation ;
- **c-** Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- **d-** L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'urbanisme lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

**ARTICLE R\*311-3:** « Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci »

**ARTICLE R\*311-5:** L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- **a-** Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants ou plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;
- **b-** Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué.



**1.**  
**RAPPORT**  
**DE PRÉSENTATION**

## PRÉAMBULE

La ZAC est un outil opérationnel mis à la disposition des communes pour aménager leur territoire en leur conférant l'initiative et le suivi de l'élaboration des dossiers.

Le présent rapport de présentation constitue une pièce du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des **Hauts de la Croix d'Argent**, sur le territoire de la ville de Montpellier, dans le département de l'Hérault (34).

Le site retenu pour la création de la ZAC se situe au sud-ouest du coeur de ville historique de la ville de Montpellier, dans un secteur compris entre le domaine Estanove et Lemasson.

Le périmètre de la ZAC, **d'une superficie d'environ 13,6 hectares**, est défini par quatre voies existantes:

- l'avenue de Toulouse à l'Ouest
- la rue Georges Brassens au Nord
- l'avenue Villeneuve d'Angoulême à l'Est
- la rue Castel Ronceray au Sud

L'objet du présent rapport est d'exposer notamment l'objet et la justification de l'opération. Il comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu (article R\*311-2a du code de l'urbanisme).

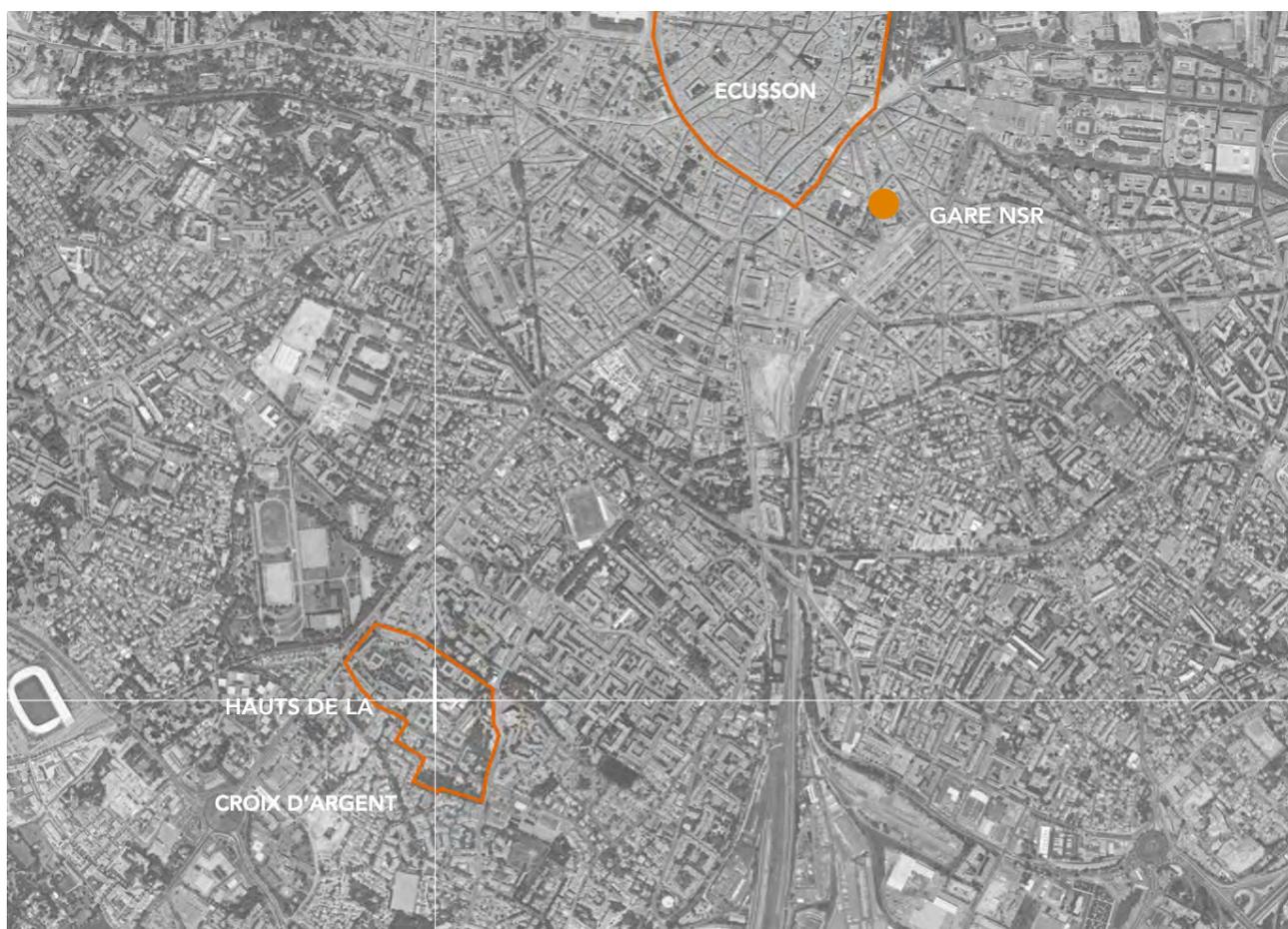
## 1. Une situation privilégiée

Le site du projet se situe dans le quartier de la Croix d'Argent, entre Estanove et Lemasson, au Sud-Est du coeur historique de Montpellier, l'Écusson, accessible en une dizaine de minutes à vélo ou en une quinzaine de minutes de tramway depuis la station Croix d'Argent (ligne 2). Il se positionne dans le prolongement de l'avenue de Toulouse et de l'avenue Georges Clémenceau, qui conduit au cours Gambetta et à la place de la Comédie.

Cette même avenue de Toulouse permet, au sud, de rejoindre rapidement les grandes infrastructures nationales (D65, A709, Languedocienne...).

Le quartier des Hauts de la Croix d'Argent bénéficie donc d'une situation privilégiée à mi-parcours entre le coeur historique dense de la Métropole et les espaces naturels des piémonts, au sud et à l'ouest.

Cette qualité de desserte et d'accessibilité par tous les modes de déplacements constitue une véritable opportunité de renouvellement urbain durable.



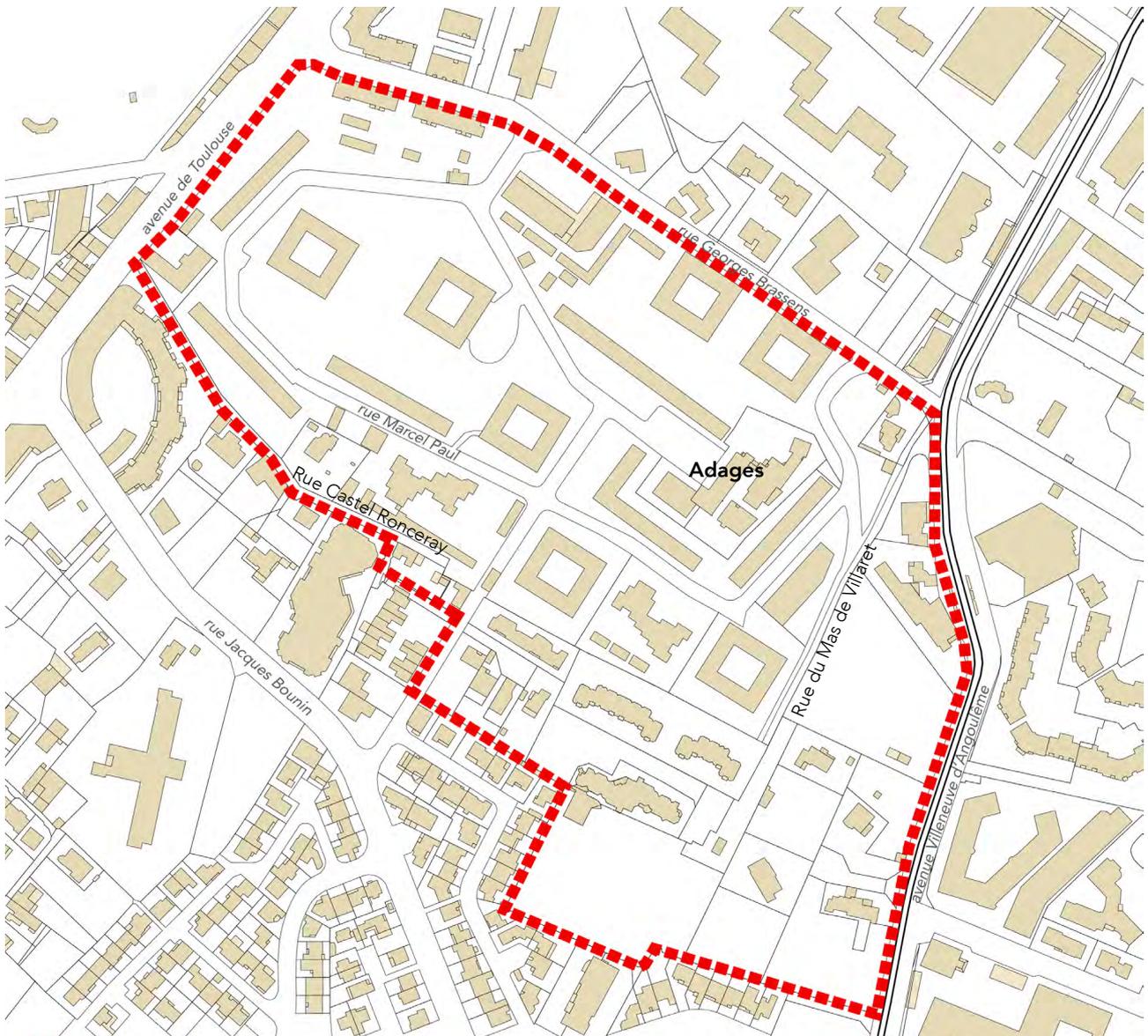
## 2. Périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC intègre :

- les terrains composant la résidence des Hauts de la Croix d'Argent, délimités par la rue George Brassens, l'avenue de Toulouse, la rue Castel Ronceray, la rue du Mas de Villaret. Ces terrains sont actuellement propriété de Hérault Logement, à l'exception du centre Adages et d'une parcelle ACM, également inclus dans le périmètre de ZAC.
- la frange comprise entre l'avenue Villeneuve d'Angoulême et la rue du Mas de Villaret, actuellement occupée par des maisons individuelles et un espace vert en EBC.
- quelques parcelles au sud afin d'assurer une cohérence d'ensemble de la composition urbaine et paysagère du nouveau quartier.

**Le périmètre présenté ci-dessous représente une superficie totale de 136 250 m2.**

Il est desservi par cinq voies: l'avenue de Toulouse, la rue Georges Brassens (partiellement incluse dans le périmètre), la rue Marcel Paul (incluse), l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Castel Ronceray (incluse) et la rue du Mas de Villaret.



### 3. Une démographie justifiant la diversification de logements

Trente et une communes composent aujourd'hui le territoire Montpellier Méditerranée Métropole. Sa population concentre 457 839 habitants (source INSEE / 01-01-2015) tandis qu'elle comptait 406 100 habitants au 1er Janvier 2006. Sa croissance démographique est l'une des plus élevées de France, la population ayant plus que triplé au cours du dernier demi-siècle. Chaque année, la métropole montpelliéraine accueille plus de 8 000 nouveaux arrivants (soit environ 660 par mois).

Dans ce contexte de forte croissance démographique, la question du logement constitue une des priorités de Montpellier Méditerranée Métropole pour répondre aux besoins de tous les habitants, quel que soit leur niveau de vie, tel que décliné par le PLH 2019-2024 :

- 5000 à 5 400 logements par an afin de répondre aux besoins générés par l'évolution démographique élevée du territoire (+1,34%) et au renouvellement du parc existant de logements.
- Intégrer 30 à 33 % de logements locatifs sociaux parmi les constructions neuves, en les desservant toutes par une armature de transports en commun.

Il s'agit de répondre à ces objectifs sur le quartier des Hauts de la Croix d'Argent, tout en préservant le territoire métropolitain de l'étalement urbain et en protégeant les espaces naturels, paysagers existants. Ces enjeux se traduisent notamment par une démarche de renouvellement de la ville sur elle-même et de réinvestissement urbain des quartiers existants afin de favoriser la construction de logements tout en évitant la consommation de nouveaux espaces naturels aujourd'hui vierges d'urbanisation.

La population actuelle des Hauts de la Croix d'Argent se compose en grande partie de personnes âgées, historiquement installées sur le quartier et qui bénéficient de loyers sociaux inférieurs à ceux proposés dans le centre de la ville. **Petit à petit, le renouvellement des habitants s'amorce**, caractérisé par de nouveaux ménages plus jeunes et plus fragiles économiquement.

Construite dans les années 1960, la résidence est aujourd'hui confrontée à une forme d'obsolescence, à la fois thermique et technique et en parallèle à une démarche de densification de la ville. Parallèlement, **l'arrivée probable d'une nouvelle génération d'urbains, connectés, en recherche d'intensité et d'apaisement** questionne les nouvelles attentes et besoins en terme de logements, d'usages, de mode de vie et de déplacements.

Hérault Logement propriétaire actuel des bâtiments de logements des Hauts de la Croix d'Argent a décidé de lancer une vaste opération de démolition/reconstruction de son patrimoine tout en conservant certains bâtiments existants. Afin de garantir une logique d'ensemble sur le secteur des Hauts de la Croix d'Argent, la Ville a d'une part signé **un protocole d'accord 3M et Hérault Logement** afin de préciser les contours du projet de restructuration du site à une échelle plus large.

Afin de déterminer les modalités de mise en oeuvre de ce projet, la Ville a d'une part mandaté la SA3M le 30 mai 2015 pour mener à bien l'ensemble des études pré-opérationnelles, puis a décidé par une délibération en date du 18 juillet 2019 de désigner la SA3M en qualité de concessionnaire de la concession d'aménagement des Hauts de la Croix d'Argent.

Les objectifs poursuivis par la Ville de Montpellier dans le cadre de cette opération étant de :

- renouveler le quartier sur un principe de mixité 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.

Dans ce contexte, l'aménagement des Hauts de la Croix d'Argent permettra la rénovation de 141 logements sociaux Herault Logement, **la construction de 450 à 500 logements sociaux et 350 à 550 logements privés sur l'ensemble du périmètre de la ZAC**. Ces logements bénéficieront d'un cadre de vie de qualité, d'une proximité directe avec un parc totalement préservé, et desservis par des infrastructures de transport en commun et modes doux.

Ce quartier apportera une réponse à ces objectifs urbains et sociaux. Face aux besoins de production de logements auquel se trouve confrontée la métropole montpelliéraine mais également de l'économie de l'espace naturel et de préservation de l'environnement, la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent constitue un site particulièrement adapté à la mise en oeuvre d'une opération de renouvellement urbain.

## 4. Appréhension des enjeux et contexte

Situé à proximité de l'Écusson de Montpellier, le secteur d'étude de la ZAC fait partie des nombreux **projets qui stimulent la ville** aujourd'hui. Le projet de l'EAI (renommé quartier de la cité créative et du parc Montcalm) notamment, apportera un nouveau souffle dans le quart Sud-Ouest.

Parallèlement, la situation géographique du quartier lui permet de bénéficier d'une desserte optimale. D'un côté du site, l'avenue de Toulouse est une pénétrante majeure de la ville, dont la requalification est envisagée avec **la création de pistes cyclables**. A l'Est, l'avenue de la Villeneuve d'Angoulême, avec la ligne de tramway 2 situe le quartier à 12 minutes de la gare.

Dès lors, le renouvellement urbain des Hauts de la Croix d'Argent devra se saisir de cette nouvelle dynamique urbaine et participer à la **force d'attractivité** fraîchement insufflée. Mais aussi trouver une identité, une spécificité.

Parmi tous les nouveaux choix d'habiter, pourquoi choisir les Hauts de la Croix d'Argent ? C'est à cette question, que le projet devra répondre.

Le site se trouve à proximité de grandes continuités naturelles, qui tissent un réseau biologique alternatif à la ville. Constitué de jardins privés, publics, de délaissés et de parcs, il définit les grandes lignes des trames vertes et bleues et donc la colonne vertébrale de la nature en ville.

Croix d'Argent se trouve dans cette logique, en connexion directe avec le parc de Montcalm. Pour intégrer la nature comme élément fondateur du projet urbain, nous devons comprendre les dynamiques écologiques, et développer une vision qui combine au mieux nos attentes et leur capacité d'évolution.



Grandes orientations paysagères métropolitaines - Coloco, 2020

Le périmètre d'étude est composé d'un tissu urbain bigarré aux sous quartiers bien affirmés. En ce sens, la résidence des Hauts de la Croix d'Argent constitue un ensemble à part entière, au fonctionnement étanche, sans lien avec son environnement proche.

Les coeurs de vie ou polarités sont difficiles à identifier. Le réseau d'équipements et de services est uniforme sur le secteur tandis que les commerces sont diffus.

Les usages du quotidien amènent donc les habitants de la résidence à aller consommer, étudier, se détendre aux alentours. Dès lors, **l'enjeu des liens et des accès avec le contexte proche et les usages du quotidien** semble primordial.

D'ores et déjà, plusieurs sites à proximité immédiate de la résidence sont ciblés par des promoteurs pour accueillir de nouveaux projets. Ces projets doivent être pensés comme des opportunités d'accroches et de connexions, en termes programmatiques comme en termes urbains.

Aujourd'hui espace protégé et peu fréquenté, le parc sera impacté par l'arrivée de nouveaux logements et nouveaux habitants de la résidence, à proximité immédiate du parc Montcalm requalifié. Comment concilier ouverture et préservation de cette ambiance rare au centre-ville ?



## 5. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

### Au regard du SCOT de la Métropole de Montpellier

Le schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier (SCoT) a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 17 février 2006, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouveau Urbains (SRU). Document de planification, le SCoT définit pour 10 à 20 ans les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire. Il fixe en particulier les limites entre, d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et, d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Au regard des différentes évolutions récentes du contexte national et local et compte-tenu des enseignements à tirer de l'évaluation du SCoT, la Métropole de Montpellier a souhaité engager la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, lors du conseil du 18 novembre 2019. Dans le contexte d'élaboration du projet de territoire, le SCoT révisé poursuit les objectifs suivants :

- Préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser ;
- Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets ;
- Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent ;
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois.

Le projet de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent contribuera à répondre aux objectifs du SCoT en vigueur et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### **1/ Economiser l'espace**

Le projet de la ZAC s'inscrit dans une démarche de reconstruction de la ville sur elle-même. Il s'agit en effet, dans le processus de démolition-reconstruction, de construire les logements neufs plus denses sur l'emprise des bâtiments existants, et ce afin d'économiser l'espace et ne pas empiéter sur le parc.

Il s'agit également de rationaliser le stationnement pour retirer les poches de parkings aériens et ainsi rendre perméables les sols, et de tirer parti du tracé actuel de la voirie interne tout en réduisant sensiblement la part donnée aux voitures au profit des modes actifs et du paysage

### **2/ La ville des proximités**

Le document d'orientations générales du SCOT identifie clairement l'objectif de rapprocher les habitants des infrastructures de transport en commun et mode doux, de faciliter les déplacements de « courte distance ».

Le projet de ZAC des Hauts de la Croix d'Argent répond à cet objectif en s'implantant à proximité immédiate d'une station de tramway (ligne 2) et d'infrastructures modes doux (avenue de Toulouse, parc de l'EAI), et proposera des cheminements doux, confortables et sécurisés. Il s'agira également de diminuer la place de l'automobile en valorisant la desserte du quartier par la ligne de Tramway 2.

### **3/ Reconquérir la richesse environnementale**

Le projet s'inscrit dans une démarche d'embellissement du parc existant, pour lui apporter une plus grande variété d'ambiances et d'usages, pour intégrer le système de gestion des eaux pluviales au projet paysager, et pour maximiser les surfaces de sol poreuses. Dans le cadre des re-implantations, il s'agira également de favoriser des espaces adaptées au milieu et non invasives.

#### **Au regard du Plan des Déplacements Urbains de la Métropole de Montpellier**

Le PDU fixe comme objectif de réduire les différences d'accessibilité aux ressources de la ville, d'aménager l'espace public pour redonner toute sa chance au piéton, de favoriser des comportements et des usages au profit des éco-mobilités.

Le projet de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent sera conçu de manière à favoriser les déplacements doux, à travers la création de voies destinées aux piétons et aux cycles mettant en relation le quartier avec les quartiers limitrophes et le centre-ville. L'accessibilité PMR sera permise grâce à une étude fine du nivellement et le choix d'aménagements adaptés sur la totalité du périmètre de la ZAC.

#### **Au regard du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montpellier**

**Le site est couvert par le secteur 2U1-1fw** (2U2-1fw pour une parcelle située contre l'avenue d'Angoulême) de la Ville de Montpellier du PLU en vigueur. Cette zone regroupe la plupart des quartiers à dominante d'habitat collectif situés dans la deuxième couronne du centre historique.

Les principaux objectifs sont la mixité urbaine (habitat, équipement et activités- parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarisés ou des centralités de quartier.

Le règlement rend possible la construction à l'alignement ou en retrait, la possibilité de construire jusqu'en limite séparative, selon une hauteur générale à 21 mètres. Des règles de stationnement particulières, des espaces libres et plantations déréglés.

#### **Au regard du Programme Local de l'Habitat de la Métropole de Montpellier**

La création de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent contribue à renforcer et diversifier l'offre résidentielle. La création de la ZAC permettra de démolir -reconstruire environ 476 logements et d'en construire entre 350 et 550 environ neufs: des logements diversifiés, dont la construction sera échelonnée dans le temps, accessibles pour le plus grand nombre, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole.



**2.**  
**DESCRIPTION DE**  
**L'ÉTAT DU SITE**  
**ET DE SON**  
**ENVIRONNEMENT**

## 1. Un parc déjà habité

Aujourd'hui, 50% du site de la ZAC est composé d'espaces verts et poreux, tandis que 24% sont dévolus à des espaces bâtis, et 26% aux aires destinées à la voiture (circulation ou stationnement).

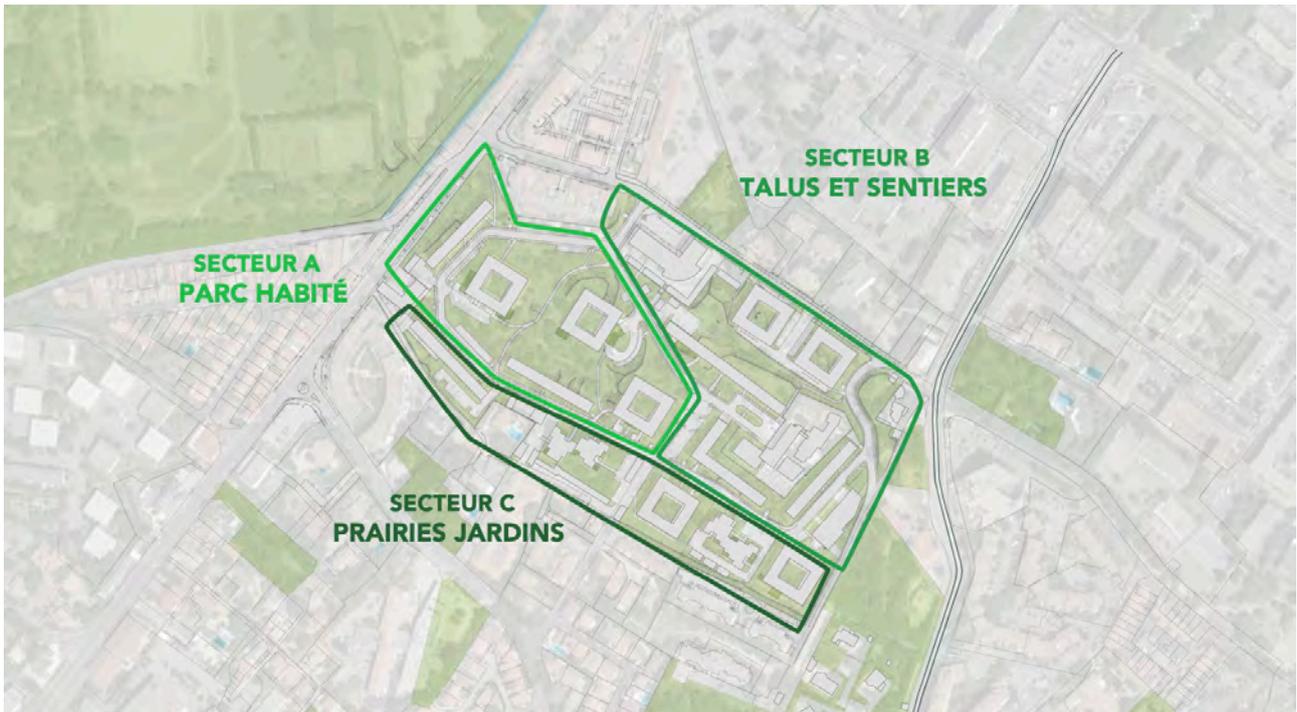
Il existe un véritable sentiment d'apaisement partagé par tous et un attachement des habitants à leur quartier et à son identité paysagère. Ce sentiment est notamment dû à l'omniprésence de la nature dans le quartier, à sa situation topographique en surplomb, et à la relative confidentialité des accès.

Le site offre une diversité naturelle remarquable, due notamment au patrimoine arboré existant. La richesse et l'ancienneté des sujets apportent une vraie qualité au cadre de vie des habitants et renforce la continuité végétale dans le quartier. Sa proximité avec le parc Montcalm renforce la spécificité paysagère du quartier des Hauts de la Croix d'Argent.

Différentes ambiances peuvent être distinguées sur le site: un sous-bois calme, clair et apaisant en coeur de quartier, un espace ouvert de prairies, jardins en frange sud de la ZAC, et un vocabulaire de reliefs, prairies, talus, alignement de pins au nord du site.



Vue existante du quartier et son paysage - Coloco, 2020



## 2. Qualité des ambiances - A. Le parc habité

Le secteur central est celui du parc habité, en cœur de site, identifié comme le secteur A sur la carte. Il constitue un patrimoine exceptionnel à l'échelle du quartier et abrite les plus belles ambiances du cœur de parc des Hauts de la Croix d'Argent. Il produit des ambiances de grandes qualités, au calme avec des arbres qui offrent une couverture qui produit un ombrage intéressant pour la fraîcheur et une ambiance de sous bois clair qui invite à la promenade. C'est l'espace le plus apprécié des habitants. Il se développe sur les étendues les plus vastes du quartier.

L'interface avec l'avenue de Toulouse et le parc Montcalm est en revanche difficilement lisible, bruyante et manque de continuité franche, avec une unique bande végétalisée comme rupture.



Axonométrie du secteur A - Coloco, 2020

**Atouts, contraintes:** Un coeur de parc comme vraie qualité en terme d'ambiance végétale / une organisation interne peu lisible et un parc peu ouvert / un parc pratiqué et apprécié par ses habitants / des appropriations de l'espace public à réguler ou contrôler.

**Atmosphère végétale du secteur du parc:** le mélange de ses typologies aujourd'hui perd parfois sa logique. La qualité de l'espace actuel montre tout de même que l'organisation fonctionne. Le travail sur le rythme du parc devra reprendre ses différentes typologies afin d'en préserver l'atmosphère.



Un patrimoine arboré intéressant



Une couverture végétale qui enveloppe le promeneur



Haies perturbant la lecture du Parc



La continuité avec l'avenue de Toulouse et le parc Montcalm aujourd'hui inexistante

Le parc habité apparaît aujourd'hui comme une réalité à amplifier et valoriser. Il se construit comme une intériorité : un coeur d'îlot calme et clair, avec de riches qualités paysagères, mais qui entretient des relations tenues, voire confuses avec les quartiers environnants, voire les autres parties des Hauts de la Croix d'Argent.

Dans les usages, les parcours et promenades sont clairs et appréciés, mais certains éléments viennent troubler la lecture de ce secteur : haies, jardins privatifs construits sur le parc, espaces résiduels peu entretenus ... Le parc propose peu d'usages qui inciteraient à l'arrêt plutôt qu'à la déambulation. Les usages sont aujourd'hui résidentiels et pourraient être développés.

### 3. Qualité des ambiances - B. Talus et sentiers

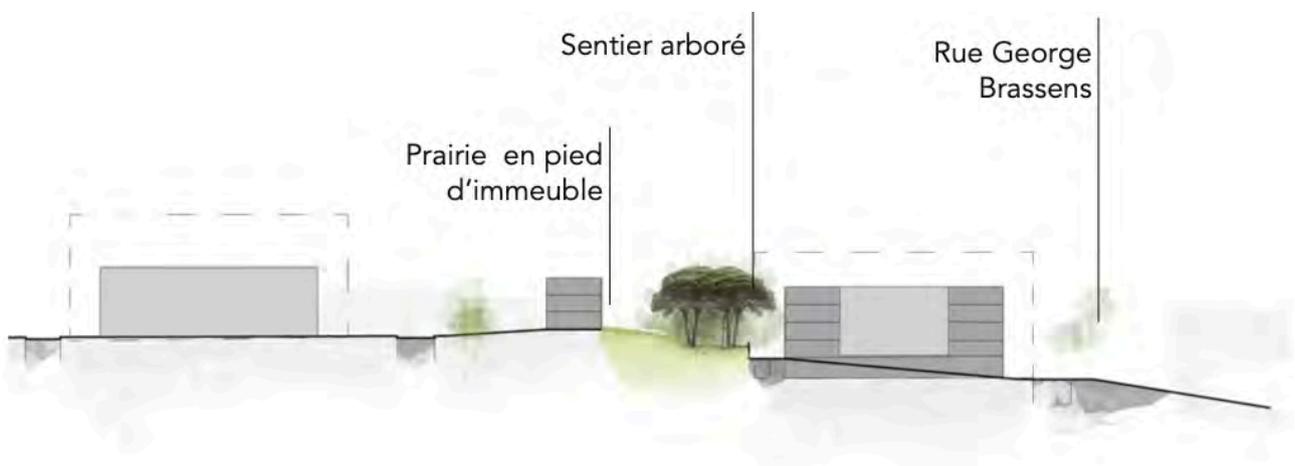
Ce secteur est celui de la frange Nord-Est, à l'interface entre le parc habité et la rue Georges Brassens. Il se distingue par de vastes pelouses et talus arborés, des pieds d'immeuble végétalisés, et une très forte topographie. Plusieurs allées et sentiers spontanés parsèment ce secteur, qui font le lien entre haut et bas. Il est à noter, de l'autre côté de la rue Georges Brassens, la présence du square d'Arsonval, actuellement confidentiel mais auquel il serait possible de se raccorder.



Axonométrie du secteur B - Coloco, 2020

**Atouts, contraintes:** présence de vastes espaces engazonnés et arborés disponibles pour utilisation / incidence de la topographie peu prise en compte et absence d'aménagements lisibles / des sentiers spontanés qui facilitent la descente / la proximité de commerces et équipements qui attirent les habitants.

**Intentions de projet :** mettre en place des abords plus nets pour favoriser la lecture du parc habité / Réajuster les rapports d'échelles entre les immeubles / Jouer sur les contrastes et la gradation de volume en pied d'immeuble. Ce secteur peine aujourd'hui à jouer un rôle d'interface avec l'accroche Nord.





#### 4. Qualité des ambiances - C. Prairies et jardins

Ce secteur est celui de la frange Sud, à l'interface entre le parc habité et la rue Castel Ronceray. Il se distingue par la présence de vastes pelouses au pied des immeubles, qui forment un vaste jardin, par la présence de talus densément boisés qui protègent des vis-à-vis et mettent à l'écart le quartier vis à vis de son environnement. Agrémenté de poche de verdure rappelant le cœur de parc, les talus plantés créent une ambiance plus intime de jardin collectif autour de la prairie.



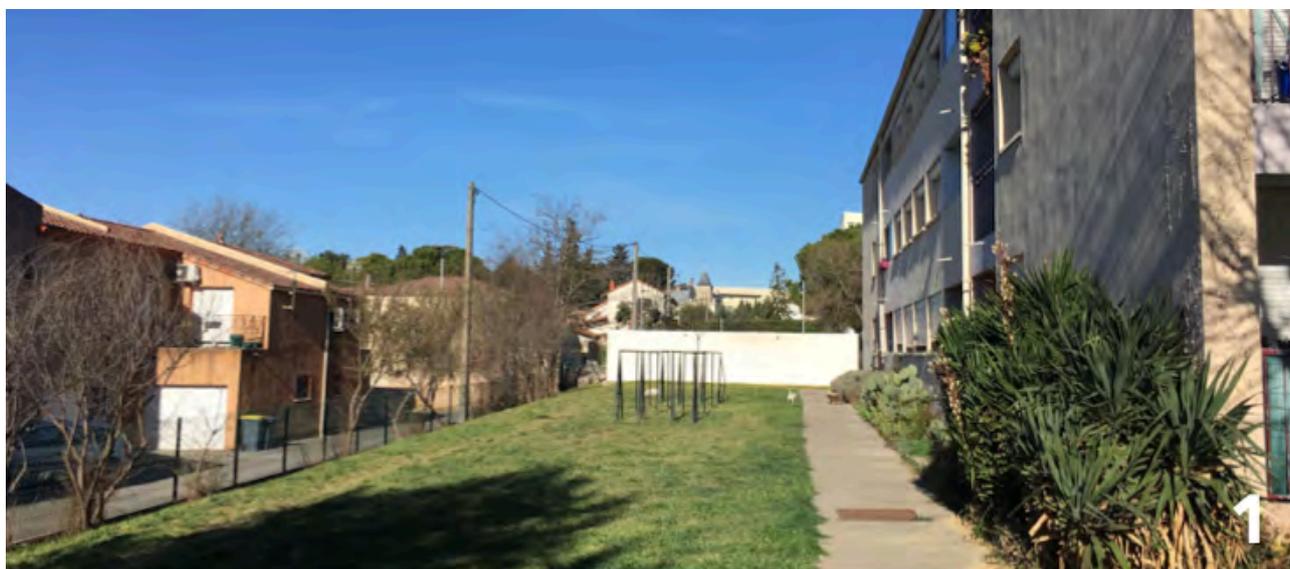
Axonométrie du secteur C - Coloco, 2020

**Atouts, contraintes:** Espaces disponibles dans les pieds d'immeuble (qualité de vie et respiration) / Manque de clarification et de lisibilité de ces espaces (sur-information de l'espace public) / Des espaces disponibles appréciés par les habitants / Appropriation de l'espace public pour des usages privés

**Intentions de projet:** Valoriser les espaces pelouse en prolongement des immeubles, comme jardins ouverts / Valoriser des limites visuelles du quartier, protégeant du vis à vis et adoucissant le relief / Jouer sur les contrastes et les volumes en pied d'immeuble

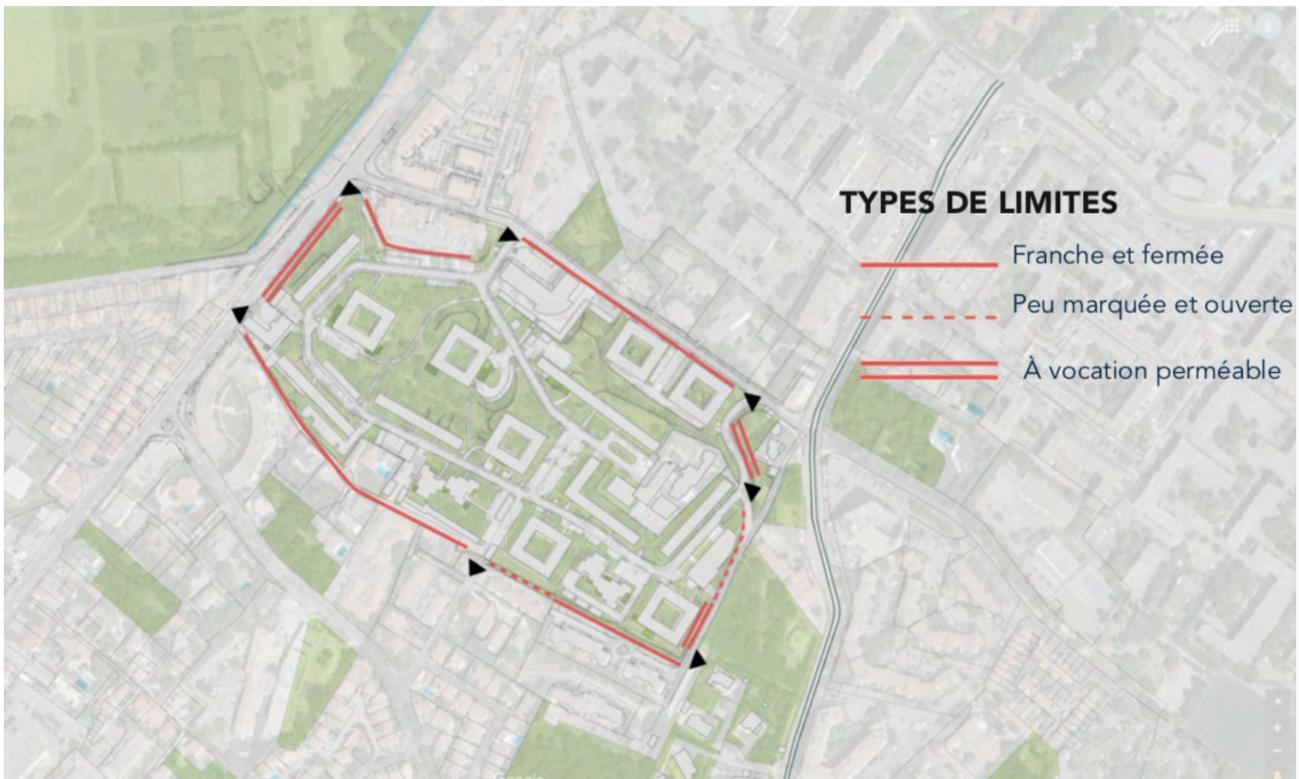
Talus végétalisé: solution adapté à la topographie et au vis à vis

Prairie aux usages libres



## 1. Un quartier confidentiel : limites et accès

Le quartier apparaît aujourd'hui comme un quartier clos et peu ouvert sur son environnement, ce qui contribue à donner l'effet d'une résidence privée depuis l'extérieur, impression renforcée par l'homogénéité du bâti. Les points d'accès au quartier sont en effet réduits, et la plupart des limites dans un vocabulaire de limite franche et fermée, exception faite de certains points (frange avenue de Toulouse) où la vocation des limites est davantage perméable.



Nature des limites du quartier - Passagers des Villes, 2019

Ces limites peuvent être de différentes natures: talus densément arborés et infranchissables sur la lisière Sud, rupture topographique importante et vocabulaire urbain complexe sur la lisière Nord...

De la même manière, les accès piétons sont extrêmement réduits et amplifient cette impression d'univers clos et difficile d'accès. Ces « entrées de quartier » sont souvent cachées et difficilement accessibles, pratiquement invisibles depuis l'espace public, et de dimensions très étroites. L'entrée depuis le Tramway (photo 1. ci-contre) est par exemple très délicate à discerner depuis la rue, tandis que les accès depuis l'avenue de Toulouse (3) ont un vocabulaire de résidence privée.

**Enjeux de projet :** sortir le quartier de ses limites et le rendre perméable au reste de la ville: soigner le dialogue avec les franges et les projets en mutation aux alentours (EAI), travailler de façon claire et lisible les entrées de quartier (piétonnes, cyclables ou automobiles).



## 2. Fonctions en coeur de quartier

La vocation du quartier est aujourd’hui essentiellement résidentielle. Néanmoins on peut y trouver :

- Une petite polarité de commerces de proximité (boulangerie, pharmacie...)
- Un centre social Adages
- Un bureau de proximité du bailleur Hérault Logement
- Un boulodrome
- Une mission locale

Il s’agit donc de valoriser ces quelques fonctions qui animent le quartier, ainsi que d’améliorer l’accès aux commerces, et de profiter du renouvellement urbain pour permettre la mutabilité des rez-de-chaussée.

Le réseau d’équipements et de services est riche dans le contexte proche du site mais est implantée de façon diffuse :

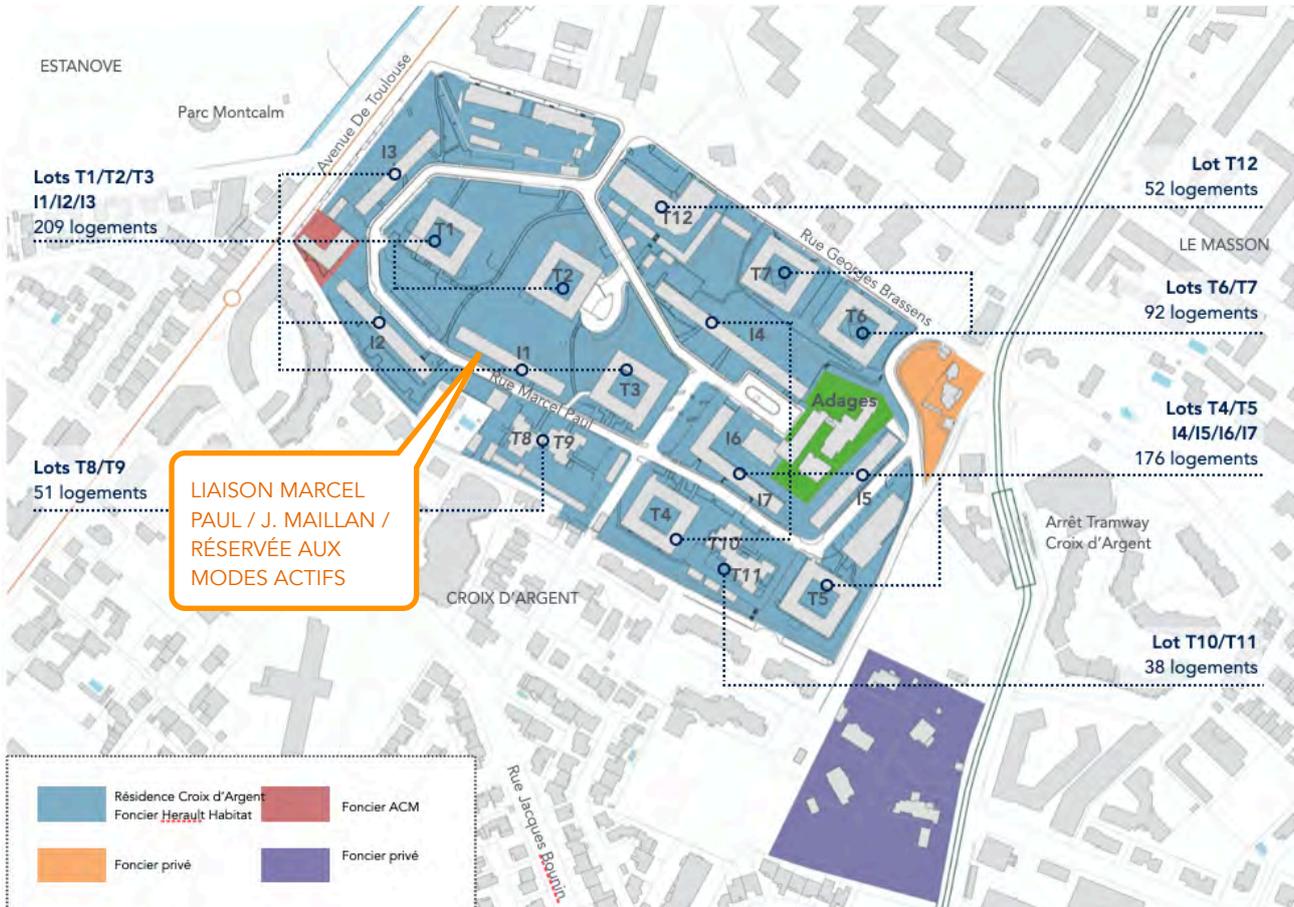
- Pas de centralité majeure mais un réseau de polarité du quotidien
- Une proximité qui privilégie les déplacements piétons
- Des parcours multiples pour alimenter l’ensemble des directions.

Cette fonction résidentielle concourt au relatif enclavement du quartier et à son caractère clos et confidentiel. Il est néanmoins facteur de calme et plaisir d’habiter pour les résidents.

### 3. Un parc de logements majoritairement social

Le quartier est majoritairement occupé par des parcelles appartenant à Hérault Logement, qui regroupe à lui seul 617 logements sur le site de la résidence des Hauts Croix d'Argent. Au centre du dispositif se situe le centre Adages. Sur la frange Ouest, contre l'avenue de Toulouse, une parcelle et une résidence appartenant au bailleur ACM.

Sur la frange Est, à proximité de l'avenue Villeneuve d'Angoulême, de grandes emprises sont détenues par des privés (promoteurs privés).



Etat des lieux du foncier - Passagers des Villes, 2020

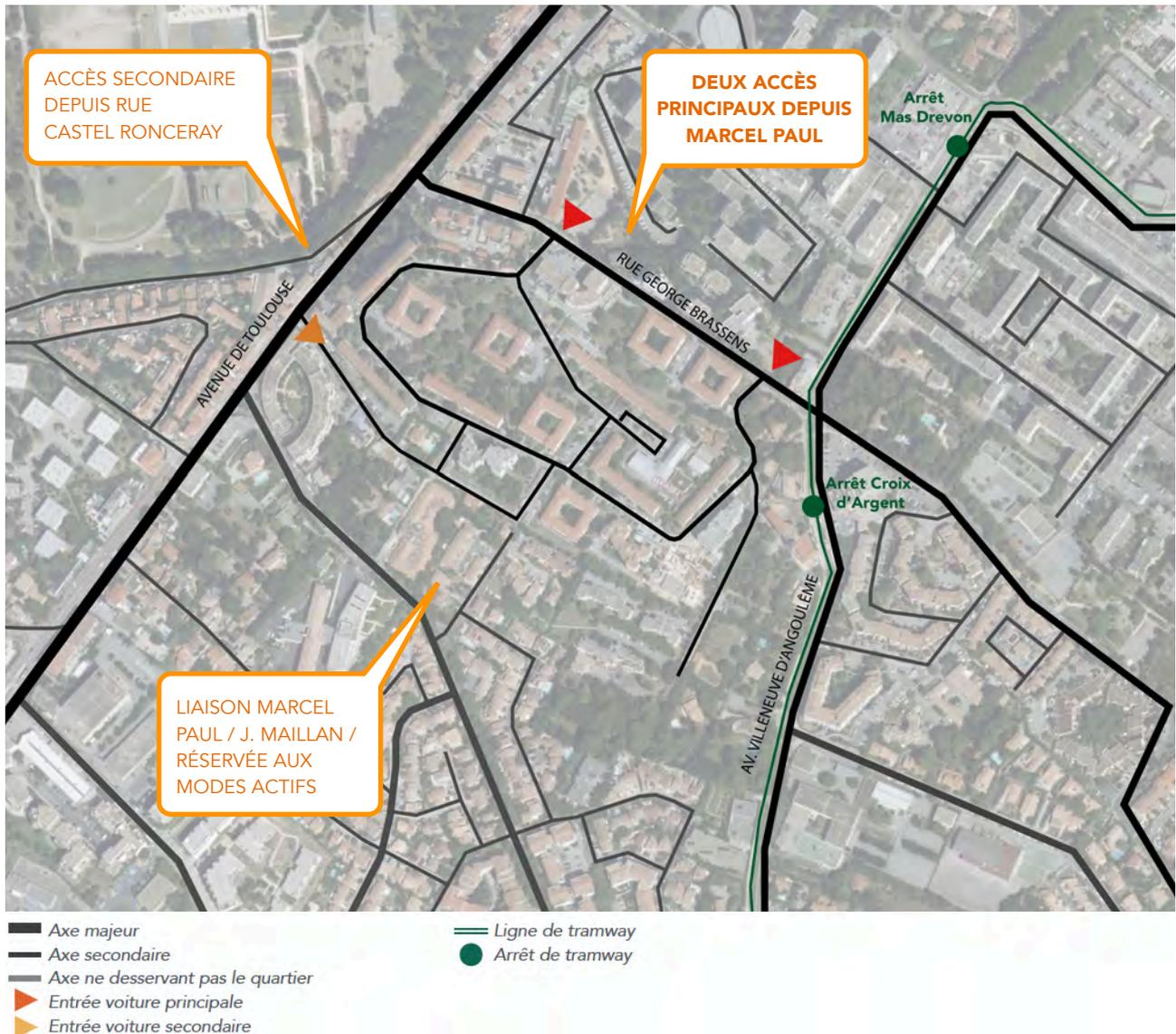
### 4. Un accès viaire à améliorer

L'accès à la résidence se fait principalement par la rue George Brassens.

L'étroite rue Castel de Ronceray est en réalité connectée au quartier, mais son dimensionnement ne permet pas d'assurer une desserte efficace, malgré une connexion directe à l'avenue de Toulouse.

Les enjeux :

- Rendre efficace la boucle Brassens / Marcel Paul comme desserte majeure du quartier
- Développer la connexion sur l'avenue de Toulouse
- Renforcer le maillage des modes actifs à travers le quartier.



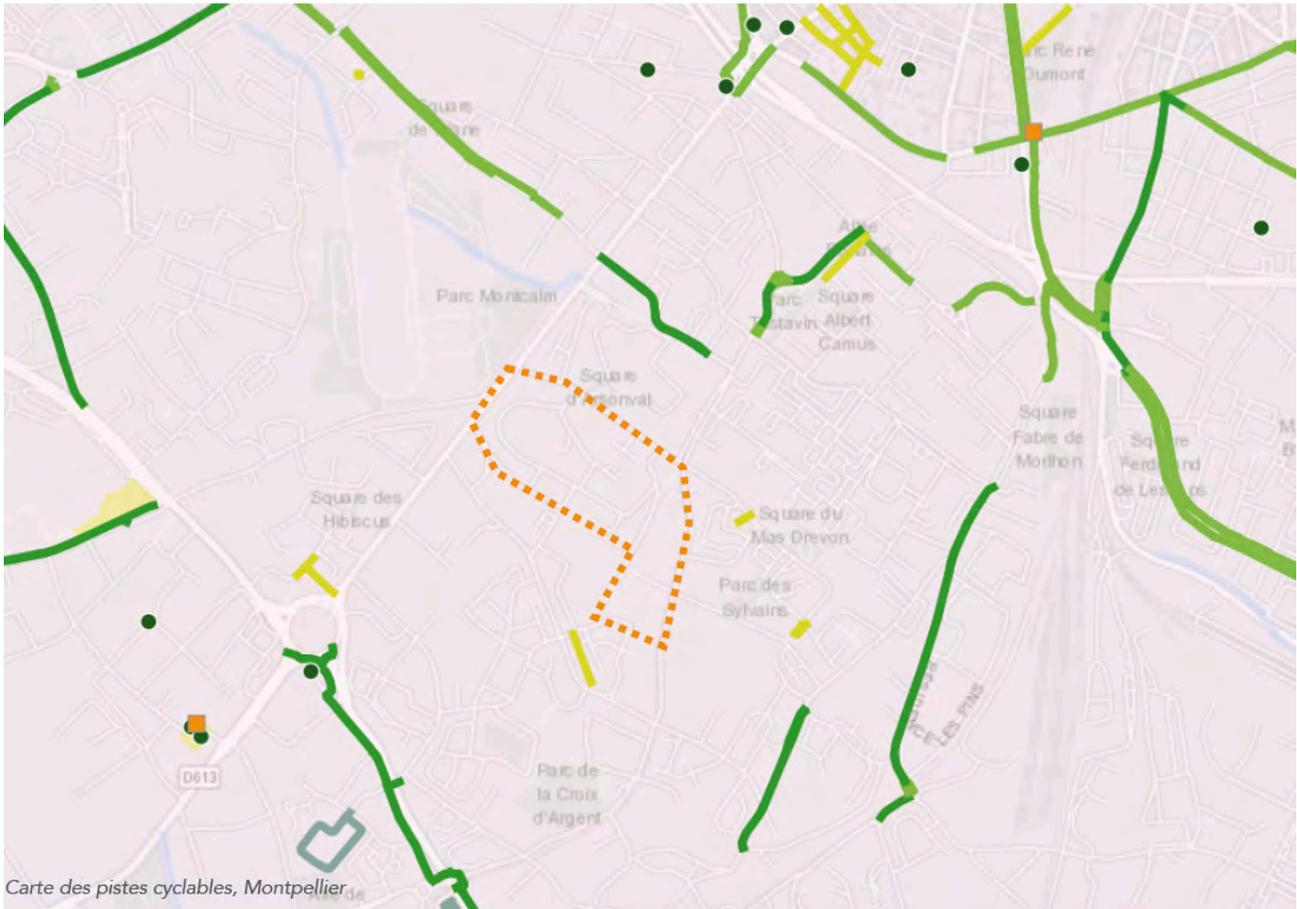
Etat des lieux de la trame viaire - Passagers des Villes, 2020

De la même manière, les profils de voiries sont actuellement peu adaptés.

- **La rue Marcel Paul** a aujourd’hui un profil variable et pas toujours très lisible. La présence de la voiture y est très forte (stationnement longitudinal et en bataille), et les trottoirs piétons sont discontinus. La composition générale de cette rue rend sa lecture compliquée.
- **La rue Georges Brassens**, au Nord, a le profil classique d’une rue; une allée de platanes qui rend la rue agréable et ombragée. Les rapports aux Rez de chaussée sont néanmoins compliqués sur toute la façade Sud (locaux techniques puis parkings/commerces en retrait).
- **La rue Castel Ronceray**, au sud, est une connexion existante entre l’avenue de Toulouse et l’avenue Marcel Paul. Son profil est cependant trop peu large pour accueillir un flux de desserte de quartier.

## 5. Un réseau modes doux inexistant

Aujourd'hui, aucune piste cyclable et globalement peu de continuité modes doux via le quartier n'existent, qui le relieraient à l'existant: ce réseau doit être développé dans le cadre du projet.



Carte des pistes cyclables, Montpellier

Carte des pistes cyclables Montpellier

## 6. Un réseau de cheminements à valoriser

Malgré un usage public, le quartier est aujourd'hui seulement pratiqué par ses habitants et n'a pas vocation à être traversé. La topographie du site a aussi un impact important sur les choix de traversées / de parcours. Les chemins aménagés aujourd'hui ne répondent pas nécessairement aux parcours des habitants et un grand nombre de « chemins de chèvre » se sont mis en place.



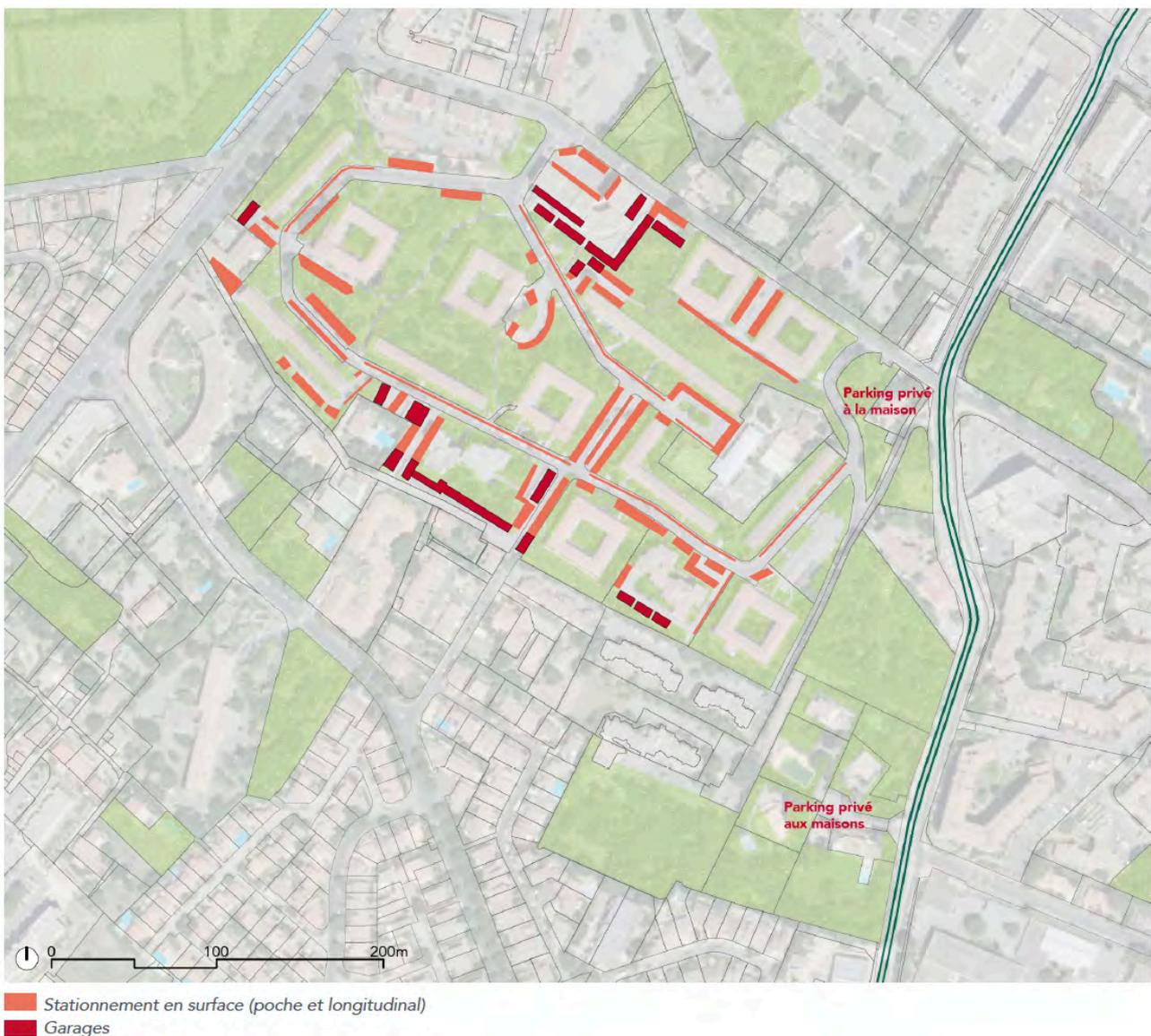
## 8. Des stationnements à optimiser

Le stationnement participe aujourd'hui grandement au paysage du quartier. La sur présence de la voiture rend la lecture du parc possible seulement dans un second temps. Les poches de stationnement sont en effet nombreuses le long de la rue Marcel Paul, qui traverse le dispositif urbain. Les places sont le plus souvent en surface, en lisière du parc et brouillent la lisibilité des accès à celui-ci.

Quelques poches de stationnement en boxs existent, contre les lots T8-T9-T12 essentiellement, qui complexifient la lecture du sol et les déambulations piétonnes dans le parc.

Les enjeux du stationnement sur le site de la résidence des Hauts de Croix d'Argent:

- Maintenir la hiérarchie existante du réseau viaire
- Affirmer les directions principales, en créant de nouveaux cheminements si besoin
- Valoriser la spontanéité des déplacements
- Développer des parcours accessibles par tous



## 9. Un adressage sur rue des immeubles efficace

Aujourd'hui, la majeure partie des adresses se trouvent sur rue et sont facilement identifiables grâce à des allées marquées, un système de boîtes aux lettres, et une caractéristique architecturale en façade

Les enjeux :

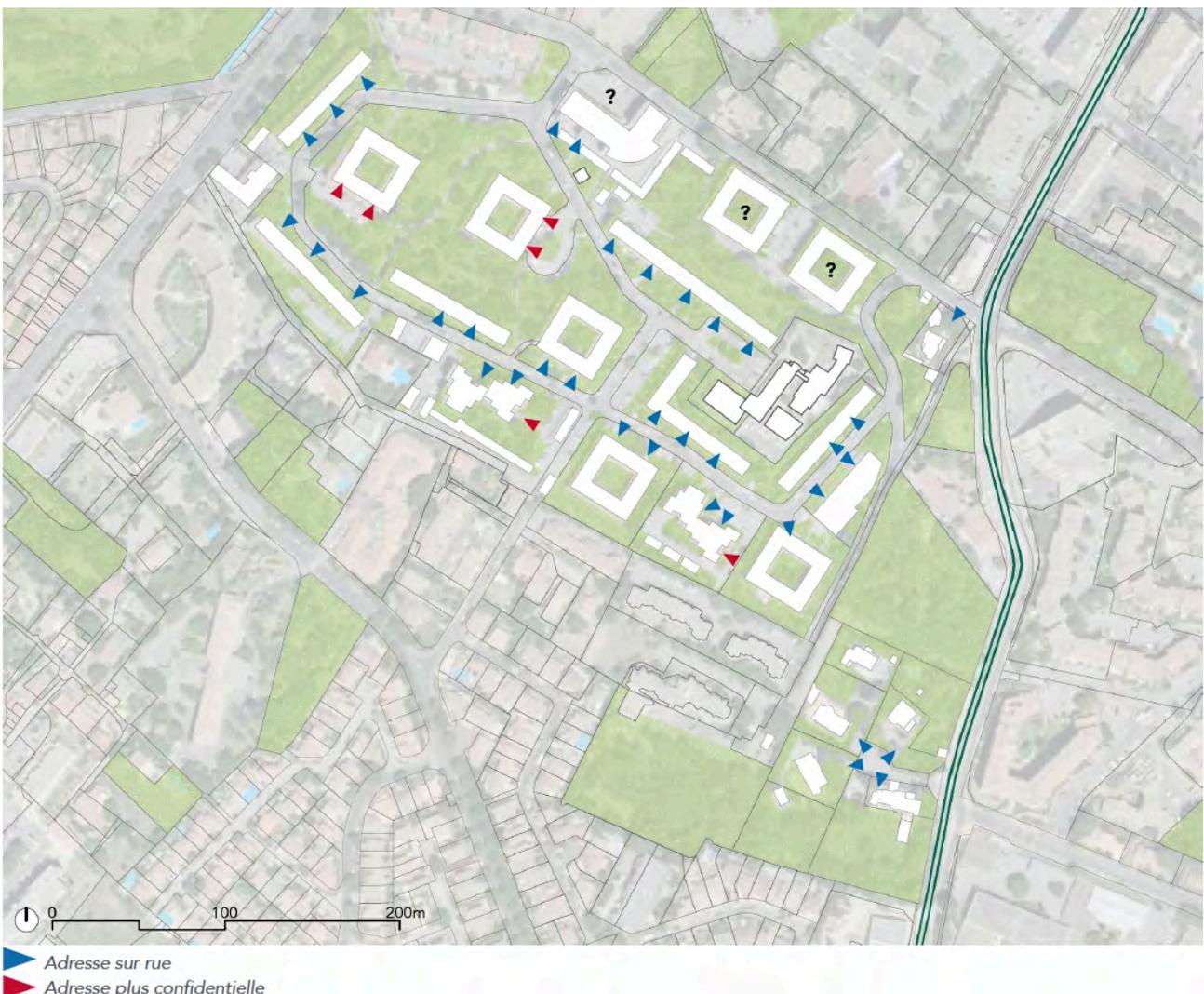
- Privilégier une adresse systématique sur rue
- Conserver la lisibilité des entrées tout en simplifiant les éléments dans l'espace rue

Sur la rue Marcel Paul, l'espace de façade à façade est aujourd'hui visuellement très chargé :

- présence de nombreux éléments techniques isolés et déconnectés
- Traitement du sol complexe : nombreuses bordures et nombreux matériaux
- Les trottoirs ne filent pas sur tout le long de la rue
- Les accès aux halls sont marqués mais peu qualitatifs
- Nombreuses poches de stationnement « rajoutées » à la composition de la rue

Les enjeux :

- Clarifier les espaces de façade à façade pour y amener l'esprit du parc en supprimant les éléments techniques (à intégrer dans les enveloppes bâties)
- Marquer les parcours jusqu'aux adresses



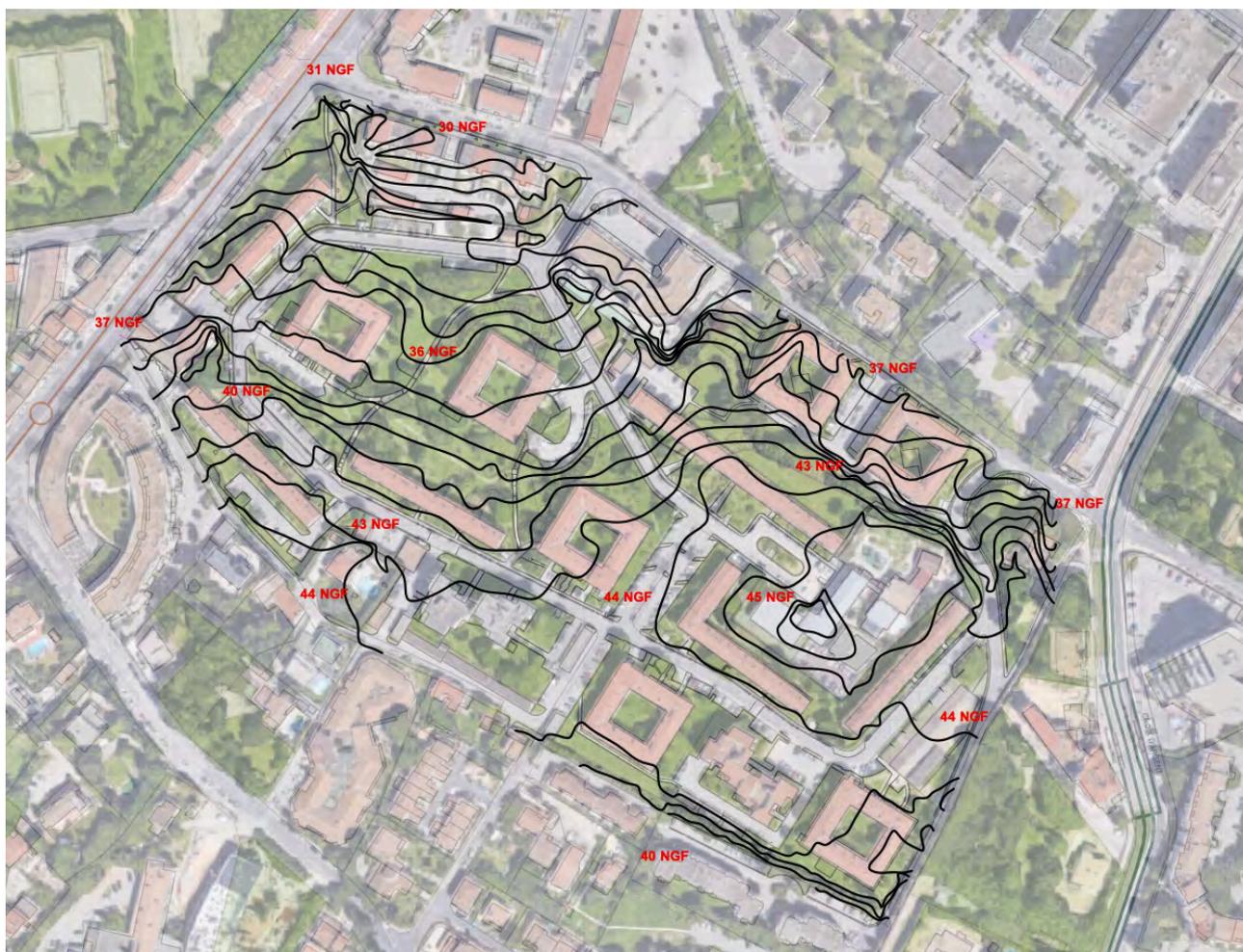
## 10. Les réseaux divers

Le site est desservi sur sa périphérie et en son sein par l'ensemble des réseaux urbains :

- électricité / télécom
- gaz,
- adduction d'eau potable,
- **eaux pluviales** (exutoires en périphérie du site : À l'ouest, avenue de Toulouse : Ø500 / Au nord, rue Georges Brassens : Ø500, se rejetant lui-même dans un collecteur Ø600 de la rue Henri Sellier / À l'est, avenue Villeneuve-Angoulême : Ø500, au nord-est, au niveau de la rue Georges Brassens + Exutoire de l'îlot bordant l'avenue d'Angoulême rattaché à la ZAC / Au sud, rue Jacqueline Maillan : Ø500, se rejetant lui-même dans un collecteur Ø800 de la rue Jacques Bouin + Un collecteur Ø300 apparaît plus en amont sur les plans transmis par les services de la Métropole à proximité de la rue Marcel Paul + les collecteurs de la rue J. Maillan récupèrent aussi les eaux d'une partie des parcelles situées au sud de la rue M. Paul.
- eaux usées

## 11. Une topographie forte

Le site est marqué par une topographie très marquée: le point haut du plateau se situe à une cote NGF de 45, tandis que les rues adjacentes sont beaucoup plus bas: de 38 NGF à 30 NGF pour la rue Georges Brassens, 37 à 31 NGF pour l'avenue de Toulouse, 44 à 37 NGF pour la rue Castel Ronceray... La topographie fait partie intégrante du paysage du site et est très perceptible lors de la déambulation.



Etat des lieux de la topographie - Passagers des Villes, 2020



**3.**  
**PROJET**  
**D'AMÉNAGEMENT**

## 1. Tout changer sans rien modifier

Cette stratégie de projet qui fonde la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent se veut respectueuse de l'existant et des habitants qui y sont attachés. Il est possible de transformer durablement l'offre de logements, à travers une liberté architecturale, tout en défendant les qualités paysagères et l'ambiance des Hauts de la Croix d'Argent. Le futur plan d'aménagement sera guidé par les principes suivants :

- **Un quartier plutôt d'une résidence** : l'ouverture vers les lieux d'intensité urbaine et une fonctionnement moins confidentiel
- **D'un urbanisme qui s'est créé avec le paysage à un paysage qui compose l'urbain** : le parc comme structure d'identité, d'usages, de déplacements...
- **Partir des qualités intrinsèques du site** pour amener, par une transition douce, **un changement en profondeur**.

## 2. Sublimer le parc habité

La méthode du projet se met en place à travers des règles de conduite : 4 grandes thématiques essentielles pour assurer un projet durable et respectueux de l'environnement du quartier.



### 1. Protéger l'espace qui fait la qualité du site

- Tout arbres abattu doit être compensé par la plantation d'autres arbres
- Tout mètre carré imperméabilisé doit être rendu



### 2. Optimiser l'accessibilité du site

- Minimiser le développement de la trame viaire
- Développer les modes doux
- Baser les cheminement sur les habitudes et les liens au contexte



### 3. Construire sur les emprises bâties

- S'implanter, dans la majorité des cas, sur la surface actuellement bâtie (sauf situations exceptionnelles étudiées au cas par cas).
- Moduler les périmètres constructibles tant que la superficie bâtie totale ne dépasse pas celle existante



### 4. Penser des parkings évolutifs

- Optimiser les constructions pour plus d'économies
- Réfléchir des capacités qui soient facilement mutables

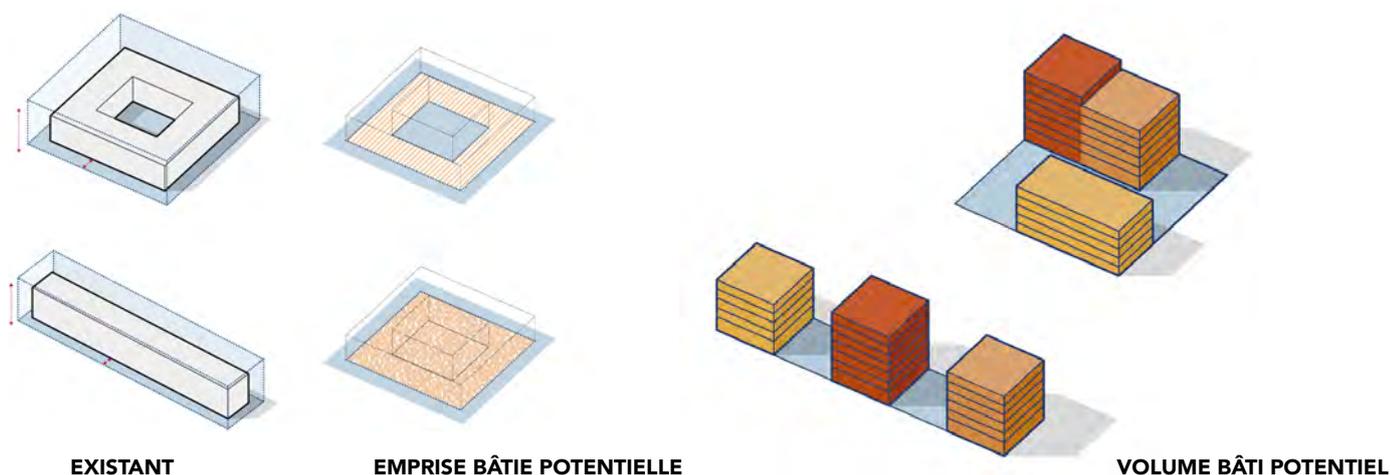
### 3. Construire sur les emprises bâties et imaginer de nouvelles morphologies

La principe du projet des Hauts de la Croix d'Argent est de permettre **une liberté architecturale dans les formes et les hauteurs**. Ainsi, tout en respectant les emprises bâties existantes, le patrimoine architectural se renouvelle et apporte une nouvelle image au quartier, une diversité de l'offre et des ambiances.

Les nouveaux interstices créés entre les bâtiments seront autant d'ambiances intimes, de points de vue sur le grand paysage, ou de lieux d'intimité à recréer.

**Ce sera aussi l'occasion d'inclure une réponse réfléchie aux questions thématiques et climatiques, à l'orientation des façades.** Dans l'idée de réfléchir un quartier pour les 60 prochaines années, cette thématique inconditionnelle devra assurer la bonne vie des logements de façon viable et durable.

La réflexion de l'architecture doit prendre en compte les parkings en sous-sol qui peuvent être, pour partie, semi-enterrés et créer des dalles. Le traitement de ces façades en rez-de-chaussée devra également être pensé dès le début de la réflexion, car il questionne l'animation des rues.



### 4. Les principes d'aménagement du parc

ARRÊTER	AMÉLIORER	POURSUIVRE
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>TOUTE FORME DE STATIONNEMENT DANS LE PARC</b> à travers la suppression des poches de stationnements existantes.</li><li>• <b>LES ÉLÉMENTS ENTRAVANT LA LISIBILITÉ DU PARC</b> : boîtes aux lettres sur les trottoirs, locaux d'ordures ménagères, haies ou les arbustes esseulés dans le parc.</li><li>• <b>LA TAILLE STRICTE DES ARBUSTES ET DES HAIES</b>, entraînant une masse supplémentaire de travail.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>LES LIMITES VÉGÉTALES COMPOSÉES</b> : les pieds d'immeubles et les lisières de quartiers.</li><li>• <b>LA GESTION DES PRAIRIES</b>: possibilité de gestion différenciée avec moins d'entretien : tontes plus espacées, espaces avec fauchage tardif.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>INITIER UNE GESTION « DE PROXIMITÉ »</b> par des jardiniers qui connaissent le quartier, en lien avec les équipes actuelles de Hérault Logement, dont le travail est reconnu et apprécié.</li><li>• <b>RENOUVELER LE PATRIMOINE ARBORÉ EXISTANT</b>, en très bon état et favoriser son renouvellement en densifiant le parc pour préserver la qualité du parc arboré et son ambiance de sous bois en ville.</li><li>• <b>FAVORISER ET AMPLIFIER LA BIODIVERSITÉ</b>, en enrichissant les ambiances du parc.</li></ul>

## 5. Re-inventer les déplacements modes doux

**Optimiser les déplacements piétonniers au cœur du quartier** fait partie des éléments structurants du futur projet. Au-delà de proposer une amélioration des infrastructures, il s'agit de proposer une nouvelle vision des déplacements dans le parc et de proposer une nouvelle structuration de cheminements qui permettront d'irriguer les îlots de façon fine, dans une logique de limitation de l'espace dédié à la voiture.

Le parc se construira autour d'un axe paysager structurant traversant le parc. Il guidera les promeneurs de l'avenue de Toulouse et le parc Montcalm jusqu'à la place centrale du quartier, il sera conçu comme le centre névralgique du projet, les usages de loisirs venant se positionner en priorité sur ses abords. Il s'agira d'une véritable allée du parc à l'ambiance riche de biodiversité.

Cet axe paysager structurant se connectera à un réseau de cheminements de promenade. Les cheminements principaux du parc offriront une promenade en boucle à l'intérieur des espaces paysagers. Cette boucle du parc, sera accompagnée d'un réseau de cheminements permettant de se déplacer au cœur du quartier.

Les chemins de desserte, enfin, permettront aux habitants de rejoindre les cheminements du parc depuis les différentes résidences.

Les cheminements cyclables seront également repensés à l'intérieur du quartier, et accompagneront le nouveau schéma viaire afin de connecter le quartier au plan cyclable de la métropole et à l'axe cycle structurant que sera l'avenue de Toulouse.

## 6. Retravailler le schéma viaire et le stationnement

L'objectif du projet est d'optimiser la trame viaire pour réduire les m<sup>2</sup> d'enrobé tout en fluidifiant la circulation interne au quartier et plus généralement autour du quartier. Le fonctionnement général du quartier reste le même, les nouveaux profils se basant sur le tracé existant.

Aussi, les profils de voiries seront repris, notamment et principalement sur la rue centrale Marcel Paul, pour retirer son caractère actuel « routier » et en faire une voie de parc, en l'accompagnant d'une noue plantée, de trottoirs confortables, d'une voie cycle et de matériaux poreux.

La rue Louis Aragon sera reprise entièrement pour lui donner le caractère d'une allée du parc.

Les parkings en surface seront quant à eux entièrement supprimés sur l'intégralité de l'opération pour dégager le sol et maximiser les surfaces perméables: ils se concentrent en souterrains sous les opérations neuves et sont prévus dans l'objectif d'optimiser leur fonctionnement. Seuls sont maintenus des stationnements latéraux sur voiries.

## 7. Augmenter la biodiversité dans le parc

Le principe des structures paysagères doit permettre d'apporter le maximum de biodiversité dans le parc en fonction des espaces.

Trois structures existantes dans le parc vont être développées afin d'enrichir l'ensemble du projet :

- les pelouses vers les prairies
- les boisements et arbres urbains
- les massifs arbustifs et les lisières

## 8. Enrichir les usages du parc

L'objectif est d'envisager les usages du parc de demain : construire une intimité entre passage urbain et parc paysager, en complémentarité avec le parc Montcalm.

Le parc habité est le lieu de vie du quartier, il doit favoriser les usages de proximité en répondant aux attentes des différentes générations afin améliorer leur cadre de vie. Les usages du parc se construisent alors autour de deux principes :

- Programmatique : Enrichir les usages existants en complémentarité avec les usages du parc Montcalm.
- Spatial : se positionner autour de l'allée du Parc.

Différentes actions et aménagements permettront de répondre à ces besoins :

- Améliorer les ambiances du parc existant
- Proposer au travers de l'allée du Parc une promenade urbaine en lien avec l'avenue de Toulouse et le parc Montcalm.
- Maintenir des **espaces de convivialité**
- Créer des **zones de calme et de pause**
- Créer des aires de jeux, des parcours sportifs...



**4.**  
**PROGRAMME**  
**PRÉVISIONNEL**  
**DES**  
**CONSTRUCTIONS**



# PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

## Description des programmes

La Zac s'étendra sur un périmètre d'environ 13,6 hectares situés entre l'avenue de Toulouse, l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Georges Brassens et la rue Castel Ronceray.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est d'environ **68 000 m2 de surface de plancher**.

A l'intérieur du site, 476 logements sociaux appartenant à Hérault Logement sont prévus à la démolition dans le but d'être reconstruits sur place.

L'objectif est de réaliser au sein de la ZAC:

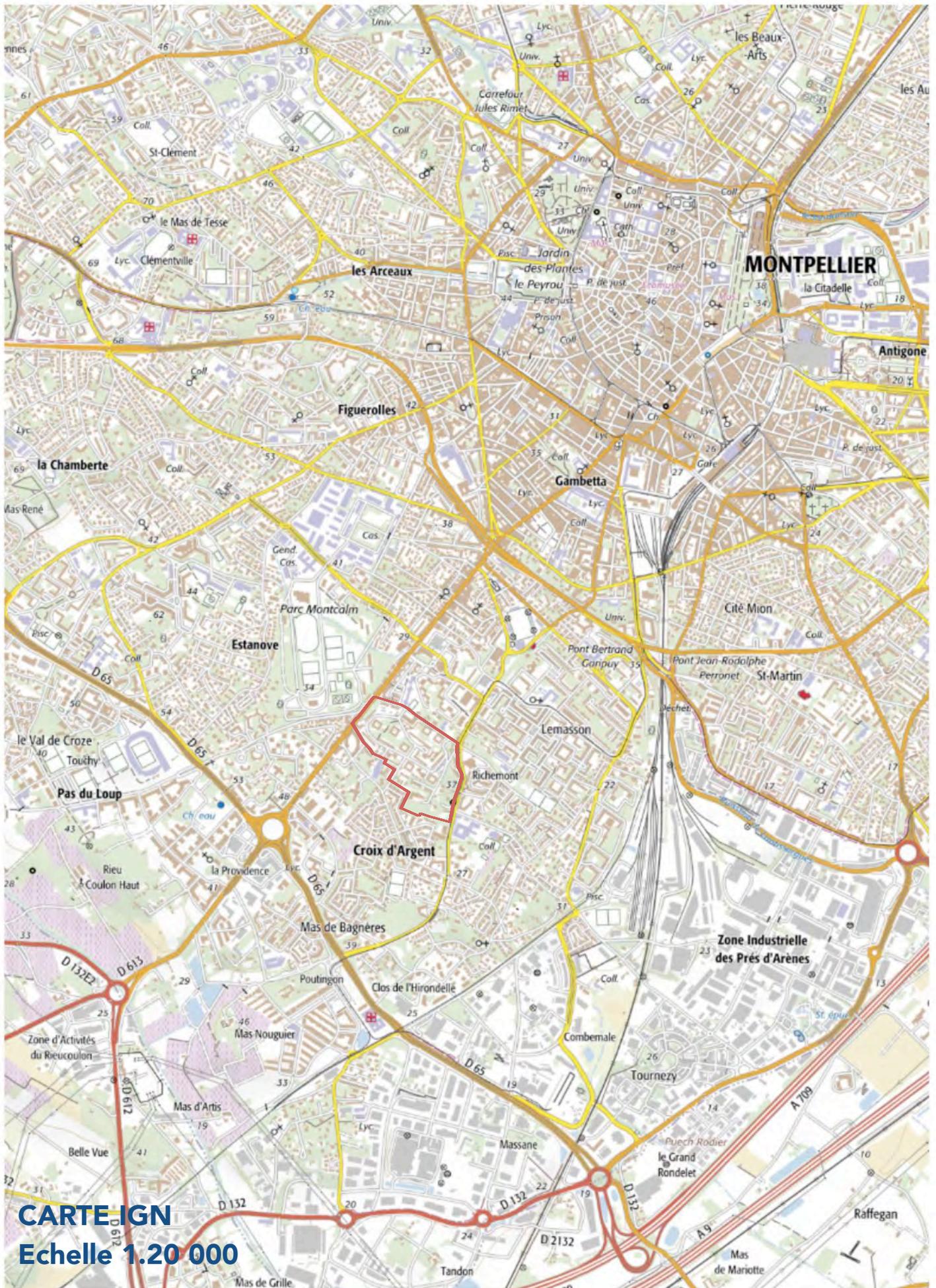
- Environ 65 000 m2 de surface de plancher de logements qui remplaceront les logements sociaux précédemment démolis.
- Environ 3 000 m2 de surface de plancher réservés aux activités de l'Industrie Culturelle et Créative (ICC)
- La re-organisation du centre Adages de 2 000 m2 de surface de plancher.

Le programme de construction de la ZAC des Hauts de Croix d'Argent s'échelonne sur une dizaine d'années.

En matière d'aménagement des infrastructures, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voies, réseaux divers, espaces publics et paysagers nécessaires à la desserte des îlots constructibles et à la valorisation paysagère et urbaine du site.



# 5. PLAN DE SITUATION

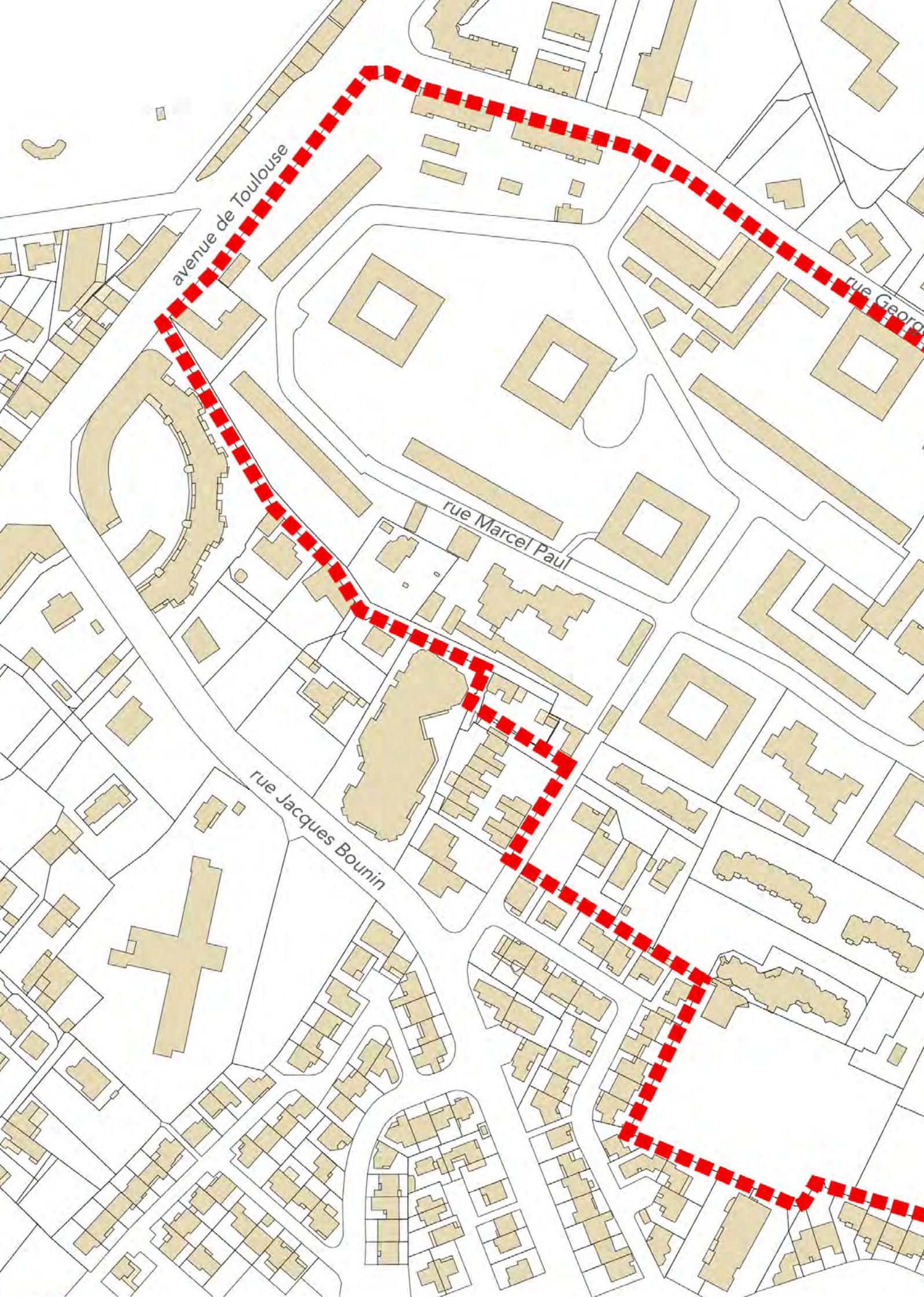


**CARTE IGN**  
**Echelle 1.20 000**





**6.  
PLAN DU  
PÉRIMÈTRE DE LA  
ZONE**



avenue de Toulouse

rue Marcel Paul

rue Jacques Bounin

rue George



es Brassens

avenue Villeneuve d'Angoulême



## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT**

# **DOSSIER DE CREATION**



**Juin 2022**

## **2. Plan de situation**





## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT**

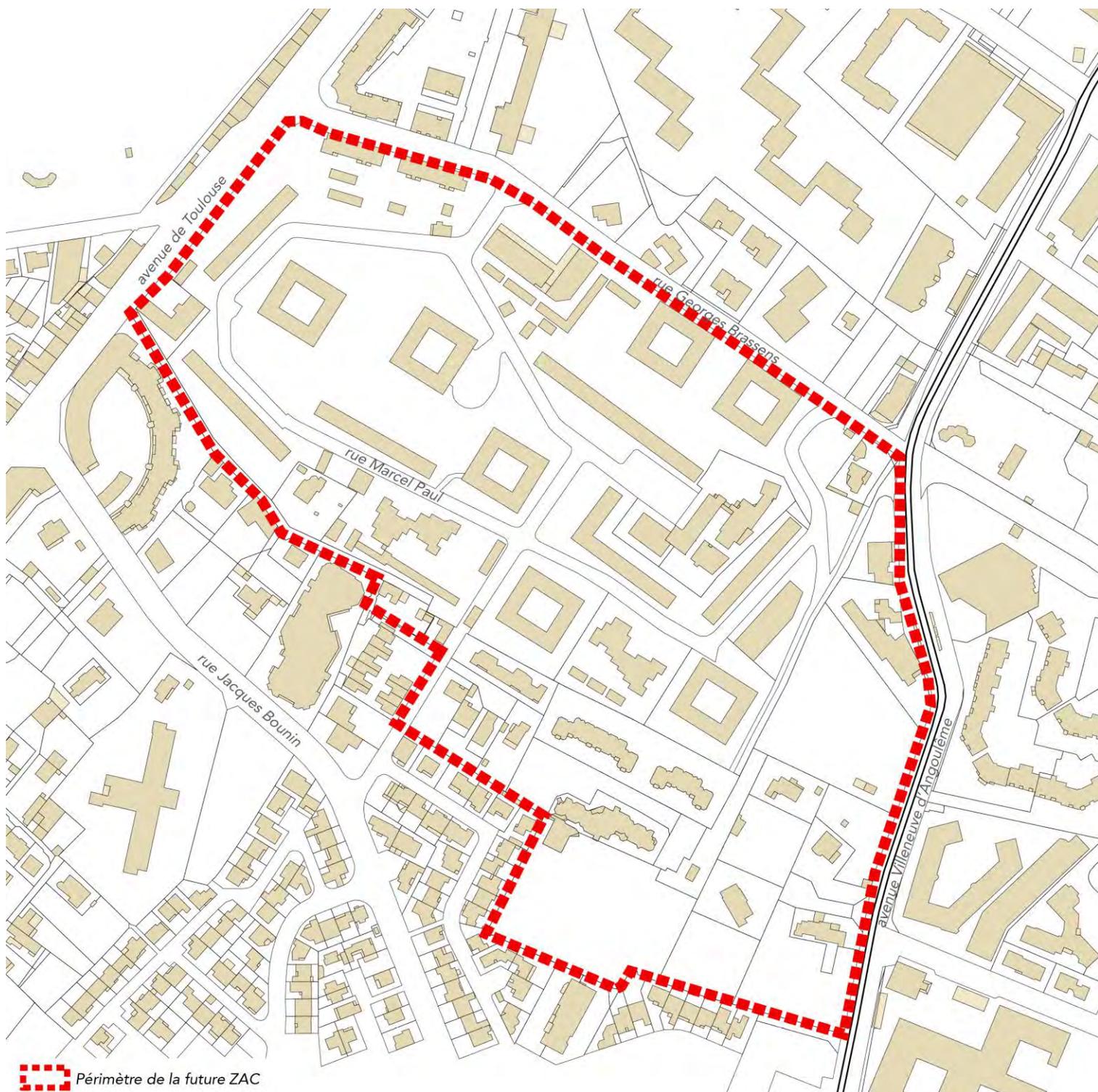
# **DOSSIER DE CREATION**



**Juin 2022**

### **3. Plan de délimitation du périmètre**

# Périmètre de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent



 Périmètre de la future ZAC