



Club technique Ecoquartier des Alpes-Maritimes du 27 mai 2016

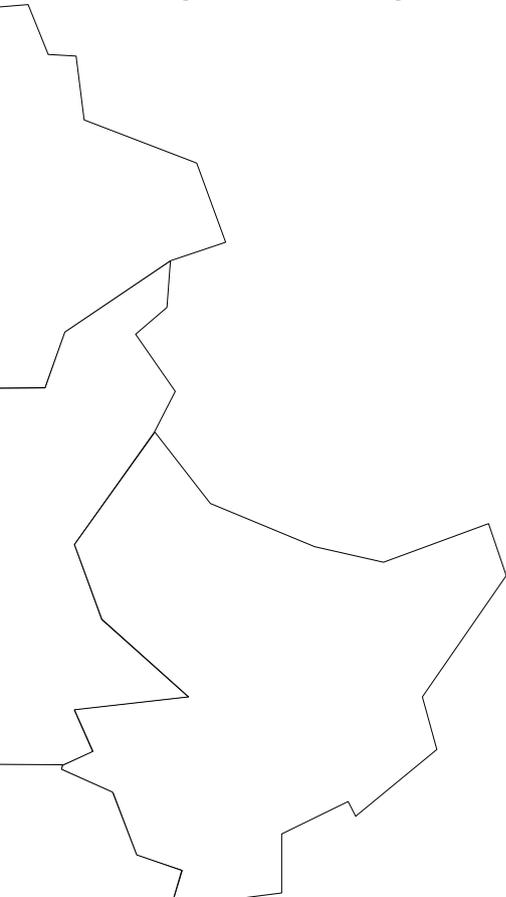


DDTM des Alpes-Maritimes
Service Ville et Urbanismes Durables



Point n°3 de l'Ordre du jour

Le projet urbain partenarial, récente forme de participation au financement des équipements publics.



Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

- **Quoi ?**

Convention prévoyant les modalités de financement des équipements publics **rendus nécessaires** pour répondre aux **besoins** des futurs usagers et habitants des constructions à édifier selon les principes de nécessité et de proportionnalité

- **Qui ?**

- le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU
- le propriétaire des terrains et/ou le(s) aménageur(s) et/ou le(s) constructeur(s)
- le représentant de l'État, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN)

- **Comment ?**

- initiative privée ou publique
- **autorisation préalable de l'organe délibérant** (une délibération autorisant le maire ou le Président de l'EPCI à signer une convention de PUP et l'autre validant les modalités de la convention de PUP)

- **Références textuelles ?**

Code de l'urbanisme : L 332-1-3 ; L 332-1-4 ; R 332-25-1 à R 332-25-3 ;
L 311-4 ; R 431-23-2

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

- **Où ?**

- uniquement dans les **zones U et AU des PLU** et U et NA des POS et dans les PSMV
- sur une unité foncière supportant une seule opération (**convention PUP simple**) ou sur un périmètre plus large ayant vocation à supporter plusieurs opérations (**zone « multi-PUP »**)

- **Quand ?**

- dans l'idéal, le PUP est pensé en amont, comme l'outil de financement le mieux adapté
- le PUP peut être discuté avec aménageur au moment de l'élaboration du projet

Mais dans tous les cas, **la convention PUP** doit avoir été élaborée avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et **devra être signée avant la délivrance du permis**

- **Effet ?**

Exonération de taxe d'aménagement, jusqu'à 10 ans

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

- **Intérêts pour la collectivité**

- capacité à **pré-financer les équipements publics** pour éviter aux collectivités locales de réaliser seules le portage financier des équipements
- **plus rentable que la TA** (même majorée) lorsque les équipements sont importants et les opérations de construction susceptibles d'être exonérées puisque les montants de participations sont établis à partir des coûts réels des équipements publics
- **plus souple** et plus léger que les anciens régimes de participation (participation de PAE en particulier)
- dispositif librement négocié entre les différents partis, reposant sur un **accord des différents acteurs** sur le montant de la participation et sur ses modalités de paiement

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

- **Points de vigilance**

- risque d'une action en **répétition de l'indu** en cas de contribution non justifiée à des équipements
- éviter les « **effets d'aubaine** » (savoir identifier lorsqu'il est nécessaire de délimiter une zone « multi-PUP »)
- nécessité du recours à une **ingénierie spécialisée** afin d'éviter une fragilité juridique + simulations financières (exonération de TA)
- difficulté à négocier les termes d'une convention équilibrée pour certaines communes où l'absence de pression foncière rend difficile la négociation

- **Rôle de l'État**

- apport de son expertise et de son expérience
- possibilité de réaliser des simulations comparatives
- Calcule et liquide la taxe d'aménagement (**penser à toujours transmettre les conventions PUP signées à la DDTM/SVUD et à mentionner l'existence du PUP dans vos arrêtés de permis**)