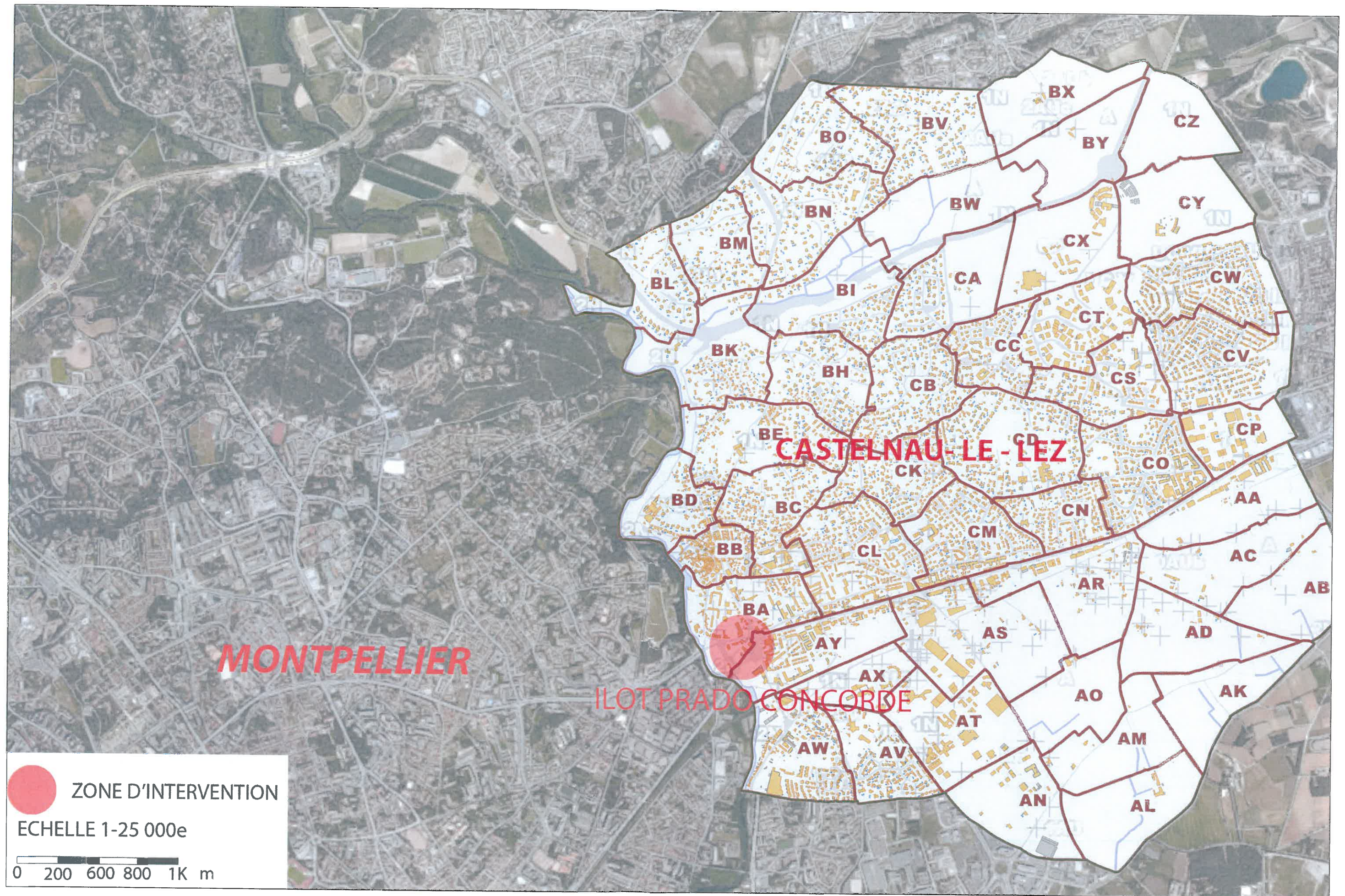


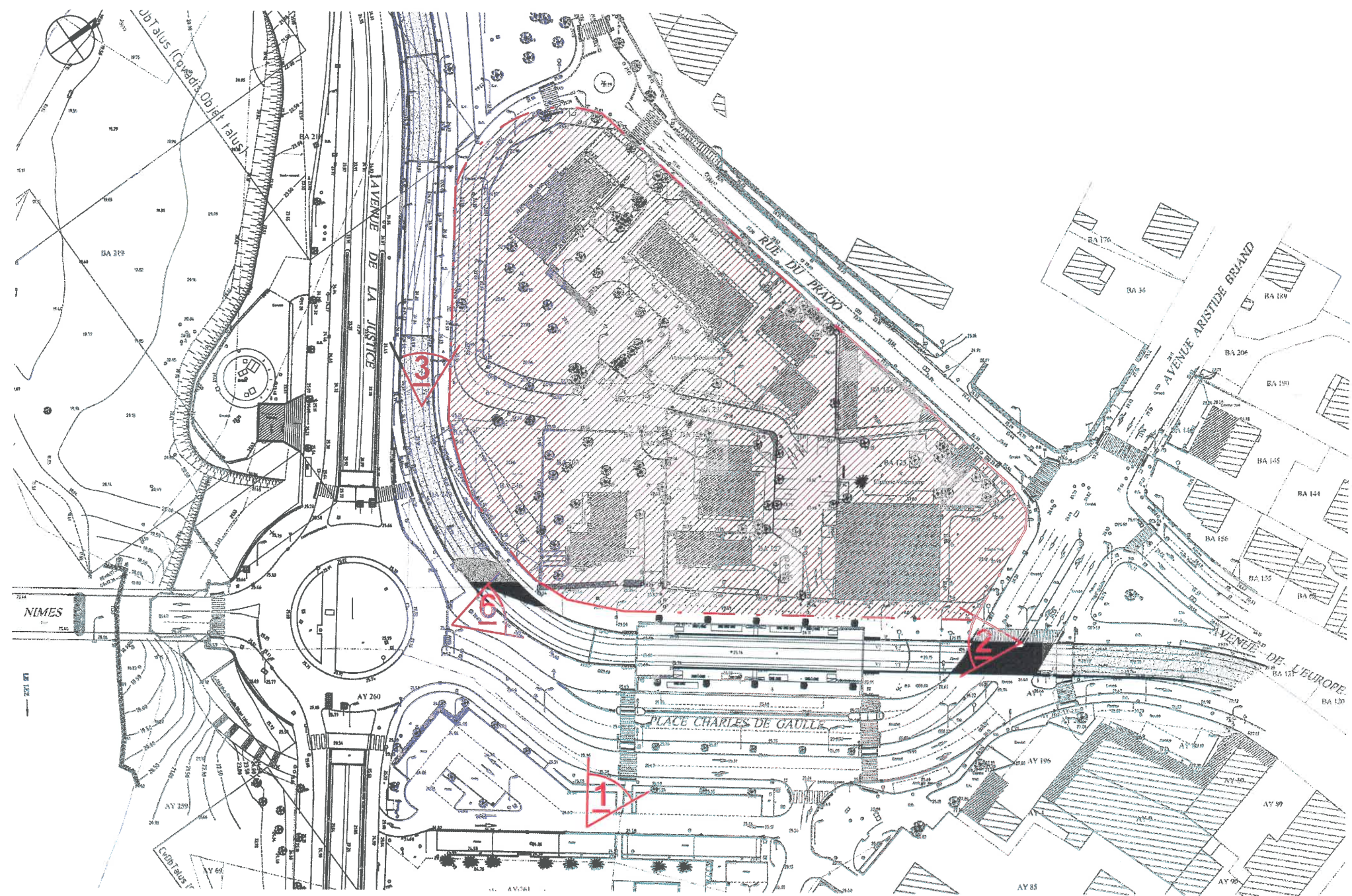


ZONE D'INTERVENTION

ECHELLE 1-25 000e

0 200 600 800 1K m

OPALIA / HELENIS	Valode & Pistre 115 rue du Bac - 75007 Paris France T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09	PRADO-CONCORDE ILOT PRADO-CONCORDE	DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°2	Affaire : 149-01 15-12-2015 Ech. 1 : 25000			
VPA	CAS	DPC	PLN	AN.2	GEN	0001	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT	N° DE SERIE	INDICE



REPERAGE 1

Prise de vue : 28-04-2015



REPERAGE 2

Prise de vue : 10-09-2015



REPERAGE 3

Prise de vue : 10-09-2015



REPERAGE 6

Prise de vue : 10-09-2015

OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

PRADO-CONCORDE
ILOT PRADO-CONCORDE

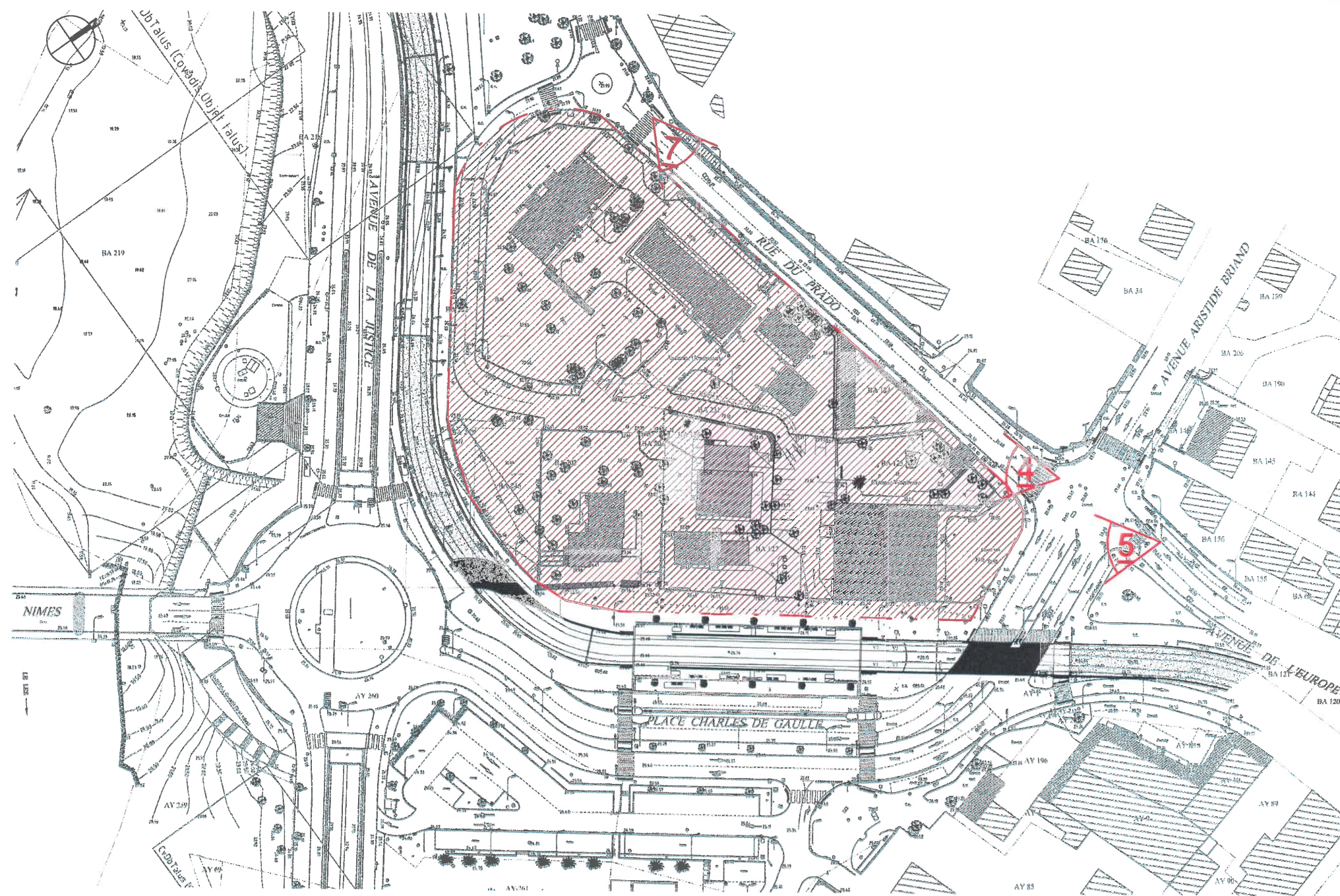
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°3 (a)

Affaire : 149-01

15-12-2015

Ech. 1 : 1

VPA	CAS	DPC	AN.3a	0002	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT
				N° DE SERIE	INDICE



REPERAGE 4

Prise de vue : 10-09-2015



REPERAGE 5

Prise de vue : 10-09-2015



REPERAGE 7

Prise de vue : 10-09-2015

OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

PRADO-CONCORDE

ILOT PRADO-CONCORDE

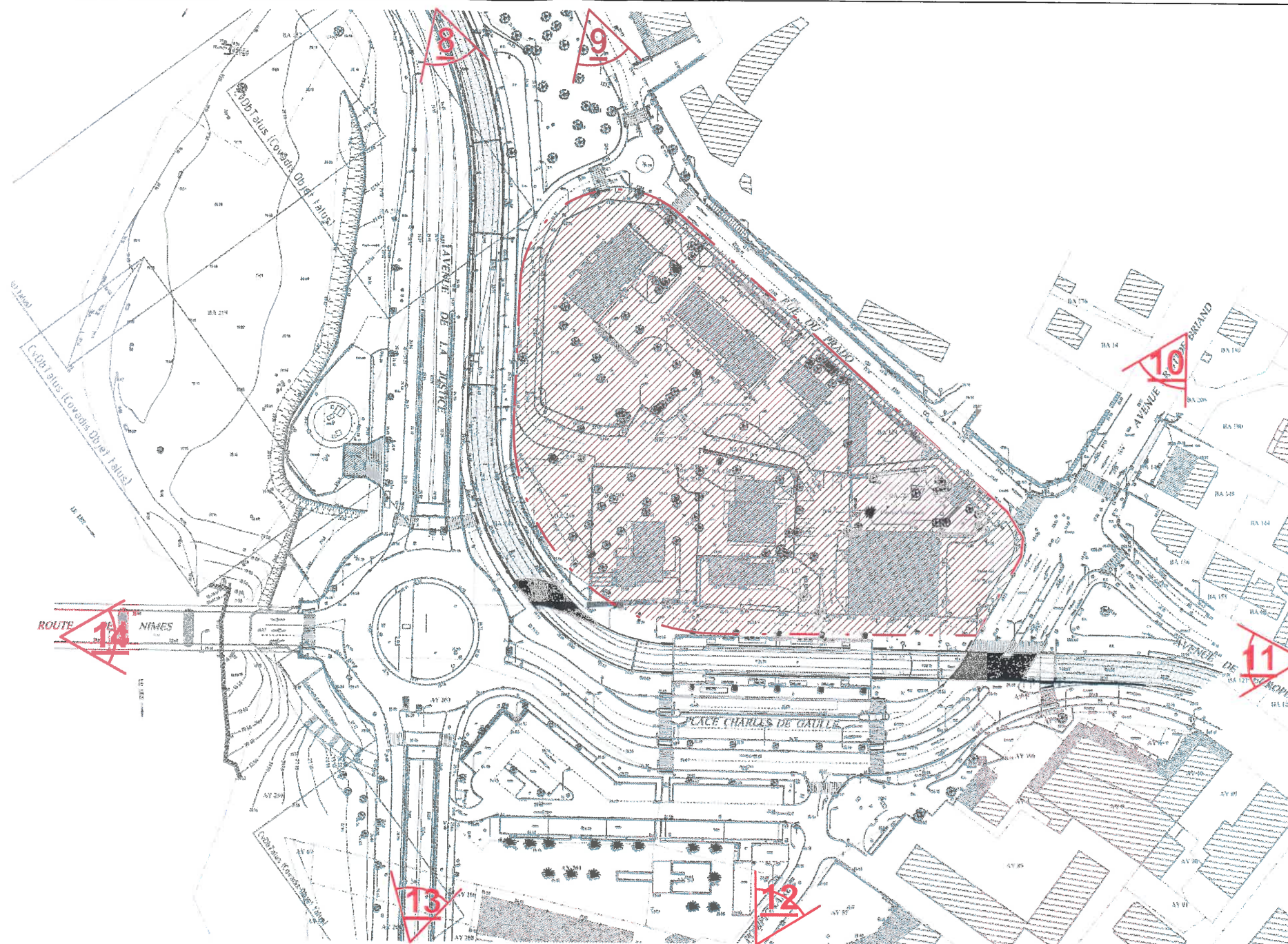
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°3 (b)

Affaire : 149-01

15-12-2015

Ech. 1 : 1

VPA	CAS	DPC	AN.3b	0003	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT
				N° DE SERIE	INDICE



REPERAGE 8

Prise de vue : 10-12-2015



REPERAGE 9

Prise de vue : 10-12-2015



REPERAGE 10

Prise de vue : 10-12-2015

OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

PRADO-CONCORDE

ILOT PRADO-CONCORDE

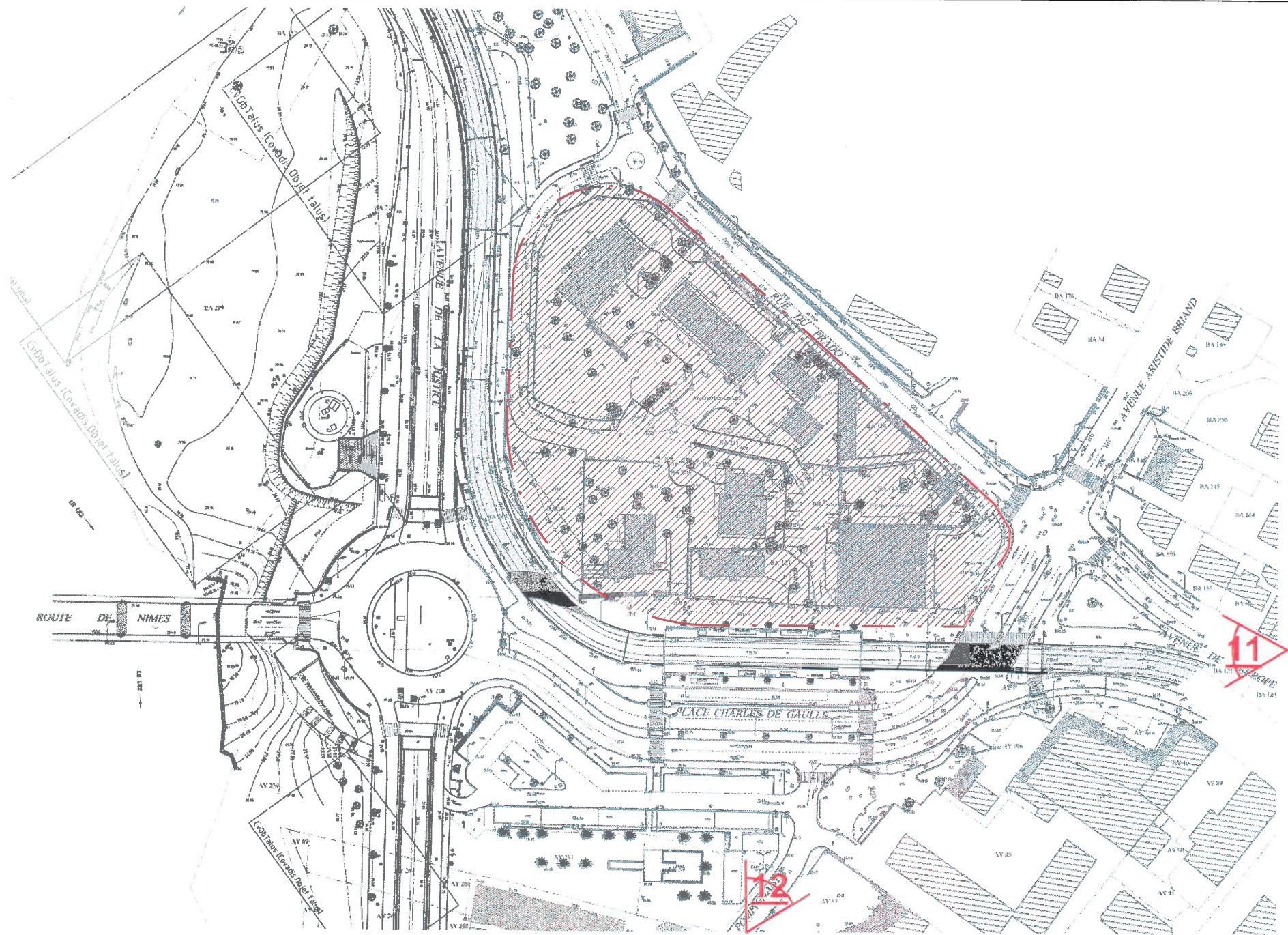
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°3 (c)

Affaire : 149-01

15-12-2015

Ech. 1 : 1

VPA	CAS	DPC	AN.3c	0004	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT
				N° DE SERIE	INDICE



REPERAGE 11

Prise de vue : 10-12-2015



REPERAGE 12

Prise de vue : 10-12-2015

OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

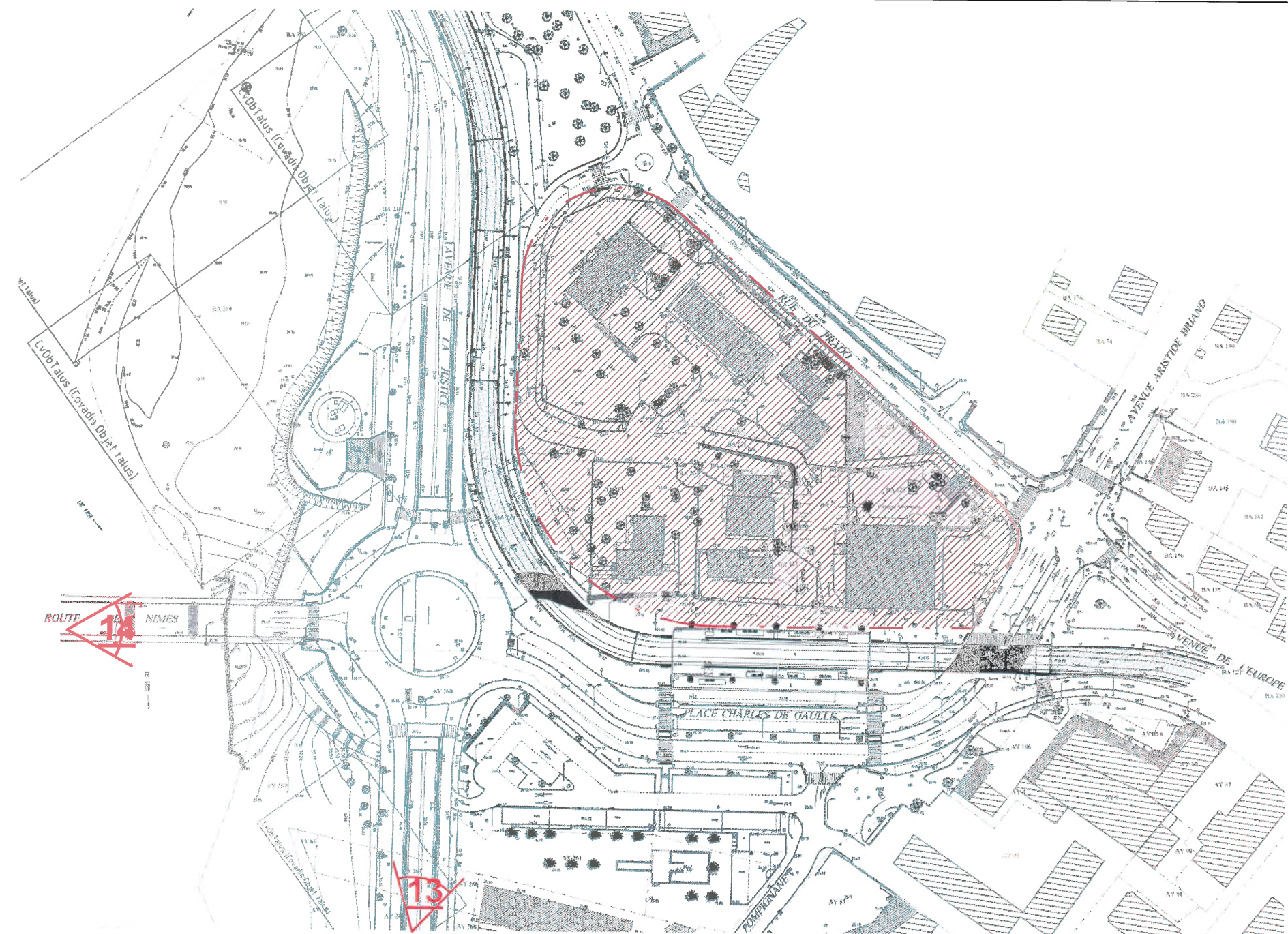
PRADO-CONCORDE

ILOT PRADO-CONCORDE

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°3 (d)

Affaire : 149-01 15-12-2015 Ech. 1 : 1

VPA	CAS	DPC	AN.3d	0005	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT
				N° DE SERIE	INDICE



REPERAGE 13

Prise de vue : 10-12-2015



REPERAGE 14

Prise de vue : 10-12-2015

OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

PRADO-CONCORDE
ILOT PRADO-CONCORDE

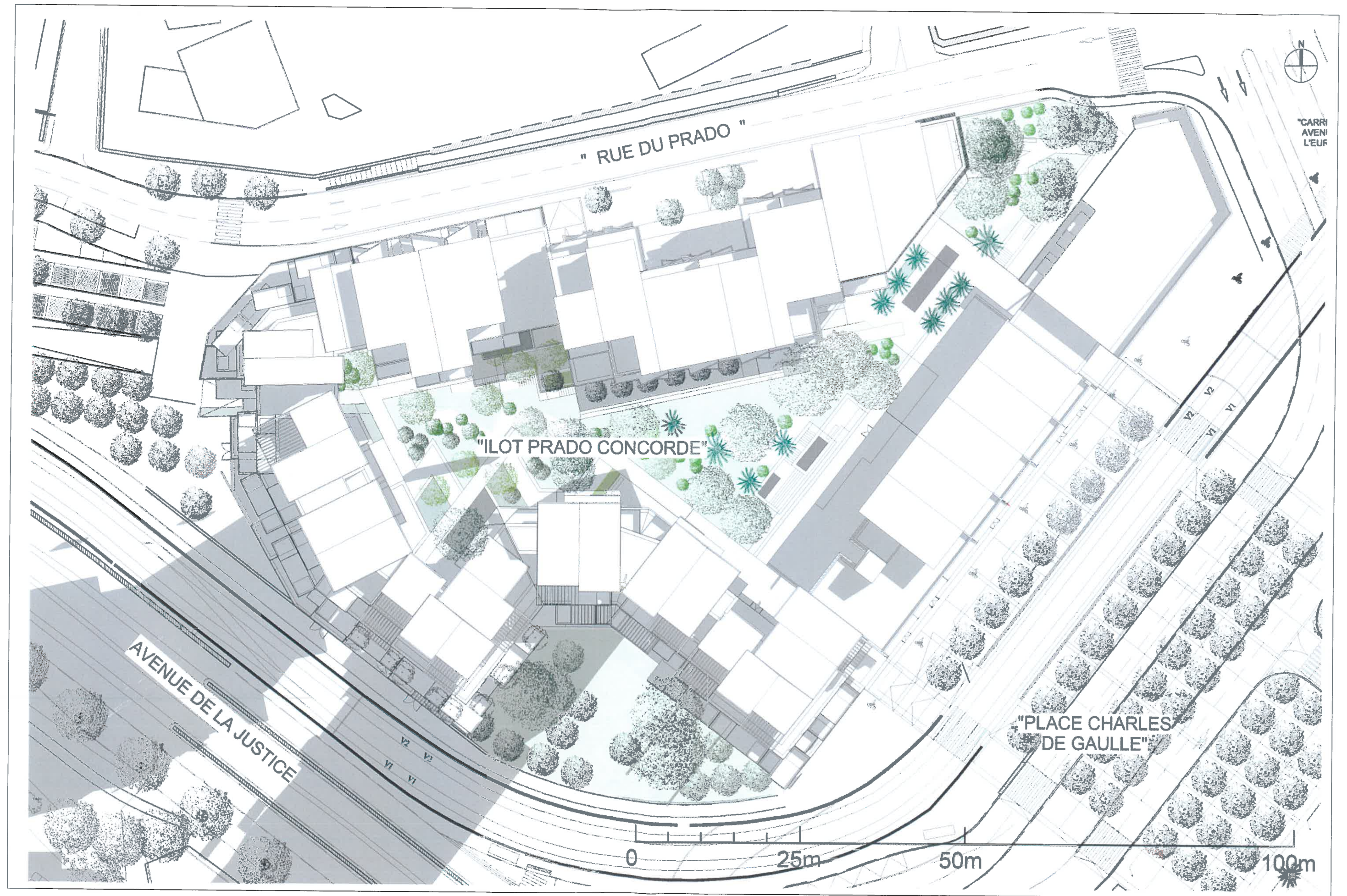
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°3 (e)

Affaire : 149-01

15-12-2015

Ech. 1 : 1

VPA	CAS	DPC	AN.3e	0006	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT
				N° DE SERIE	INDICE



OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

PRADO-CONCORDE

ILOT PRADO-CONCORDE

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°4

Opération de constructions Prado Concorde – Plan de masse de principe

Affaire : 149-01

15-12-2015

Ech. 1 : 1

VPA	CAS	DPC	AN.4	0007	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT
				N° DE SERIE	INDICE



ECHELLE : 1/2000e
0 20 40 60 80 100 m
Prise de vue : 2015 - Source Google Map

OPALIA / HELENIS

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 22 09

PRADO-CONCORDE

ILOT PRADO-CONCORDE

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXE n°5

Affaire : 149-01

15-12-2015

Ech. 1 : 2000

VPA	CAS	DPC		AN.5		0008	
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT	N° DE SERIE	INDICE

Demande d'examen au cas par cas / Annexe n°6				
Opération Prado Concorde - Programmation				
Affectation	m2 de SDP	Décomposition des m2 de SPD	Destination	% des m2 de SDP
Logements	20 000 m2	6 000 m2	Social	30%
		4 000 m2	Primo accédant	20%
		6 000 m2	Libre	30%
		4 000 m2	Sénior	30%
Activités	8 000 m2	4510 m2	Campus	56%
		1530 m2	Bureau	19%
		1000 m2	Ecole Privée	12%
		860 m2	Commerces	10%
		100 m2	équipements divers	3%
Surface de Plancher	28 000 m2	Nombre de logements 328		



SEANCE ORDINAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2015

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille quinze et le seize décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. D. BOUMAAZ, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, Mme P. DANAN, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. A. EL KANDOSSI, M. J.-N. FOURCADE, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÊCHE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, M. J.-P. GRAND, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme F. JAMET, Mme S. JANNIN, M. L. JAOL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, M. J.-M. LUSSERT, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, M. C. MEUNIER, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, Mme K. PHOUTTHASANG, M. T. QUILLES, M. J. RAYMOND, M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme M.-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .

Pouvoir(s):

Mme M. BODKIN à M. A. EL KANDOSSI, Mme C. DARDE à M. T. DEWINTRE, Mme A. DESTAILLATS à M. J.-L. MEISSONNIER, M. P. DUDIEUZERE à M. J.-F. AUDRIN, M. A. LARUE à M. G. LANNELONGUE, Mme E. LLORET à M. J. RAYMOND, M. M. MAJDOUL à M. J.-P. MOURE, Mme B. MICHEL à M. J.-L. SAVY, Mme M.-C. PANOS à M. P. BONNAL, M. E. PASTOR à M. C. MEUNIER, M. J. VERA à M. J.-M. ALAUZET.

Absent(es):

M. J.-L. COUSQUER, Mme C. NAVARRE

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – COMMUNE DE CASTELNAU-LE-LEZ - PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) PRADO CONCORDE CHARLES DE GAULLE SUD - APPROBATION DU PÉRIMÈTRE PUP - APPROBATION DE LA CONVENTION AVEC LA SAS DU PRADO - AUTORISATION DE SIGNATURE

Mme S. JANNIN, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, déléguée au Développement et l'Aménagement Durable du Territoire, rapporte :

La transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Montpellier Méditerranée Métropole a entraîné à la date du 1er janvier 2015, le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, ce qui implique que la Métropole, en application de l'article L. 5217-5 du code général des collectivités territoriales, est devenue compétente en lieu et place de la Commune pour la conclusion des conventions de projet urbain partenarial conformément aux dispositions des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Le Groupement HELENIS/OPALIA, lauréat d'un appel à projet organisé par la Commune de Castelnau-le-Lez, pour la cession à titre onéreux des terrains de l'ancienne gendarmerie situés en entrée de ville depuis Montpellier, a déterminé un projet global de constructions nouvelles de grande ampleur, de 28 000 m² de surface de plancher (SdP) environ.
Ce projet doit être réalisé par la SAS du PRADO aujourd'hui substituée au groupement HELENIS/OPALIA.

Ce projet ambitieux, qui participe de manière significative au renouvellement urbain et au développement durable avec notamment une intégration urbaine maîtrisée, propose une mixité fonctionnelle, avec notamment des logements (accession abordable et accession libre), des logements locatifs sociaux, une résidence seniors, un campus organisé autour d'une école d'enseignement supérieur, des bureaux, commerces, une école primaire privée. Ce programme sera réparti entre plusieurs bâtiments organisés autour notamment d'espaces verts intérieurs.

Il s'étend à partir des terrains de l'ancienne gendarmerie sur l'ensemble de l'îlot d'une superficie totale de 9023 m², délimité notamment par la place Charles de Gaulle et la rue du Prado, en zone urbaine SUB du Plan local d'urbanisme de Castelnau-le-Lez, selon le périmètre fixé dans la convention de PUP figurant en annexe n°1.

Cet îlot bénéficie de la proximité immédiate de la gare Charles de Gaulle de la ligne 2 de tramway de Montpellier Méditerranée Métropole. Mais il est aujourd'hui enclavé par un réseau de voies, qui le coupe du reste de la Ville, dont notamment la voie principale d'entrée de Ville depuis Montpellier qui supporte un important flux de circulation. La greffe de cet îlot au tissu environnant constitue un enjeu majeur pour sa bonne intégration urbaine.

Cette opération nécessite dans ce cadre, en plus des aménagements et équipements qui lui sont propres, la réalisation d'équipements publics importants, avec notamment un réaménagement de voies et espaces publics au droit de la place Charles de Gaulle avec y compris la gare de tramway et le déplacement du parking P+R (60 places) actuellement exploité par TAM, lequel sera à reconstituer préalablement, ainsi que de la rue du Prado Haut et Bas, et du carrefour Aristide Briand.

Dans ce contexte, il est proposé de conclure en accord avec la SAS du Prado, une convention de projet urbain partenarial (PUP) en vue de la prise en charge financière par celle-ci d'une partie des équipements publics à réaliser, nécessaires à ce projet dans les conditions qu'elle définit.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 I du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Les dispositions de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme précisent alors que dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre de cette convention de PUP, sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par celle-ci, qui ne peut excéder dix ans.

Dans ce cadre, la convention de PUP avec ses annexes, à passer avec la SAS du PRADO telle que figurant en annexe n°1, précise notamment l'opération de constructions projetée et le programme d'équipements publics à réaliser, ainsi que le coût de celui-ci et la participation financière due par le constructeur à ce titre, tel qu'indiqué ci-après, et ses modalités d'exécution. Elle prévoit aussi l'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, dont les modalités ont été définies par délibération du Conseil de Métropole en date du 12 novembre 2015, pour les constructions à édifier dans son périmètre, pendant une durée de 10 ans.

Il est précisé que cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Au demeurant, cette convention de PUP à passer avec la SAS du PRADO est à articuler aussi avec l'îlot à proximité dénommé ici « Charles de Gaulle Sud », d'une superficie totale de 1895 m², situé en zone urbaine IUB du Plan local d'urbanisme de Castelnau-le-Lez, à l'amorce de l'avenue de l'Europe. En effet, cet îlot doit également muter avec une capacité de constructions nouvelles de 9 000 m² de SdP après démolition de l'existant, et s'appuyer notamment sur les mêmes équipements publics que ceux prévus dans le cadre de la convention de PUP pour l'opération de constructions PRADO-CONCORDE.

A ce titre, il y a lieu de délimiter par la présente délibération, un périmètre correspondant à cet îlot, tel que défini en annexe n°2, en application des dispositions de l'article L. 332-11-3 II du code de l'urbanisme. Et ce, afin qu'à l'intérieur de ce périmètre, dénommé ici « PUP extension Charles de Gaulle Sud », les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs qui engageront des opérations d'aménagement ou de construction, participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.

Les équipements publics visés ici sont le réaménagement de voies et espaces publics au droit de la place Charles de Gaulle avec la gare de tramway et le déplacement du parking P+R (60 places) actuellement exploité par la TAM, à reconstituer, ainsi que de la rue du Prado et du carrefour Aristide Briand.

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de fixer les modalités de partage des coûts des équipements. Celles-ci sont établies ci-après. Il est également envisagé de délimiter ce périmètre pour une durée de quinze ans, correspondant à la durée maximale prévue, en vue de la mutation de cet îlot.

Il est enfin précisé qu'en application de ces dispositions, les conventions à intervenir dans cet îlot peuvent viser aussi des équipements publics différents lorsque les opérations de construction qui y sont attendues nécessitent d'autres besoins en équipements. En l'occurrence, il y a lieu de prévoir ici spécifiquement un cheminement piéton à créer pour relier cet îlot à la place Charles de Gaulle à réaménager avec la gare de tramway.

Il est en outre indiqué que le réaménagement de la place Charles de Gaulle libèrera une partie de la parcelle recevant jusqu'alors le parking P+R exploité aujourd'hui par TAM, ce qui crée aussi l'opportunité de réaménager celle-ci pour faciliter l'accès à la place Charles de Gaulle du côté de la résidence l'Etoile située au droit de la place. Ce réaménagement sera à la charge exclusive de la Métropole.

Le descriptif global du programme de ces différents équipements publics à réaliser est détaillé en annexe n°3 de la présente délibération. Il est précisé que l'ensemble de ces équipements publics relève de la compétence de la Métropole.

Le cout total prévisionnel de ces équipements publics est fixé à 3 104 623 € HT (3 725 547,6 €TTC), en intégrant notamment les coûts de la maitrise d’ouvrage, de la maîtrise d’œuvre et des travaux avec leurs aléas, et dans le cas du parking P+R à reconstituer, les emprises correspondantes.

Le coût de ces différents équipements publics à réaliser et les modalités de partage de leur coûts sont fixés comme suit, étant précisé que le montant de participation financière dont les opérateurs sont redevables est limitée à un coût HT.

Il est également précisé que la répartition des coûts de ces équipements publics a été établie au prorata des surfaces de plancher (SdP) totales de constructions au sens de l’article L. 112-1 du Code de l’urbanisme susceptibles d’être développées, soit 28 000 m² de SdP au sein du périmètre de la convention de PUP Prado-Concorde et 9 000 m² de SdP au sein du périmètre « PUP extension Charles de Gaulle Sud », sans différenciation selon la destination des constructions.

Détail des coûts des équipements public à répartition du financement des coûts des équipements publics à réaliser

N°	Equipements publics	Coûts global estimé en € HT (100%)	Part à la charge du constructeur dans le périmètre de la convention de PUP à passer avec la SAS du Prado		Part à la charge des constructeurs, aménageurs, propriétaire, dans le périmètre « PUP extension Charles de Gaulle Sud » (art. L. 332-11-3 II du CU)		Part à la charge de la Métropole	
			%	€	%	€	%	€
1	Réaménagement des accès et du fonctionnement de la Place Charles de Gaulle	1 042 508	58%	604655	22%	229352	20%	208502
2	Réaménagement des accès et du fonctionnement de la Gare de tramway	170 751	58%	99036	22%	37565	20%	34150
3	Restitution du Parking P+R	1 170 000	58%	678600	22%	257400	20%	234000
4	Adaptation Carrefour Briand	147 984	50%	73992	20%	29597	30%	44395
5	Réaménagement rue du Prado Haut	92 667	100%	92667	0%	0	0%	0
6	Réaménagement rue du Prado Bas	266 419	100%	266419	0%	0	0%	0
7	Création du cheminement piéton depuis l’îlot Charles de Gaulle	52 125	0%	0	100%	52125	0%	0

8	Réaménagement de la parcelle recevant l'ancien parking P+R	162 168	0%	0	0%	0	100%	162168
TOTAL		3 104 623 €	58,47%	1 815 369 €	19,52%	606 039 €	22,01%	68 3215 €

Il en résulte que le coût total des équipements publics à réaliser est pris en charge à 22.01% soit 683 215 € HT par la Métropole, à 58,47% soit 1 815 369 € HT par la SAS du PRADO au titre de la convention de PUP à passer, enfin à 19.52% soit 606.039 € HT par les propriétaires, aménageurs, constructeurs à l’intérieur du périmètre « PUP extension Charles de Gaulle Sud ».

Il est précisé que, par délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2015, la Commune de Castelnau-le-Lez a organisé une concertation publique autour de l’opération immobilière de la place Charles de Gaulle et qu’elle en a tiré le bilan par délibération en date du 14 décembre 2015, en précisant que le projet a reçu un avis favorable de la population nonobstant des adaptation relatives au stationnement et aux accès qui sont effectivement prévues dans le projet.

- En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- délimiter en application de l’article L. 332-11-3 II du Code de l’urbanisme et pour une durée de quinze ans, le périmètre tel que figurant en annexe n°2, dénommé « PUP extension Charles de Gaulle Sud »,
 - fixer les modalités de partage de financement des coûts des équipements publics à réaliser, précisés à l’annexe n°3, sur la base d’un coût limité à un montant hors taxes et au prorata des surfaces de plancher (SdP) totales de constructions susceptibles d’être développées, à proportion des besoins et sans différenciation selon la destination des constructions, tel que décrit ci-dessus.
 - approuver la convention de projet urbain partenarial avec ses annexes, à passer avec la SAS du PRADO, telle que figurant en annexe n°1 ;
 - autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer ladite convention de projet urbain partenarial avec ses annexes, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire ;

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

Certifié Exécutoire
Publié le : 18/12/15
Déposé En Préfecture
Le : 18/12/15
Numéro de l’acte :
034-243400017-20151216-lmc1107232-
DE-1-1

Pour extrait certifié conforme à
l’original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.

