
PROJET URBAIN PARTENARIAL

Fondement juridique :

- ♦ Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme

Champ d'application :

- ♦ Les communes sous PLU, POS, PSMV
- ♦ Zones U ou AU ou NA

Institution :

- ♦ Il n'y a pas de délibération préalable. La participation résulte d'une libre négociation entre intérêts publics et intérêts privés

PROJET URBAIN PARTENARIAL

Opérations concernées :

- ♦ Une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction

(P.A. - P.C.)
peut être à immersion ou destination
A. Formes d'immersion

Fait générateur :

- ♦ La convention signée par les partenaires

Redevable :

- ♦ L'aménageur, le constructeur ou le propriétaire foncier

PROJET URBAIN PARTENARIAL

Nature des équipements financables :

- ◆ Des équipements publics :
- ◆ Équipements d'infrastructures
- ◆ Équipements de superstructures
en relation avec la satisfaction des besoins des futurs habitants et usagers des constructions
(ou fraction du coût proportionnelle aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions)
- ◆ Ne sont pas concernés les équipements propres

Délai de réalisation des équipements :

- ◆ Peut être fixé dans la convention. Cependant, les équipements doivent être réalisés au plus tard à la date d'achèvement des constructions

PROJET URBAIN PARTENARIAL

applicable 28/03/2009

Versement de la participation :

- ◆ Déterminé par la convention
- ◆ Sous forme financière ou d'apport de terrains bâtis ou non bâtis. Il ne peut y avoir de paiement en nature de travaux

↳ peut être en dehors du périmètre du PUP (évaluation au sein de la commune)

↳ pas de déduction de la commune

Lien avec les autres taxes ou participations :

- ◆ Exonération de TLE pour les constructions édifiées dans le périmètre de la convention pendant un délai fixé par celle-ci. Ce délai ne peut être supérieur à 10 ans
↳ pas de délai minimum.
- ◆ Non cumul avec la ZAC, le PAE, la PVR ou une participation ponctuelle

PROJET URBAIN PARTENARIAL

écriture des lois de la compétence communale

une fin (à ne pas confondre avec l'objectif) et un moyen (à ne pas confondre avec l'objectif)

Modalités de mise en œuvre :

◆ Conclusion d'une convention entre la commune, l'EPCI ou le représentant de l'Etat (dans les OIN) et les propriétaires de terrains ou les aménageurs ou les constructeurs
Sont exclus de la C.G.O.U.E. le contrat réglementaire

◆ Cette convention :

- fixe le périmètre

- fixe la liste des équipements à financer et le montant de la participation (prise en charge financière de tout ou partie des équipements, en relation avec les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions. Lorsque la capacité des équipements est supérieure à ces besoins, la prise charge d'une fraction du coût des équipements est proportionnelle à ces besoins)

Fixe programme de travaux

*- lieu de mise en œuvre
- proportionnalité*

- fixe les délais de paiement

- la durée d'exonération de la taxe locale d'équipement

PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le Maire ou président de l'EPCI désigné avait l'avis de l'Etat ou de l'organisme de l'Etat.

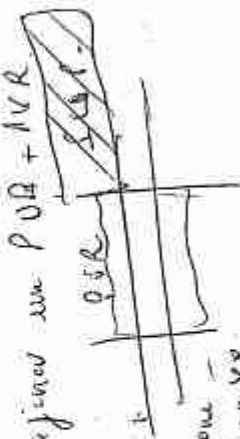
Mesures de publicité de la convention :

début en cours

~~Affichage~~ → la mairie se fait de point de départ pour émettre la T.C.E.

- ♦ Affichage en mairie ou au siège de l'EPCI compétent de la mention de la signature de la convention et du lieu de consultation du document
- ♦ Publication au RAA pour les collectivités de 3 500 habitants et plus (article R. 2121-10 du CGCT) et les EPCI comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants (article R. 5211-41 du CGCT)
- ♦ Publication au RAA de l'Etat dans le département en cas de convention signée par le représentant de l'Etat

On peut imaginer un PUA + MUR
soit pour
soit pour
soit pour



PROJET URBAIN PARTENARIAL

Code de l'urbanisme

Garanties des aménageurs, constructeurs et acquéreurs successifs :

- ◆ Inscription de la somme portée dans la convention au registre communal mis à la disposition du public en mairie (article L. 332-29 du code de l'urbanisme)

- ◆ Action en répétition de l'indu :
 - exercée par le propriétaire constructeurdélai de prescription : 5 ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations indûment exigées
 - exercée par les acquéreurs successifsdélai de prescription : 5 ans à compter de l'inscription sur le registre du dernier versement opéré ou de l'obtention des prestations indûment exigées (article L. 332-30 du code de l'urbanisme)

PROJET URBAIN PARTENARIAL

PUP et certificat d'urbanisme :

- ♦ Mention de la participation sans date ni montant
- ♦ Pas de mention de la TLE (pendant le durée de l'exonération)

PUP et permis :

- ♦ La convention n'est pas une pièce obligatoire du dossier de demande de permis
- ♦ L'arrêté ne comporte pas le montant de la participation - *ni mentionner pas le verse du PUP.*

Le fait générateur n'est pas le permis.

on doit déclarer le IC : on ne déclare pas des délais de réalisation -

PROJET URBAIN PARTENARIAL

Participation PUP, TLE et permis ayant obtenu préalablement un certificat d'urbanisme positif :

- ♦ Lorsque le dépôt d'une demande d'autorisation a lieu pendant la durée de validité d'un CU mentionnant la participation PUP et l'exonération de la TLE, cette dernière est exigible pendant la durée de validité du CU alors même que l'exonération est arrivée à son terme
- ♦ Valable aussi si un permis de construire ou une déclaration préalable est déposé dans un permis d'aménager un lotissement ou une DP divisions *bénéficiant d'un CU toujours en cours de validité, après* la date de fin d'exonération de la TLE