



LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

n°18

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Outil instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (art L332-11-3 et art. L.3332-11-4 du code de l'Urbanisme), qui doit faciliter le démarrage de certaines opérations d'aménagement. Il est devenu, avec la taxe d'aménagement, l'un des principaux outils de financement des opérations d'urbanisme (ce n'est pas une procédure d'aménagement). Le PUP permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge.

Cadre légal dans lequel la collectivité peut, si elle le souhaite, négocier les participations liées à une opération de construction ou d'aménagement, pour financer les équipements publics nécessités par une opération d'aménagement (ou de construction) en évitant de les pré-financer elle-même.

En retour, la collectivité s'engage à réaliser les travaux dans le délai spécifié dans la convention (et non dans la loi comme pour les PAE). Cet outil crée une nouvelle souplesse contractuelle entre une collectivité locale et les opérateurs, tout en garantissant une sécurité juridique et un cadre plus transparent pour les opérations d'initiative privée. Le recours à la convention de PUP est limité aux zones urbaines, aux zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme et aux opérations d'intérêt national.

Contenu non exhaustif de la convention :

- le périmètre, s'il y en a un, couvert par la convention ;
- le programme des équipements d'infrastructure et de superstructure à réaliser et leur coût ;
- le niveau du montant de la prise en charge financière par chaque contractant ;
- la forme de la participation : financière ou en apport de terrains bâtis ou non ;
- les délais de paiement ;
- le fait générateur et les échéances de paiement des participations ;
- le délai d'exclusion de la TLE des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre sans pouvoir excéder 10 ans.

Echelle de projet

- Opération d'aménagement ou ensemble d'opérations.

Type de renouvellement urbain

- Requalification.
- Densification.
- Démolition-reconstruction.
- Reconquête de friche.

Étape de l'AEU₂ concernée

- La négociation peut avoir lieu dès l'origine du projet. La participation peut être versée avant l'engagement des travaux autorisés.

DESCRIPTION

Le PUP n'est pleinement efficient que si la collectivité a clairement planifié son développement urbain en amont (zone de projet, servitude de projet) et défini un projet d'aménagement. Il ne peut être institué que dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par les PLU.

Le coût des équipements publics peut être reporté sur des opérations successives : si une opération entraîne la réalisation d'un équipement public sans que celui-ci soit financé entièrement à l'occasion de cette opération, alors la collectivité dispose de la possibilité de les faire financer par d'autres opérations auxquelles il profiterait également. Un équipement peut donc être achevé et pourtant justifier une participation PUP.

Pour en savoir plus :

Une étude du CEREMA (Direction technique Territoires et ville) sur les retours d'expérience du PUP est en cours. Elle consiste en un inventaire des PUP déjà signés, une analyse juridique de

l'écriture des conventions, un retour d'expériences d'une série d'opérations, une valorisation et diffusion de bonnes pratiques et de méthodes.