

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL



Définition

Créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

C'est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics.

Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.



Le projet urbain partenarial

Outil plus souple que le PAE.

Permet l'apport de participation à des équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction ou d'aménagement.

(en dehors d'une procédure de ZAC)

Le PUP repose sur une **initiative privée** pour réaliser une **opération privée** qui peut avoir un enjeu et un **intérêt communal**.

Ce n'est pas une **concession d'aménagement** et ne nécessite donc **pas de mise en concurrence**.



Où mettre en place un PUP?

Dans les communes dotée d'un PLU (ou d'un POS).

La convention PUP ne peut être signée que dans **les zones urbaines et les zones à urbaniser** (zones U et AU des PLU, zones U et NA des POS).

La carte communale est exclue du champ d'application du PUP.



Qui est à l'initiative d'un PUP?

L'initiative de l'opération appartient **toujours** au constructeur ou à l'aménageur (qui peut être public ou privé).

L'initiative de la convention appartient:

- au propriétaire foncier;
- au constructeur ou à l'aménageur;
- une SEM;
- une collectivités locale.



Initiative d'un PUP

Le propriétaire, constructeur ou aménageur propose la signature d'un PUP si:

↳ des équipements publics sont nécessaires et dont le coût n'est pas finançable par la seule taxe d'aménagement;

↳ la convention peut faire avancer plus rapidement son projet.



Intérêt pour la collectivité

↳ Percevoir une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule taxe d'aménagement et, surtout:

↳ Prévoir des modalités de financement échelonnées dans le temps.

La proposition de convention se fait généralement en amont du dépôt de la demande d'autorisation.



Quels sont les partenaires à la convention?

La commune ou l'EPCI compétente en matière de PLU.

Les finances de la commune ou de l'EPCI se trouvent engagées pour la réalisation des équipements.

Une délégation de l'assemblée délibérante est requise.

Si la commune a délégué sa compétence à l'EPCI, cette dernière est signataire de la convention pour la partie qui l'intéresse.



Quels sont les partenaires à la convention?

Le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs.

Le signataire de la convention sera le porteur de projet.

Il pourra être le propriétaire du terrain s'il n'y a pas de porteur de projet.



Un PUP peut-il concerner deux communes?

Deux collectivités peuvent co-signer un PUP.
Toutefois, dans un souci de clarification il est juridiquement plus fiable:

- ✘ De conclure un PUP par commune;
- ✘ De créer une structure ad' hoc (EPCI) qui recevrait délégation de chacune des commune pour conclure le PUP.

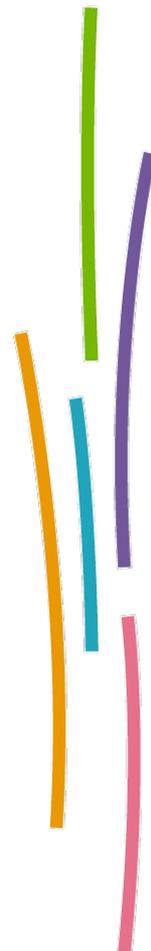


Quel partage du financement?

Le PUP permet de faire financer des **équipements publics par des personnes privées.**

Il faut un lien direct entre la réalisation des équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée.

Le montant doit être proportionné à l'usage qui en sera retiré par les futurs usagers ou habitants.



Quel partage du financement?

Le PUP permet de négocier contractuellement ce montant.

L'équilibre trouvé doit permettre la réalisation dans les meilleurs délais des équipements, mais également de pré-financer ces équipements.

Attention à un enrichissement sans cause qui pourrait être soulevé devant le juge.



Les équipements publics finançables

Définition donnée par le Conseil d'État – arrêt n° 154181
du 22 mars 1999 – Commune de ROSEY.

Les **équipements publics** sont des équipements qui, par leur dimension et conception excèdent les besoins d'un seul propriétaire. Ils s'opposent à la notion d'**équipements propres**.

Les équipements publics finançables par un PUP sont en relation directe avec les besoins des futurs usagers ou habitants du périmètre.

Une salle de classe, une cantine, une crèche (ou l'extension d'une de ces constructions) peuvent être finançables par un PUP.



Les équipements publics finançables

Par contre, ne peuvent être financés, même en partie, les équipements généraux de la commune tels un marché, un parking ou une salle omnisports.



Les modalités de financement

La négociation est ouverte sur les modalités de paiement.

Le paiement peut prendre la forme:

- d'une contribution financière;
- D'un apport en terrain bâtis ou non bâtis.

(attention, l'éventuelle construction sur un terrain doit avoir été réalisée avant la convention).

Les équipements publics ne peuvent être réalisés par l'aménageur. **Le paiement en nature est proscrit.**



Le contenu de la convention

C'est la liberté contractuelle qui prévaut.
Cependant, est incontournable:

- La liste des équipements à financer;
- Le montant de la participation à la charge du constructeur ou de l'aménageur;
- Le périmètre de la convention;
- Les modalités de paiement;
- La durée de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement;



Les mesures de publicité de la convention

Elles sont données par les dispositions du décret n° 2010-304 du 22 mars 2010.

- Affichage en mairie ou au siège de l'EPCI
- Publication au RAA pour les communes de plus de 3 500 habitants;



Conséquences du non-respect des engagements

De la part de la collectivité:

Non réalisation des équipements financés: la convention est réputée sans cause et peut faire l'objet d'une action en réparation.

De la part du constructeur: Il peut obtenir décharge s'il est en mesure de prouver qu'il n'a été en mesure de donner suite à l'autorisation. Toutefois le montant des travaux déjà réalisés sera acquitté et en cas de réalisation complète, aucune restitution ne peut être demandée.



Conséquence d'une participation disproportionnée

Une participation trop élevée pourra faire l'objet d'une action en restitution.

L'action en répétition pourra être exercée par les acquéreurs successifs. Le délai de prescription est de cinq ans.

La sanction est constituée du remboursement des sommes indûment perçues avec **intérêt au taux légal majoré de 5 points.**



Coût des équipements supérieur aux besoins de l'opération

La collectivité définit la part qui doit être prise en charge par l'aménageur, le reste pouvant donner lieu à d'autres conventions ou être pris en charge par le budget général de la collectivité.

