
4.5 Le projet urbain partenarial

Référence juridique :

Article L 333-11-3 du Code de l'urbanisme

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

En application de l'article L333-11-3, le Conseil municipal de Caen a décidé par délibération du 28 mars 2011 d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial sur le secteur de la pointe presqu'île.



SEANCE DU LUNDI 28 MARS 2011

11

DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE CAEN

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le lundi 28 mars 2011 à 18H05

Le Conseil Municipal de la Ville de Caen, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Philippe DURON, Député-Maire.

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de présents : 50

Etaient présents :

M. Philippe DURON, Mme Corinne FERET, M. Xavier LE COUTOUR, M. Marc LEVILLY, Mme Marie-Jeanne GOBERT (jusqu'au dossier n° 4 ayant ensuite donné pouvoir à M. DE WINTER), M. Gilles DETERVILLE, Mme Josette TRAVERTE, M. Rudy L'ORPHELIN, Mme Cécile DOSSOU, M. Pascal BLANCHETIER, Mme Claudine MAGUET, M. Jean NOTARI (jusqu'au dossier n° 3 ayant ensuite donné pouvoir à M. VEVE), M. Eric VEVE, Mme Colette GISSOT, M. Cédric LEROY, Mme Sylvie RELLAND, M. Jacky TOULLIER, Mlle Samia CHEHAB (à partir du dossier n°4), M. Serge LEMONNIER, Mme Francine THOUROUDE, Mme Annie BERGER, Mme Marie-Dominique FRIGOUT, Mme Geneviève HEUZE, Mme Agnès MERIAT, M. Jean-Luc VERET, M. Michel PONDIVEN, M. Jacky TILLARD (à partir du dossier n°4), M. Gratiën ATCHIRIMI, Mme Pascale CAUCHY (jusqu'au dossier n° 4 ayant ensuite donné pouvoir à Mlle CHEHAB), Mme Nathalie LAMENDOUR, Mme Valérie HUARD, Mme Catherine MAHIER, M. Francis JOLY, M. Fabrice LE VIGOUREUX, Mme Sophie VERMES, Mme Hélène FLODERER, M. Damien DE WINTER, M. Alexandre DEBRAY, Mme Martine GUETIN, Mme Martine VINCENT, M. Daniel-Charles BADACHE, M. Gilles GROLLIER (jusqu'au dossier n° 17), Mme Brigitte LE BRETHON (jusqu'au dossier n° 17 ayant ensuite donné pouvoir à Mme GUETIN), Mme Catherine PRADAL-CHAZARENC, M. Luc DUNCOMBE, M. Gilles TONANI, Mme Sonia de LA PROVÔTÉ, M. Ludwig WILLAUME, Mme Béatrice GUIGUES, M. BEAUDOUIN.

Excusés ayant donné pouvoir :

Mme Annie LEBON a donné pouvoir à Mme Marie-Jeanne GOBERT
M. Jean-Claude GUILLOUF a donné pouvoir à Mme Francine THOUROUDE
Mme Pascale PREEL a donné pouvoir à Mme Martine VINCENT
M. Frédéric CHAZAL a donné pouvoir à Mme Catherine PRADAL-CHAZARENC

Absents excusés :

M. Jean-Louis TOUZE

DEL-2011-113

1 / 5

SEANCE DU LUNDI 28 MARS 2011

11 - OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA POINTE PRESQU'ILE - MISE EN PLACE D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Mes Chers Collègues,

Le Projet Urbain Partenarial :

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a mis en place un nouvel outil de financement des équipements publics, le projet urbain partenarial (PUP), permettant le préfinancement des équipements publics par les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs.

Le PUP permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge.

Pour les collectivités le PUP a comme intérêt de permettre le financement des équipements publics pour lesquels la seule perception de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) ne le permettrait pas.

La loi limite l'application du nouveau dispositif aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. La convention PUP ne peut être signée que dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Avant l'introduction de la convention de projet urbain partenarial par la loi du 25 mars 2009, la prise en charge par les constructeurs de tout ou partie du coût lié à la réalisation d'un ensemble d'équipements publics nécessaires pour le développement d'un secteur déterminé du territoire communal était possible soit dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE), soit d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Toutefois, ces mécanismes ne correspondaient pas complètement à un nombre de situations pouvant se présenter sur le terrain, obligeant parfois les collectivités et les constructeurs à recourir à des « montages » juridiques hasardeux pour permettre la réalisation de l'opération privée.

Il est précisé que la convention PUP 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.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention PUP sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

L'opération d'aménagement de la Pointe Presqu'île

La pointe de la Presqu'île a été retenue comme site d'implantation pour de grands équipements à l'interface du centre ville actuel et du futur quartier de la Presqu'île.

DEL-2011-113

2 / 5

SEANCE DU LUNDI 28 MARS 2011

Deux équipements y ont été réalisés : la Salle de Musiques Actuelles "le CARGÖ" et l'école supérieure des arts et médias (ESAM).

Deux autres équipements sont en projet : la Bibliothèque Multimédia à Vocation Régionale (BMVR) dont le maître d'ouvrage est la Communauté d'Agglomération et le nouveau Palais de Justice comprenant notamment le Tribunal de Grande Instance (TGI) dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) pour le compte du Ministère de la Justice.

Pour accompagner ces équipements, la ville, aménageur du secteur, doit procéder à l'aménagement des espaces publics dans le périmètre de l'opération d'aménagement, joint en annexe, dans lequel des conventions PUP pourront être instituées.

Définition et aménagement des espaces publics

Le principe d'aménagement de la pointe Presqu'île a été exposé dans le cahier des charges du concours de maîtrise d'œuvre pour la BMVR, en février 2010, et plus récemment dans celui de la procédure de Partenariat Public Privé pour le Tribunal et comprend:

- Le maintien des voiries existantes (rue de Suède et de Norvège, rue Dumont d'Urville, avenues Pierre Berthelot et Victor Hugo) qui seront requalifiées et dont certaines portions pourraient être réaménagées en voies piétonnes,

- La création d'une Grande Pelouse (cône de vue sur l'Abbaye aux Dames et espace vert susceptible d'accueillir des manifestations) en bordure de laquelle seront implantés les deux équipements,

- L'aménagement du quai Caffarelli en plateau piétonnier,

- La réalisation de nouveaux réseaux pour répondre aux besoins des futures constructions sur l'île,

- La réalisation éventuelle d'une passerelle sur le bassin St Pierre.

Il apparaît que la perception de la TLE sera insuffisante pour financer ce programme d'aménagement. Il est en conséquence proposé de mettre en place un Projet Urbain Partenarial sur le secteur de la Pointe Presqu'île.

La convention PUP

Si les constructeurs acquièrent directement leur foncier auprès des propriétaires ou si les propriétaires actuels sont amenés à procéder à des travaux de construction sur leur parcelle, le Conseil municipal sera alors saisi, au cas par cas, des conventions qui seront négociées pour fixer la participation aux dépenses d'aménagement. Si, au contraire, les constructeurs acquièrent le foncier auprès de la Ville, cette participation se trouvera de fait incluse dans le prix de cession des droits à construire. Dans cette hypothèse, il n'y aura pas alors lieu de mettre en œuvre le PUP.

La proposition de convention et les négociations doivent être réalisées avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

La convention doit être signée avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme et devra au préalable avoir fait l'objet d'une validation par le conseil municipal.

DEL-2011-113

3 / 5

SEANCE DU LUNDI 28 MARS 2011

Elle devra mentionner :

- le périmètre couvert par la convention,
- le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération de construction,
- le montant de la prise en charge privée de tout ou partie du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants dans le secteur concerné ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci,
- la forme de la participation, sachant que celle-ci peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis,
- les délais de paiement,
- le délai pendant lequel les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de projet urbain partenarial sont exclues du champ d'application de la TLE, étant précisé que ce délai ne peut excéder 10 ans.

Après consultation de la Commission Gestion de l'Espace Public et Cadre de Vie du 16 mars 2011, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU la loi du 25 mars 2009 instituant le principe d'une convention de projet urbain partenarial, prévoyant la mise en charge financière de tout ou partie 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,

VU le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L332-11-3 et L332-11-4,

VU le périmètre de l'opération d'aménagement dans lequel des conventions PUP pourront être instituées, joint en annexe.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

DECIDE de mettre en place un régime de participation sous forme de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Pointe Presqu'île dont le périmètre est joint en annexe;

SEANCE DU LUNDI 28 MARS 2011

DIT que, si ce régime vient à s'appliquer, des conventions spécifiques avec les constructeurs ou propriétaires concernés seront ultérieurement soumises à l'approbation du Conseil Municipal.

Affiché le : 30 mars 2011

Adopté à l'unanimité.

Reçu par M. le Préfet du Calvados le :
31 mars 2011

DEL-2011-113

5 / 5