

URBANISME

Le projet urbain partenarial (PUP)

Institué par la loi «Molle» du 25 mars 2009, le PUP est une convention qui permet, dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'initiative privée, de faire préfinancer certains équipements publics par les propriétaires de terrain, les aménageurs ou les constructeurs. En contrepartie, ceux-ci sont exonérés, pendant dix ans, de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.



CYRIL LAROCHE, avocat à la cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public.

Quel est l'objet du PUP ?

Le projet urbain partenarial a pour objet de faire prendre en charge financièrement par des personnes privées la construction d'équipements publics dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations réalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser prévues par le PLU. La convention de PUP n'est pas une pièce qui doit être fournie à l'appui d'une demande de permis de construire.

Quels sont les équipements concernés ?

Il s'agit des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions prévues dans le périmètre de la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci pourra être mise à la charge des aménageurs. La convention de PUP prend en compte les travaux et tous les frais afférents aux équipements publics concernés (coût du foncier, frais d'études...), mais non le financement des équipements propres à l'opération projetée (VRD nécessaires à la viabilité des constructions).

Quelles sont les modalités de paiement ?

La participation peut être acquittée sous forme de contributions financières ou d'apports de terrains, bâtis ou non. Les délais de paiement sont fixés dans la convention. Le paiement peut être effectué avant le commencement des travaux puis échelonné.

Quelle est la contrepartie ?

Les constructions édifiées dans le périmètre du PUP sont exonérées du paiement de la part communale ou intercommunale de la

taxe d'aménagement pendant un délai, fixé par la convention, de dix ans maximum (art. L. 332-11-4 C. urb.). De plus, la participation prévue dans le cadre d'un PUP ne peut pas être cumulée avec les participations énumérées à l'article L. 332-6-1 C. urb.

Quelles sont les mesures de publicité ?

La commune ou l'EPCI (et, dans ce cas, les communes des mairies concernées) doit afficher pendant un mois la mention selon laquelle la convention a été signée, ainsi que le lieu où elle peut être consultée. La même mention doit être publiée au recueil des actes administratifs si la commune a plus de 3500 habitants ou si l'EPCI comporte une commune d'au moins 3500 habitants (art. R. 332-25-2 C. urb.). Un document graphique faisant apparaître le périmètre concerné par l'opération doit être annexé à la convention et mis à la disposition du public.

Quid si la convention n'est pas respectée ?

Si les équipements publics ne sont pas construits, la participation peut être intégralement restituée. Il en va de même si

l'opération projetée est abandonnée (sous réserve des dépenses déjà engagées pour la construction des équipements publics). La participation disproportionnée peut être restituée en tant qu'elle concerne la part excédant les besoins de l'opération projetée. L'action en répétition de l'indu peut être exercée par le propriétaire constructeur ou par les acquéreurs successifs dans un délai de cinq ans à compter de l'inscription sur un registre, mis à la disposition du public en mairie, du dernier versement effectué ou de l'obtention des prestations en nature. Elle donne droit au remboursement de la participation, augmentée d'intérêts moratoires au taux légal majoré de 5 points.

Qu'en est-il si le coût des équipements publics dépasse les besoins de l'opération ?

Le PUP stipulera, en sus de la participation financière due par la partie signataire à la convention, la part qui sera financée par d'autres opérations (par exemple, d'autres PUP), par la taxe d'aménagement ou par général de la personne publique, en l'absence d'institution de cette taxe. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La convention de projet urbain partenarial permet de pallier les carences de la ZAC et des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE). Elle a pour objet le préfinancement d'équipements publics dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction d'initiative privée. Seuls sont concernés les équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions prévues dans le périmètre de la convention.
- Les signataires de la convention seront, d'une part, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU et, d'autre part, les propriétaires, aménageurs ou constructeurs porteurs du projet. La participation peut être acquittée sous forme de contributions financières ou d'apports de terrains, bâtis ou non. En contrepartie, les aménageurs ou constructeurs sont exonérés, pendant dix ans, de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.