Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme opérationnel
Pôle urbanisme réglementaire et expertise application du droit des sols
01 60 32 13 00

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Direction Départementale des Territoires

C'Permis 77

P.U.P

n° 30
Décembre 2016

FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les collectivités disposent de plusieurs outils pour financer leurs équipements publics.

Zoom sur le Projet Urbain Partenarial (P.U.P.)

Qu'est ce qu' un PUP ?

➨ **Un mode de financement** des équipements publics qui permet de mettre à la charge d'un opérateur tout ou partie des coûts des équipements d'infrastructures ou de superstructures nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement (articles L. 332-11-3 et L. 32-11-4 du code de l'urbanisme (CU) sous forme d'une participation conventionnelle.
C'est un outil de financement souple et basé sur la **négociation**.

➨ **Une convention de PUP est un contrat dont la signature nécessite de la part de la collectivité un travail d'anticipation.**

Quel intérêt ?

➨ Permettre un pré-financement des équipements publics avant leur réalisation,

➨ Parvenir à percevoir davantage que ne le permettrait la taxe d'aménagement.

Quels territoires concernés ?

➨ Le PUP peut être mis en place dans les **zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU ou NA)** des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Par conséquent, les communes soumises au Règlement National d'urbanisme (RNU) et les cartes communales sont exclues du champ d'application du PUP.

A qui appartient l'initiative ?

➨ **au(x) propriétaire(s) foncier(s), aménageur(s) ou constructeur(s) qu'il(s) soi(en)t privé(s) ou public(s)(ou à la puissance publique local compétente)** sous forme d'une convention.

Qui s'engage ?

➨ L'opérateur envers la collectivité pour financer certains équipements publics rendus nécessaires par son projet de construction ou d'aménagement.

➨ Le contrat lie la commune pour réaliser ces travaux dans le délai convenu avec l'opérateur.

➨ **Les équipements dits « propres » (internes à l'opération) mentionnés à l'article L. 332-15 du CU ne sauraient faire l'objet d'un PUP.**

➨ **Le coût d'un équipement s'entend au sens large et ne se limite pas au seul coût des travaux mais inclut tous les frais d'étude, le coût du foncier et l'engagement de frais divers.**

Que se passe-t-il lorsque les équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'un 1er PUP desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de convention ?

➨ Possibilité de fixer un périmètre de PUP **« global »** (plus étendu que le périmètre d'une seule opération), **d'une durée maximale de 15 ans**, dans lequel toutes opérations de construction ou d'aménagement devront nécessairement faire l'objet d'une convention (signée préalablement à l'obtention du permis nécessaire à la réalisation des opérations) .

➨ Possibilité de modulation financière faisant application du principe de proportionnalité : les PUP successivement conclus viseront des programmes d'équipements différents en fonction des besoins générés par chaque opération privée de construction ou d'aménagement.

Les signataires de la convention seront d'une part le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU ou le représentant de l'État (préfet du département ou de région) dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN) et d'autre part les propriétaire(s,) aménageur(s) ou constructeur(s) porteur(s) du projet.

➨ **Le maire ou le président de l'EPCI** compétent en matière de PLU **doit être autorisé par son assemblée délibérante à signer les conventions de PUP en application de l'article R. 332-25-1 du CU.**

➨ **La convention doit être signée avant tout dépôt de demande de permis d'aménager ou de construire.**

➨ le périmètre couvert par la convention *(document graphique) ;*

➨ la liste des équipements à réaliser, le coût prévisionnel de chaque équipement ;

➨ le montant total prévisionnel et les délais de réalisation ;

➨ le montant de la participation mise à la charge du cocontractant ;

➨ la forme de la participation *(acquittée sous forme financière, apport de terrains bâtis ou non bâtis) ;*

➨ les délais de paiement : laissés à l'appréciation des parties de la convention *(la participation peut être versée avant l'engagement des travaux ou échelonnée pendant leur réalisation) ;*

➨ la durée d'exonération de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de PUP *(qui ne peut excéder 10 ans article L. 332-11-4 du CU).*

Convention et publicité

En application de l'article R. 332-25-2 du CU la convention fera l'objet de mesures de publicité par un affichage pendant 1 mois en mairie ou au siège de l'EPCI, et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.
La même mention sera publiée au recueil des actes administratifs en vertu des articles R. 2121-10 et R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, au recueil des actes administratifs de l'État lors d'une convention signée par le représentant de l'État.

Attention non cumul des contributions d'urbanisme :
l'établissement d'un PUP exclut de plein droit dans son périmètre l'application des autres participations qui financent des équipements de même nature que ceux retenus dans le contrat *(ex : participation à l'assainissement collectif (PAC) si réseau assainissement financé par le PUP, taxe d'aménagement pour une durée définie dans la convention n'excédant pas 10 ans).*

Lien avec les permis

Un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée d'exonération de la TA doit être annexé aux demandes de permis (article R. 431-23-2 du CU). **Pièce obligatoire référencée dans la check liste des autorisations d'urbanisme PA 17 / PC 31-2.**

La convention du PUP doit être visée dans l'arrêté de permis *(Vu la convention de PUP en date du ...)*

Possibilité pour les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis (PC ou PA) de solliciter auprès de la commune ou de l'EPCI la tenue d'un débat au sein de l'organe délibérant sur le projet qu'il envisage avant la conclusion de PUP.

Equipements publics ou équipements propres ?

➨ Notion d'équipement public : il peut s'agir d'équipements d'infrastructure (voies, réseaux...) ou de superstructure (crèches, écoles...).

➨ Notion d'équipement propre : il s'agit d'équipements internes à l'opération destinés à répondre exclusivement à leurs seuls besoins et dimensionnés à cet effet. Ils profitent au seul bénéficiaire.

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis 77 sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait qu'elles peuvent être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.