

❖ Références :

- [Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 et suivants du Code de l'urbanisme](#)
- [Loi Boutin du 25 mars 2009](#)
- [Décret n°2010-304 du 22 mars 2010](#)
- [Circulaire NOR ETLL1309352C du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement](#)

LE PROGRAMME URBAIN PARTENARIAL

La commune peut signer avec un aménageur, un constructeur ou un propriétaire foncier une convention de PUP dès lors qu'une ou plusieurs opérations d'aménagement nécessitent le pré-financement et la réalisation d'équipements collectifs ...

Les questions préliminaires à se poser :

**Quels équipements sont projetés ?
Qui prend en charge les investissements, à quelle hauteur
et dans quels délais de paiement ?**

La détermination du PUP

➤ Le PUP ne peut être délimité que dans **les zones urbaines ou à urbaniser prévues par un POS ou un PLU**. Les communes en carte communale ou RNU ne peuvent pas instituer de PUP.

➤ Le PUP doit porter sur les **équipements futurs directement en lien avec les besoins des habitants ou des usagers futurs du périmètre défini**. Les équipements propres de l'article L.332-15 sont explicitement exclus.

➤ Les équipements concernés sont des **équipements publics qui par leur dimension et leur conception excèdent les besoins d'un seul propriétaire** : réseaux, raccordement de canalisations (par exemple : un conduit d'évacuation des eaux usées longeant la voie départementale sur 80 mètres, eu égard à ses dimensions et à sa conception est un équipement public - CE 22/03/1999, req. 154181) ; construction d'une salle de classe ou d'une crèche rendue nécessaire pour les futurs habitants.

En revanche, les équipements généraux (marchés, salles des fêtes, parking) ne peuvent pas être financés même pour partie dans le cadre du PUP (réponse ministérielle du 06/04/2010 publiée au JO Assemblée Nationale).

➤ **Le périmètre** est défini dans la convention que la commune va signer avec chaque aménageur, ou – depuis la loi ALUR du 23 mars 2014 - **par une délibération du conseil municipal** à laquelle sera annexée la liste des équipements publics à réaliser par des opérations échelonnées, sur le périmètre défini, pour les 15 années à venir maximum. Dans ce cas, les constructeurs ou aménageurs successifs, dont le projet entre dans le périmètre défini, seront obligatoirement soumis à un PUP. – Art. L 332-11-3.

La convention de PUP

➤ **L'initiative du PUP** revient en principe à l'opérateur privé qui doit signer une convention de PUP avec une commune ou un EPCI compétent en matière de PLU.

Il pourra également, avant de déposer un dossier d'autorisation d'urbanisme, solliciter que son dossier fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant, au vu d'un dossier fixant le périmètre et l'objet du projet et la liste des équipements prévus. La commune ou EPCI n'est pas obligé par cette demande.

➤ **La négociation** intervient en amont du dépôt d'autorisation de construire et porte essentiellement sur la nature et la capacité des équipements concernés ainsi que la part financière ou la contrepartie en nature (terrains nu ou bâti).

Les principes qui guident la négociation sont :

- **Le respect de la loi MOP** : la commune reste maître d'ouvrage des équipements communaux, sous peine d'illégalité. En cas d'apport d'un terrain où l'aménageur a construit un équipement à vocation communale (même hors du périmètre du PUP), il ne doit pas s'agir de détourner les règles des marchés publics de travaux.
- **Le principe du lien direct** entre l'équipement financé et les besoins des futurs habitants.
- **Le principe de proportionnalité** permet de fixer à un juste niveau la participation financière. L'ensemble des coûts pour la réalisation de l'équipement peuvent être comptabilisés (frais d'études, coût du foncier, coût des travaux ...) déduction faite des subventions perçues par la commune. En cas de participation trop élevée, une action en restitution pourra être menée (art. L 332-30 du code de l'urbanisme - prescription quinquennale).
En cas de financement par différents aménageurs successifs, la convention prévoit la fraction du coût proportionnel des équipements publics aux besoins des habitants de leur projet.

➤ **Le contenu de la convention :**

Les clauses obligatoires : la liste des équipements à financer, leur coût prévisionnel et leurs délais de réalisation, le montant de la participation et les modalités de paiement, la durée d'exonération de la Taxe d'aménagement (TA) et en annexe le document graphique du périmètre du PUP.

Les clauses recommandées : clause de restitution du trop-perçu en cas de non réalisation des équipements par la commune, possibilité de passer des avenants pour tenir compte des modifications en cours d'exécution. Un modèle de convention est proposé par la [circulaire du 18 juin 2013 en annexe 2](#).

Les formalités ?

➤ La convention est signée par le maire **autorisé par délibération du conseil municipal**.

N. B. : Dans le cas où la commune est membre d'un EPCI compétent pour élaborer les PLU, c'est le président qui signe la convention après délibération du conseil communautaire.

Dans le cas où l'EPCI est compétent en matière d'aménagement du territoire et de voirie, sans exercer de compétence en matière d'élaboration des PLU, seule la commune peut signer le PUP et reverser la quote-part qui revient à l'EPCI (Rep. Ministérielle – Question n° 96806 publiée au JOAN du 16/08/2011).

Dans ce cas, pour gérer la problématique de la pluralité de maîtres d'ouvrage pour la réalisation de tous les équipements, il est conseillé de conclure une convention, concomitamment au PUP, pour désigner un maître d'ouvrage unique et définir les conditions d'organisation et de durée de cette co-maîtrise d'ouvrage (art. 2 II loi MOP)

➤ La convention et son annexe est tenue **à disposition du public en mairie**.

Un avis faisant mention de la signature de la convention et du lieu où le document peut être consulté est affiché en mairie pendant 1 mois et est publié au recueil des actes administratifs le cas échéant (art. R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Les conséquences sur la délivrance des autorisations d'urbanisme ?

➤ **L'exigibilité des participations financières ou en nature** (apport de terrains bâtis ou non bâtis). Il en est fait état dans le registre des taxes et participations, inutile de l'indiquer dans l'autorisation qui sera délivrée, puisqu'il ne s'agit pas d'une taxe d'urbanisme.

Si les opérations sont réalisées par tranches successives, la répartition peut être prévue dès la première convention PUP.

➤ **Le non cumul de la participation des constructeurs avec certaines contributions :**

- L'assujettissement à la TA est exclu pour les constructeurs pendant 10 ans maximum; la durée d'exonération doit être négociée en amont en fonction des investissements et doit être obligatoirement indiquée dans la convention.

- Les contributions d'urbanisme, (PVR fixée avant 2015, contribution pour équipements propres), la PFAC et la participation pour équipement exceptionnel ne sont pas cumulables si elles financent les mêmes équipements. Cf. *Fiche pratique CFMEL « Taxes et contributions d'urbanisme »*