

**PROJET URBAIN PARTENARIAL
(PUP)
C. urb., Art. L. 332-11-3 et L. 332-11-4**

Le projet urbain partenarial, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite « loi Boutin », constitue une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. La convention a vocation à prévoir, par convention, le financement du coût des équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs).

1. Intérêt de recourir au PUP

L'initiative de la convention appartient aussi bien au propriétaire foncier, au constructeur ou à l'aménageur ou à la collectivité.

Le propriétaire foncier, le constructeur ou l'aménageur a un intérêt à proposer la signature d'une convention si le projet nécessite la réalisation d'équipements publics difficiles à financer par la seule TLE et si celle-ci peut permettre la réalisation du projet d'aménagement plus rapidement.

Pour la collectivité, l'intérêt principal est de percevoir une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TLE et, de prévoir des modalités de financements échelonnés.

2. Contenu de la convention

La convention précise la participation mise à la charge du cocontractant. En effet, le financement des équipements dans le cadre du PUP est défini de manière conventionnelle, contrairement aux taxes et contributions d'urbanisme. Le fait générateur n'est ni le permis de construire, ni le permis d'aménager ou encore l'arrêté pris à l'occasion d'une déclaration préalable.

Si la loi ne précise pas le mode de calcul, elle prévoit un plafond : le coût des équipements publics nécessaires aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers.

3. Participation PUP

Seuls les équipements qui ne sont pas encore exécutés peuvent être mis à la charge des opérateurs ou propriétaires privés.

La loi exclut expressément le financement et la réalisation, par l'intermédiaire d'une convention PUP, des équipements propres, c'est-à-dire les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction (cf. C. urb., art. L. 332-15). Ces équipements sont mis à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme (cf. C. urb., art. L. 332-11-3 al. 1^{er} et L. 332-15).

DISTINCTION ENTRE LE PUP ET LE PAE

A la différence du PAE qui consiste à programmer des équipements et à en répartir le coût sur les constructeurs au moyen d'une délibération de la collectivité, le PUP repose sur un contrat dont les partenaires fixent les modalités.

Le PUP n'a vocation à s'appliquer que dans les zones U ou AU du PLU, ou U et NA du POS. Contrairement au PAE qui est délimité sans tenir compte, ni du document d'urbanisme, ni du zonage.

MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation ne repose pas sur des éléments comme la SHON ou la superficie des terrains. Il n'existe pas non plus de taux prédéfini.

Il s'agit d'une participation contractuelle.

FORME DE LA PARTICIPATION

Le constructeur ou l'aménageur ne peut pas réaliser un bâtiment dans le cadre de la convention puis le remettre en paiement à la commune.

De même, le paiement en nature des travaux n'est pas possible.

La participation peut prendre la forme d'une contribution financière ou d'apports en terrains bâtis ou non bâtis.

4. Articulation avec les autres taxes et participations

Outre la réalisation des équipements propres énumérés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme, les bénéficiaires peuvent être tenus au versement, notamment, des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme, à la condition expresse que ces équipements n'aient pas déjà donné lieu à une participation financière dans le cadre de la convention PUP.

EXONÉRATION DE TLE

Les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention PUP sont exclues du champ d'application de la TLE.

Cette exonération ne joue que pendant un délai fixé par la convention, ce délai ne pouvant excéder 10 ans.

NON CUMUL AVEC D'AUTRES CONTRIBUTIONS

La convention PUP est conçue comme une alternative au PAE et à la convention de ZAC.