direction
départementale
des Territoires
de l'Oise

Note ADS

Annexe 2 – Le PUP

Les informations figurant ci-dessous ont un caractère interne à la DDT

Ce nouveau dispositif est un outil financier plus souple que le PAE qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal.

Où mettre en place un PUP ?

La convention PUP ne peut être signée que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser (zones U/AU/ NA).
La carte communale ne tient pas lieu de PLU et est exclue du champ d'application du PUP.

Qui est à l'initiative du PUP ?

L'initiative de la convention appartient aussi bien au propriétaire foncier, au constructeur ou à l'aménageur, public ou privé. Les collectivités locales peuvent être également à l'origine de cette convention.
Pour la collectivité, l'intérêt principal est de percevoir une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TA et, surtout, de prévoir des modalités de financement échelonnées.

La proposition de convention et les négociations se feront presque toujours en amont du dépôt de la demande d'autorisation de construire : le PUP est essentiellement un outil de préfinancement des équipements publics.

Quels sont les partenaires à la convention ?

- Les communes ou les EPCI compétents en matière de PLU.
- Le représentant de l'État, dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN).
- Le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs.

Quel partage du financement ? Quel équilibre doit être trouvé ?

Le PUP permet de faire financer par des personnes privées des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles. La participation PUP nécessite donc un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants. Le PUP permet donc de négocier contractuellement ce montant, dans cette limite.
L'article 78 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR a complété les dispositions de l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme, pour permettre à l'autorité compétente d'établir des conventions successives pouvant viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements. Le périmètre est délimité par délibération de l'autorité compétente, ou par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.
Les équipements publics ne peuvent pas être réalisés par l'aménageur ou le constructeur sauf, bien entendu, les équipements de voirie et réseaux internes à l'opération.

Débat préalable à la convention

Par ailleurs, l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme permet, avant la conclusion de la convention, aux constructeurs ou aménageurs de demander à la commune ou à l'EPCI compétent en matière de PLU, ou au représentant de l'État dans le cadre des opérations

d'intérêt national, qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que celui-ci fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Quel doit être le contenu d'une convention ?

La plus grande liberté contractuelle prévaut. Cependant, les mentions suivantes sont incontournables.

1. La liste des équipements à financer
La convention doit prévoir la liste précise des équipements à réaliser (il peut n'y avoir qu'un seul équipement), le coût prévisionnel de chaque équipement, le montant total prévisionnel et les délais de réalisation. Le coût global des équipements publics doit être assumé par la collectivité territoriale qui demeure toujours le maître d'ouvrage.

2. Le montant de la participation à la charge du constructeur ou aménageur
Le texte de loi ne précise pas le mode de calcul de cette participation mais fixe un plafond (le coût des équipements publics nécessaires aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers). Le texte ne précise pas quels sont les coûts visés : ils ne se limitent pas aux seuls coûts des travaux, mais peuvent s'étendre à tous les frais d'études, coût du foncier et à l'engagement de frais divers.

3. Le périmètre de la convention
Le périmètre doit correspondre au(x) terrain(s) d'assiette de la ou des opération(s) de construction(s) ou d'aménagement. Il doit être joint en annexe à la convention. Le périmètre de la convention n'est pas le périmètre des équipements publics à réaliser.

4. Les modalités de paiement
Il convient de déterminer la nature de la participation (contribution financière ou apport de terrain bâti ou non bâti). La plus grande liberté est accordée aux contractants pour déterminer les délais de paiement. Le dispositif doit donc de permettre d'assurer le préfinancement des équipements publics.

5. La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement
La convention doit prévoir la durée d'exonération de la part communale de la TA qui ne pourra excéder 10 ans.

Quelles mesures de publicité pour la convention ?

Le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 précise les conditions de publicité de la convention :
- affichage en mairie ou au siège de l'établissement public compètent de la mention de la signature de la convention et du lieu de consultation du document ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du CGCT pour les collectivités de 3 500 habitants et plus, à l'article R. 5211-41 du CGCT pour les établissements publics de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département en cas de convention signée par le représentant de l'État.

PUP et certificat d'urbanisme

Lorsque le terrain est situé dans un projet urbain partenarial, l'arrêté indique au titre des participations : ≪ Participation conventionnelle Projet urbain partenarial ≫ sans mentionner ni date ni montant.
La part communale de la TA n'est pas exigible dans le périmètre de la convention pendant la durée de l'exonération.

PUP et permis/DP

La convention de projet urbain partenarial est une pièce obligatoire du dossier de demande (art. R 431-23-2 du CU).
D'autre part, aucun montant de participation n'est à prescrire dans l'arrêté, le fait générateur de la participation étant la signature de la convention.

Cette note a été établie à partir de l'annexe II de la circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement.
Pour plus de précisions, il convient de s'y reporter (non réalisation des équipements publics par la collectivité, abandon du projet par l'aménageur, participation disproportionnée, équipement à réaliser répond à plusieurs opérations successives de construction, permis dans un lotissement,...).