

PARTICIPATION POUR VOIE ET RESEAUX

Situation avant la loi urbanisme et habitat :

Depuis la loi S.R.U., le conseil municipal pouvait instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Cette disposition ayant donné lieu à des interprétations divergentes et des difficultés d'application, des précisions sont apportées au régime de cette participation.

La loi urbanisme et habitat

1 - INSTAURATION DE LA P.V.R. -

La mise en place de la P.V.R. nécessite deux types de délibérations, à savoir :

– une délibération portant instauration du principe de la participation sur l'ensemble du territoire communal. Conformément à l'article 50 de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, les délibérations prises antérieurement sous le régime de la P.V.R. n'ont pas à être renouvelées et valent délibération pour l'instauration et la mise en œuvre de la nouvelle participation pour voie et réseaux (voir modèle joint)

– une délibération spécifique pour chaque voie précisant les travaux qui sont prévus et fixant la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires fonciers. Elle doit préciser le montant de la participation exigible par mètre carré de terrain et fixer les modalités de versement (voir modèle joint).

Pour un principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques, les communes qui ont institué la participation pour voirie et réseaux sur leur territoire sont tenues de l'appliquer chaque fois qu'elles décident de réaliser sur une voie des travaux qui relèvent de la P.V.R. pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

En revanche, elles ne peuvent pas y avoir recours pour réaliser des travaux de voirie et réseaux qui ne sont pas destinés à permettre l'implantation de nouvelles constructions. (route de rase campagne, aménagement d'une route existante déjà urbanisées pour réaliser des trottoirs ou installer l'éclairage public)

2 - CHAMP D'APPLICATION -

La participation pour voie et réseaux peut désormais être instituée pour financer, en tout ou en partie :

- la création d'une voie nouvelle
- l'aménagement de voies existantes
- la création des réseaux associés
- l'adaptation des réseaux existants
- l'établissement de réseaux pour permettre l'implantation de nouvelles constructions sans qu'il y ait obligation de réaliser des travaux de voirie.

La commune ne pourra mettre ultérieurement à la charge des propriétaires le financement des travaux qu'elle n'aurait pas prévus dans sa délibération et qui se révéleraient nécessaires après réalisation des constructions.

3 - TRAVAUX CONCERNES PAR LA PARTICIPATION POUR VOIE ET RESEAUX -

Le nouvel article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme fixe la liste exhaustive des dépenses d'équipements pouvant donner lieu à participation.

Voirie : création ou aménagement d'une voie

- l'acquisition des terrains d'emprise de la voie, (*ne peut pas être cumulée avec la cession gratuite*)
- les travaux de voirie (*chaussée et trottoirs y compris pistes cyclables ou stationnements sur voirie, ou espaces plantés...*)
- l'éclairage public
- le dispositif d'écoulement des eaux pluviales
- les éléments nécessaires au passage en souterrain des réseaux de communication (gainés, fourreaux et chambres de tirage...).

Réseaux : établissement ou adaptation :

- le réseau d'eau potable,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'assainissement.

Etudes.

4 - DEPENSES NE POUVANT DONNER LIEU A PARTICIPATION -

La liste ci-dessus exclut les coûts de tous les autres équipements publics d'infrastructure qui ne peuvent donner lieu à participation :

- le réseau gaz
- le coût des câbles du réseau de communication,
- les moyens de lutte contre l'incendie (poteau d'incendie),
- les aires de jeux,
- le mobilier urbain,
- les équipements publics de superstructure (crèche, école, salle de sports ...)
- *les réseaux de communication aériens*
- etc ...

Les frais financiers (intérêts d'emprunt..) ne peuvent être inclus dans les dépenses mises à la charge des propriétaires fonciers.

5 - DETERMINATION DU PERIMETRE LEGAL DE LA PARTICIPATION -

La participation est exigible de **toutes les parcelles** ou **fractions de parcelles** de terrains situées dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie publique créée ou aménagée.

Cette limite, fixée par la loi, peut, en fonction des circonstances locales, être adaptée par la délibération propre à chaque voie dans une fourchette comprise entre 60 et 100 mètres (nouvel article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme).

6 - TERRAINS EXCLUS DU PERIMETRE LEGAL DE LA PARTICIPATION -

Le nouvel article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme permet d'exclure les terrains durablement et définitivement inconstructibles et dont il est certain qu'ils ne bénéficieront pas de l'aménagement réalisé. Cette inconstructibilité peut résulter :

- soit de raisons physiques (topographie, présence de ravin...)
- soit de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune (zone rouge du P.P.R., surplomb d'une ligne électrique haute tension...).

Dans le cas où les besoins en équipements publics du secteur ne concernent exclusivement que les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

7 - TERRAINS ASSUJETTIS AU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION -

1 - Les terrains nus :

Il s'agit de toutes les parcelles non construites comprises dans le périmètre fixé par la délibération.

2 - Les terrains assimilés aux terrains nus :

* terrains supportant des constructions destinées à être démolies à condition qu'il soit établi que la destination antérieure des constructions appelées à être démolies ne nécessitait pas le bénéfice de la voirie urbaine et des réseaux en projet (anciens bâtiments d'exploitation commerciale, industrielle, agricole, bâtiments en ruines ...) ;

* terrains insuffisamment bâtis : il s'agit des terrains supportant déjà des constructions, mais insuffisamment desservis par les voies et réseaux. L'édification de constructions supplémentaires doit être subordonnée à la mise en place de nouveaux équipements publics de voirie et réseaux.

3 - Certains terrains déjà construits

Le droit acquis est limité au terrain correspondant à la construction. lorsque le terrain est susceptible de recevoir d'autres constructions après réalisation ou aménagement de la voie, la participation sera due :

** en cas de délivrance d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain résultant d'une division d'un terrain initial bâti.*

** en l'absence de division, en cas de nouvelle autorisation portant sur la partie de l'unité foncière qui est considérée comme non bâtie pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.*

8 - TERRAINS INCLUS DANS LE PERIMETRE LEGAL MAIS EXONERES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION -

Le coût des travaux est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis. Ne sont donc pas assujettis au versement de la participation :

1 - Les terrains déjà construits lorsque les constructions existantes ne sont pas destinées à être démolies ou dont la reconstruction ne nécessiterait pas le bénéfice des équipements de la voie nouvelle.

2 - Les terrains nus constructibles lorsque les équipements publics qui les desservent sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions desservies en équipements publics de voirie et réseaux.

3 - Les terrains non constructibles.

Si ces terrains deviennent ultérieurement constructibles et que la voie les réseaux ont été effectivement dimensionnés pour les desservir, la participation pour voie et réseaux deviendra exigible lors de la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Pour ces terrains, les sommes correspondantes au montant de la participation demeurent à la charge du budget communal.

9 – CAS DES TERRAINS A L'INTERSECTION ENTRE LA VOIE NOUVELLE ET UNE VOIE EXISTANTE

Le conseil municipal peut estimer que les terrains situés à l'intersection d'une voie existante et qui supportent déjà une construction raccordée à la voie existante ne bénéficient pas du nouvel aménagement. La partie de ce terrain considérée comme bâtie (c'est-à-dire soumise à la taxe foncière sur les propriétés bâties) peut alors être exclue des terrains bénéficiant de la desserte.

10 – LA PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX ET LE CERTIFICAT D'URBANISME

Les certificats d'urbanisme délivrés depuis le 1^{er} avril 2001 doivent indiquer le régime des taxes et participations applicables aux terrains concernés. Trois situations peuvent se rencontrer :

** 1^{er} cas : la PVR n'est pas instituée sur la commune à la date de délivrance du certificat d'urbanisme (délibération générale non intervenue ou non exécutoire)*

La PVR ne peut être exigée si la demande de permis de construire est déposée dans le délai de validité du certificat d'urbanisme, même si la commune l'a institué entre temps.

Par contre, le certificat d'urbanisme ne peut pas être prorogé après l'intervention de la délibération instituant la PVR sur le territoire communal

** 2^{ème} cas : la PVR est instituée sur la commune (délibération générale exécutoire), mais la délibération particulière relative à la voie n'est pas encore intervenue*

Le certificat d'urbanisme mentionne le fait que la PVR est exigible dans la commune. Si la délibération particulière concernant la voie est prise avant la délivrance du permis de construire, le propriétaire devra payer la participation.

** 3^{ème} cas : la PVR est instituée sur la commune (délibération générale exécutoire) et la délibération particulière est intervenue*

Le certificat d'urbanisme mentionne les deux délibérations.

En cas d'omission de la PVR, le certificat d'urbanisme est illégal et peut être retiré dans le délai de 4 mois à compter de la signature de la décision. Ce retrait permet la délivrance d'un nouveau certificat mentionnant la PVR. Toutefois, ce retrait ne peut intervenir qu'après mise en œuvre de la procédure contradictoire.

Au-delà du délai de 4 mois le certificat d'urbanisme illégal ne peut plus être retiré, néanmoins :

- l'existence d'un certificat ayant omis illégalement de mentionner la participation n'exonère pas le demandeur de cette participation ; l'autorisation d'urbanisme doit donc comporter la prescription de la participation qui sera ensuite mise en recouvrement.

- le demandeur pourra se retourner contre l'auteur du certificat d'urbanisme pour obtenir réparation, au titre de la responsabilité pour faute de l'administration.

11 - MODE DE REPARTITION DU COUT DES TRAVAUX ENTRE LES PROPRIETAIRES FONCIERS ET, EVENTUELLEMENT, LA COMMUNE -

Le coût des travaux est mis à la charge des propriétaires fonciers au prorata de la superficie des terrains. La pondération liée au C.O.S. applicable en matière de P.V.N.R. est supprimée.

L'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de mettre à la charge des propriétaires fonciers la totalité ou seulement une partie du coût de la voie et des réseaux réalisés.

Le coût des investissements s'entend *soit, hors taxe soit*, toutes taxes comprises, déduction faite des subventions éventuellement obtenues par la collectivité.

12 - CALCUL ET REGLEMENT DE LA PARTICIPATION -

la circulaire du 5 février 2004 précise que la commune a deux possibilités :

1^{ère} possibilité : la commune fixe, voie par voie, un montant au mètre carré de terrain compte tenu du coût prévisionnel des travaux

Le montant de la participation est égal au montant de la participation par mètre carré de terrain multiplié par la superficie du terrain inclus dans le périmètre fixé par la délibération.

Le montant de la participation par mètre carré de terrain résulte de la formule suivante :

$$\begin{array}{l} \text{des propriétaires fonciers} \\ \text{Montant de la participation par m}^2 \text{ de terrain} \end{array} = \frac{\text{Part du coût des travaux mis à la charge}}{\text{Superficie du périmètre légal}}$$

La part des dépenses mises à la charge des propriétaires fonciers correspond au coût du programme des travaux diminué :

- de la fraction du coût des équipements dépassant les besoins des terrains compris dans le périmètre légal
 - des subventions affectées à recevoir (fonds d'amortissement des charges d'électrification -FACE- et fonds national pour le développement des adductions d'eau -FNDAE-.)
 - de la fraction du coût total des travaux que la commune garde à sa charge compte tenu de l'utilité que peut présenter la voie pour d'autres usagers de la commune.
- de la part du coût des aménagements prise en charge, selon le cas par Edf ou par le syndicat intercommunal compétent et donc répercutée sur l'usager par le biais de la tarification des consommations.

S'agissant des sommes perçues au titre du fonds de compensation de la TVA, elles n'ont pas le caractère de subventions affectées à la réalisation de l'équipement. Même s'il est logique que les sommes récupérées à ce titre ne soient pas répercutées, leur déduction relève d'un choix de la collectivité, maître d'ouvrage des travaux

La superficie du périmètre légal correspond à la superficie de tous les terrains compris dans le périmètre fixé par la délibération diminuée de la superficie des terrains frappés d'inconstructibilité permanente.

- 2^{ème} possibilité : la commune fixe un forfait par mètre carré de terrain et par nature d'équipements exemple :

- x euros / m² pour la desserte en voirie
- x euros / m² pour le réseau d'électricité
- x euros pour le réseau d'eau
- etc

La délibération propre à chaque voie reste cependant obligatoire. Elle doit alors citer les équipements prévus pour la voie et reprendre le montant forfaitaire. Ce forfait doit être calculé de telle sorte qu'il n'excède jamais le coût réel des travaux. Cette solution implique néanmoins qu'une part du coût des travaux reste toujours à la charge de la collectivité.

13 - REGLEMENT DE LA PARTICIPATION -

La participation à la charge du propriétaire foncier doit être prescrite dans les autorisations d'occuper le sol qui en constituent le fait générateur (permis de construire, déclaration de travaux, arrêté de lotir, ...). L'autorisation doit mentionner le montant et la date de règlement de la participation ou, en cas de règlements échelonnés, les dates de chaque versement (dates fixées par la délibération du conseil municipal).

Si la demande de permis de construire est présentée par une personne bénéficiant d'une promesse de vente, y compris sous condition suspensive d'obtention de l'autorisation, la participation pour voirie et réseaux est mise à sa charge.

Lorsque le propriétaire foncier n'est pas le demandeur de l'autorisation d'occuper le sol, le service instructeur doit s'assurer que le titre habilitant le pétitionnaire à construire sur le terrain comporte tous les éléments d'identité nécessaires à l'établissement d'un titre de recette. A défaut, les renseignements complémentaires doivent être demandés par courrier libre. Ces éléments, qui ne sont pas indispensables à l'analyse du dossier au regard de la législation sur le permis de construire, ne peuvent faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires dans les conditions prévues à l'article R. 421-13 du code de l'urbanisme, entraînant un différé de notification des délais.

Une copie de l'autorisation doit être adressée au propriétaire foncier pour l'informer du montant de la participation et des dates auxquelles il devra s'acquitter des sommes qui seront mises à sa charge. Pour les communes compétentes, cette information doit être faite par le maire. Lors de la transmission du projet de décision, le service instructeur devra attirer l'attention du maire pour qu'il exécute cette formalité.

Vous trouverez ci-joint les informations à rajouter :

- Information à rajouter sur l'arrêté :

Vu la délibération spécifique du conseil municipal en date dufixant la part du coût des travaux de voirie et/ou de réseaux dont la prise en charge sera demandée aux propriétaires fonciers riverains pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Article n°

En application des dispositions de l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire foncier de la parcelle faisant l'objet de la présente demande de permis de construire, située dans le champ d'application de la participation pour voie et réseaux, devra s'acquitter du versement d'une participation d'un montant de..... représentant la part du coût des travaux d'aménagement mis à sa charge pour permettre l'implantation de la construction projetée.

Ce montant a été évalué dans les conditions ci-après : *(mentionner le mode de calcul de la participation : x € / m² de terrain x surface du terrain concernée).*

Cette participation sera versée à la commune selon les modalités suivantes *(reporter les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation).*

Conformément à l'article de la délibération précitée, ce montant sera actualisé en fonction de l'évolution de l'indice....., lors de l'établissement des titres de recette émis après la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

- sur la lettre de transmission du projet d'arrêté au maire :

Par délibération en date du, le conseil municipal a décidé de mettre à la charge des propriétaires fonciers le coût des travaux de voirie et/ou de réseaux destinés à permettre l'implantation de constructions nouvelles sur le secteur

La parcelle concernée par le projet, objet du présent permis de construire, située en totalité (*ou en partie*) dans la bande fixée par la délibération est assujettie au paiement de la participation pour voie et réseaux.

Le propriétaire foncier n'étant pas le demandeur de l'autorisation d'occuper le sol, une copie de l'autorisation doit lui être adressée pour l'informer du montant de la participation et des dates auxquelles il devra s'acquitter des sommes qui seront mises à sa charge.

A toutes fins utiles, vous trouverez ci-joint un projet de lettre à adresser au propriétaire du terrain (voir modèle ci-joint).

14 - REGLEMENT ANTICIPE PAR VOIE DE CONVENTION -

Pour obtenir le préfinancement du coût des équipements publics d'infrastructure, la commune a la possibilité de conclure une convention avec les propriétaires fonciers. Cette convention peut être passée seulement avec une partie des propriétaires fonciers qui devront donc s'acquitter du versement de la participation selon les modalités de versement définies dans la convention. Les autres propriétaires fonciers seront assujettis au versement de cette participation lors de la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Les conventions par lesquelles les propriétaires fonciers acceptent de préfinancer les équipements ne peuvent être signées que si les délibérations générales et spécifiques sont exécutoires.

Pour les propriétaires fonciers qui acceptent de s'acquitter de leur quote-part avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention ne peuvent pas être remises en cause pendant 5 ans à compter de la signature de la convention.

La convention doit préciser :

- la date à laquelle la voie et les réseaux seront achevés,
- les modalités de règlement de la participation,
- les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété,
- l'état des équipements publics existants ou prévus,
- le régime des taxes et participations.

Par ailleurs, si l'autorisation d'occuper le sol est obtenue avant la survenance des échéances de paiement prévues par la convention, cette autorisation doit prescrire le restant de la participation restant due. Dans ce cas, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, soit confirmer la date d'exigibilité, soit fixer une nouvelle date.

15 - CUMUL DE LA P.V.R. AVEC LES AUTRES REGIMES DE PARTICIPATIONS -

- Taxes d'urbanisme

La T.L.E. et la T.D.C.A.U.E. sont cumulables avec l'exigibilité de la P.V.R.

- Participations d'urbanisme

Les participations d'urbanisme mentionnées à l'article L. 332-6-12° sont cumulables avec l'exigibilité de la P.V.R., à savoir :

- la participation pour raccordement à l'égout
- la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement

- la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels
- la cession gratuite de terrains.

Toutefois, les participations destinées à financer des équipements publics, dont le coût est, en totalité ou seulement en partie, couvert par la P.V.R., ne pourront pas être exigées des bénéficiaires des autorisations d'occuper le sol.

Ainsi, à titre d'exemple, la P.V.R. rend inapplicables :

- la participation pour raccordement à l'égout, si la P.V.R. a notamment pour objet de faire financer tout ou partie du réseau d'assainissement ;
- la cession gratuite de terrain, si la P.V.R. a pour objectif de faire financer la voie destinée à l'implantation des constructions nouvelles.

16 - CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE P.V.R. -

Les exemptions de P.V.R. sont expressément prévues par la loi. Elles s'appliquent de plein droit ou relèvent de la compétence propre du conseil municipal.

Les constructions édifiées dans les périmètres des programmes d'aménagement d'ensemble ou dans les Z.A.C. sont exemptées de plein droit de la P.V.R.

Par contre, le conseil municipal peut exempter de P.V.R. les propriétaires fonciers qui destinent leurs terrains à l'implantation de constructions à usage de logements sociaux.

DELIBERATION INSTAURANT LE PRINCIPE DE LA P.V.R. SUR UN TERRITOIRE COMMUNAL

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-6-1, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

- **considérant** que les articles susvisés autorisent de mettre à la charge des propriétaires fonciers le coût de la réalisation des voies publiques ainsi que l'établissement des réseaux qui leur sont associés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ;
- **considérant** que les articles sus-mentionnés autorisent de mettre à la charge des propriétaires fonciers les coûts de l'aménagement des voies publiques existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés ;
- **considérant** que les articles sus-mentionnés autorisent de mettre à la charge des propriétaires fonciers le financement des réseaux publics pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ;

le conseil municipal décide,

- d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, la participation pour le financement des voiries et réseaux publics définie aux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme ;

(décision complémentaire prise à l'initiative du conseil municipal) :

- en application du sixième alinéa de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, d'exempter **en totalité (ou dans la limite de x %)** de l'obligation de participation financière, les constructions de logements sociaux visés au II de l'article 1585-C du code général des impôts.

DELIBERATION SPECIFIQUE RELATIVE A LA REPARTITION ET AU PAIEMENT DE LA P.V.R.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-6-1, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Vu la délibération du instituant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire de la commune de ;

- Considérant que la commune a décidé d'aménager le secteur de (préciser les causes et objectifs de l'aménagement décidé) ;

- Considérant que l'implantation de nouvelles constructions dans le périmètre délimité par le plan ci-annexé nécessite :

- la réalisation d'une nouvelle voie publique ainsi que l'établissement des réseaux qui lui sont associés

ou

- l'aménagement d'une voie publique existante ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui lui sont associés

ou

la réalisation de réseaux publics

dont le coût total s'élève à € ;

- Considérant que selon le plan ci-annexé, la superficie des terrains situés à moins de 80 mètres (*expliquer les circonstances qui ont amené le conseil municipal à choisir une distance différente comprise entre 60 et 100 m*) de part et d'autre de la voie est de m² ;

- Considérant que les travaux sont exclusivement destinés à permettre l'implantation de nouvelles constructions sur les terrains desservis ;

ou

- Considérant que les travaux (préciser les travaux concernés : voie, réseaux...) sont surdimensionnés afin d'assurer des liaisons entre différents secteurs du territoire communal (*expliquer toutes les autres circonstances et modalités justifiant la prise en charge par la commune d'une partie du coût de la voie nouvelle*), seule une fraction du coût de la voie est mise à la charge des propriétaires fonciers ;

- Considérant que l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme permet au conseil municipal d'exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune.

- Considérant que le conseil municipal peut exclure les terrains déjà desservis par les réseaux projetés (*condition applicable que lorsque les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité*)

Le conseil municipal,

Article 1^{er} : décide d'engager la réalisation des travaux de (préciser la nature des travaux) dont le coût total estimé s'élève à € . Il correspond aux dépenses suivantes :

Nature des travaux	Coûts des travaux
Travaux de construction ou d'aménagement de voie	
<ul style="list-style-type: none">- Acquisition des terrains d'emprise de la voie- Travaux de voirie- Dispositif d'écoulement des eaux pluviales- Eclairage public- Eléments nécessaires au passage en souterrain des réseaux de communication (gaines, fourreaux...)	
Equipements des réseaux	
<ul style="list-style-type: none">- Assainissement- Eau potable- Electricité	
Dépenses d'études	
Coût total	
Déduction des subventions à recevoir	
(notamment FNDAE et FACE)	
Coût total net	

Article 2 : fixe à x % la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires fonciers (selon les modalités de détermination de la fraction du coût mis à la charge des propriétaires fonciers dans les considérants).

Article 3 : décide d'exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune. (*condition non obligatoire – énumérer les terrains concernés et indiquer les raisons de l'exclusion*).

ou

décide d'exclure les terrains déjà desservis par les réseaux projetés. (*condition non obligatoire – énumérer les terrains concernés et indiquer les raisons de l'exclusion*).

Article 4 : fixe le montant de la participation pour voie et réseaux, due par mètre carré de terrain nouvellement desservi à € , ainsi calculé :

Part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires fonciers

$$\frac{\text{-----}}{\text{superficie des terrains situés à moins de 80 m de la voie}} = \text{€}$$

Article 5 : Le (ou les) montant(s) de participation dus par mètre carré de terrain sont actualisés en fonction de l'indice(*nommer l'indice de référence : indice du coût de la construction, du BTP,...*) Cette actualisation s'applique lors de la prescription effectuée lors de la délivrance des autorisations d'occuper le sol ou lors de la signature des conventions visées à l'article L 332-11-2 du code de l'urbanisme.

PROPOSITION DE CONVENTION DE VERSEMENT PREALABLE A LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL

Préambule.

En application des dispositions de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme le conseil municipal de la **commune de X.....** a, par délibération en date du **D1.....**, instauré le régime de la participation pour le financement des voies et des réseaux destinés à permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

Par délibération du **D2.....**, le conseil municipal a décidé, pour permettre la réalisation de nouvelles constructions sur le secteur de **Z.....**,

- de créer une nouvelle voie publique ainsi que l'établissement des réseaux qui lui sont associés
- ou - de réaliser des travaux d'aménagement de la rue **N.....** ainsi que des réseaux qui lui sont associés.
- ou - de réaliser des réseaux.

L'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme permet, en application d'une convention avec la commune, aux propriétaires fonciers des terrains desservis de verser leur participation avant la délivrance des autorisations de lotir ou de construire.

La convention doit fixer le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle doit préciser le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

M... est propriétaire des parcelles cadastrales numéros ..., ..., ... comprises dans le secteur de **Z... ..**
Ces parcelles sont en totalité ou pour partie située à moins de 80 mètres (*à modifier si le conseil municipal a choisi une distance différente comprise entre 60 et 100 m*) de la voie publique en projet (ou des travaux d'extension du réseau).

M..., en application des dispositions de l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, accepte de verser la part du coût des travaux appelée à desservir ses terrains avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol (*permis de construire, dépôt d'une déclaration de travaux, autorisation d'aménager un terrain pour l'accueil d'habitations légères de loisirs ou arrêté de lotir ou d'approbation d'un plan de remembrement*).

En conséquence, entre la *commune de X.....*, représentée par ...
et
M...

il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : La *commune de X.....* s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics de voirie et réseaux (ou de réseaux) prévus dans la délibération en date du *D2.....*, au plus tard, le

Article 2 : *M...* s'engage à verser à la *commune de X.....* la participation exigible pour le financement des travaux de création de la voie publique

ou

d'aménagement de la voie publique

ou

d'extension des réseaux publics

rendant ses terrains constructibles.

Article 3 : La superficie des terrains situés à quatre vingt mètres (*à modifier si le conseil municipal a choisi une distance différente comprise entre 60 et 100 m*) de la voie, objets de la présente convention, parcelle(s) cadastrale(s) n° ...,, est de *Y m²*.

Par application de l'article *N1...* de la délibération *D2.....*, le montant de participation exigible par mètre carré de terrain a été fixé à *n €*. En conséquence, le montant de participation due par *M...* est égale au produit de *Y m² par n €* soit une somme globale de *N...€*.

Option : *Ce montant est actualisé, lors des échéances de paiement prévues à l'article 4 ci-après, en fonction de l'évolution de l'indice I...*

Article 4 : En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, *M...* procédera au paiement de la participation ci-dessus déterminée :

exemples - en un versement, au plus tard, le *jj/mois/année*.

ou - en un versement, *x* jours après la date d'approbation de la présente convention par le conseil municipal.

ou - en deux fractions égales, la première dans les *x* jours suivants la date de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention, la seconde dans les *x* jours suivants la date d'exigibilité du premier versement.

NB : Les modalités de règlement peuvent être adaptées aux souhaits et possibilités de trésorerie de chaque propriétaire foncier. La commune doit veiller à ne pas perdre les avantages du moyen de préfinancement qui constitue l'intérêt majeur de la convention.

En tant que de besoin de nouvelles modalités de règlements seront prescrites dans les autorisations d'occuper le sol éventuellement délivrées avant la (ou les) échéance(s) ci-dessus fixée(s).

Article 5 : Conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables aux terrains de **M...** sont les suivantes :

Préciser ici (ou dans un document annexé) les dispositions d'urbanisme fixées par le P.L.U. ou la carte communale en vigueur à la date de la signature de la convention.

Article 6 : Les limitations administratives au droit de propriété qui trouvent à s'appliquer aux terrains de **M...** sont les suivantes ...

Mentionner les informations devant normalement être précisées par un certificat d'urbanisme

Article 7 : Etat des équipements publics existants et à créer.

Equipements existants : soit « néant » ou selon leur nature, constituant une voie publique de capacité insuffisante pour desservir les terrains situés à 80 mètres de la voie.

Equipements à créer : reprise du descriptif du programme d'équipement public de voirie prévu dans la délibération en date du **D2.....**

Article 8 : Les autres contributions d'urbanisme applicables aux terrains de **M...** sont les suivantes :

Listes des autres régimes de contribution d'urbanisme applicables aux terrains et prévues aux articles L. 332-6 et L. 332-6-1 du code de l'urbanisme

Article 9 : La présente convention est exécutoire après approbation par délibération du conseil municipal dûment publiée au registre des délibérations de la commune de **X... ..** et transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Fait à

Le

En x exemplaires originaux,

Signatures

M...

Pour la commune de X...

ACCORD DU DEMANDEUR

- Application du 3^{ème} alinéa de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme -

(Cet accord doit être remis avant la délivrance de l'autorisation si la commune veut mettre à la charge du pétitionnaire le raccordement individuel)

*Je soussigné x ..., accepte de prendre en charge le financement du (des) raccordement (s) individuel (s) au(x) réseau(x) d'eau potable **et/ou** d'électricité, selon les conditions techniques définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité.*

Mon accord de financement est établi sur le(s) devis qui m'a (ont) été remis par :

(selon le cas)

- *la régie municipale ;*
- *le Syndicat x, gestionnaire du réseau d'eau ;*
- *le Syndicat y, gestionnaire du réseau électrique ;*
- *EDF, gestionnaire du réseau électrique.*

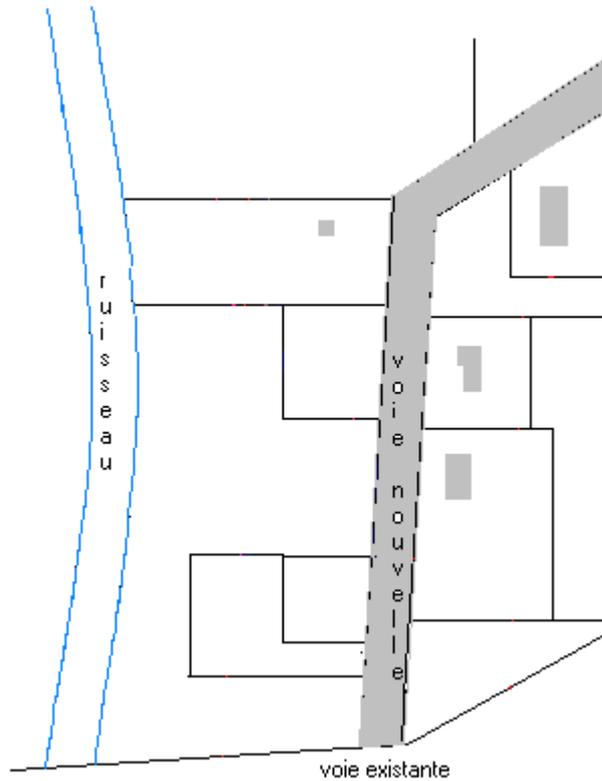
J'ai par ailleurs été informé qu'en application de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, le (les) raccordement(s) individuel(s) nécessaire(s) à la réalisation de mon projet ne pourra(ont) pas être utilisé(s) pour desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Fait à, le

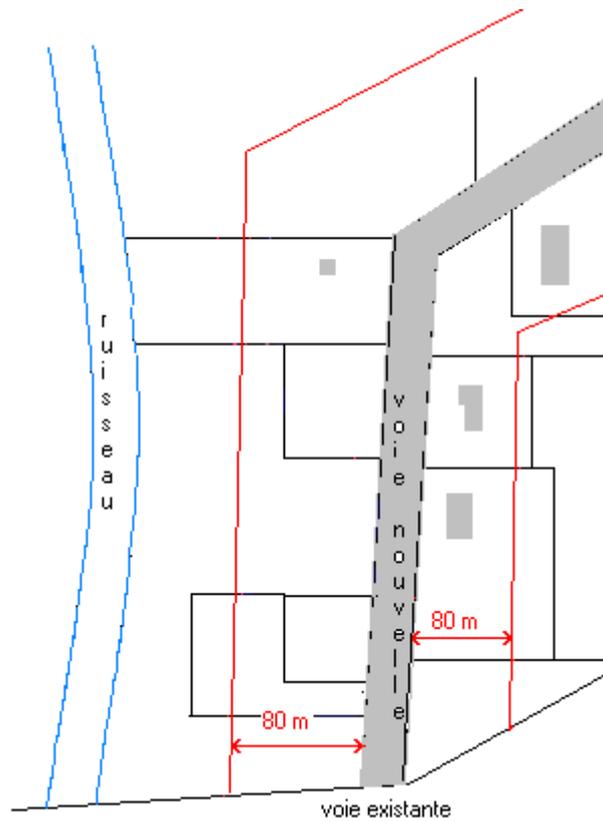
Signature

EXEMPLE DE CALCUL DE LA PARTICIPATION POUR VOIE ET RESEAUX

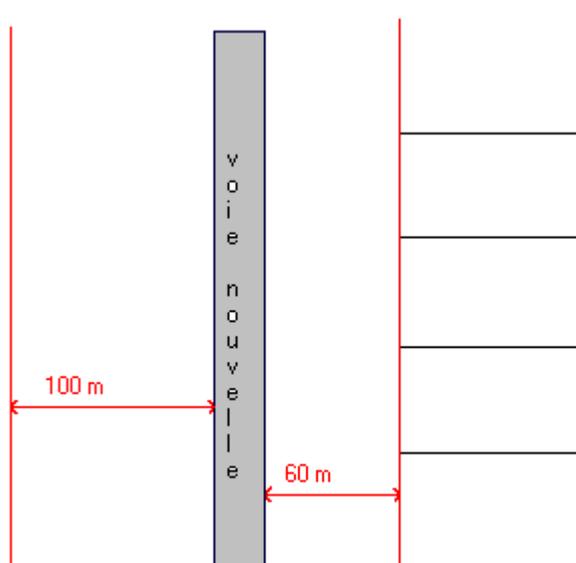
1 – Plan du secteur à aménager –



2 - Mise en place du périmètre légal –

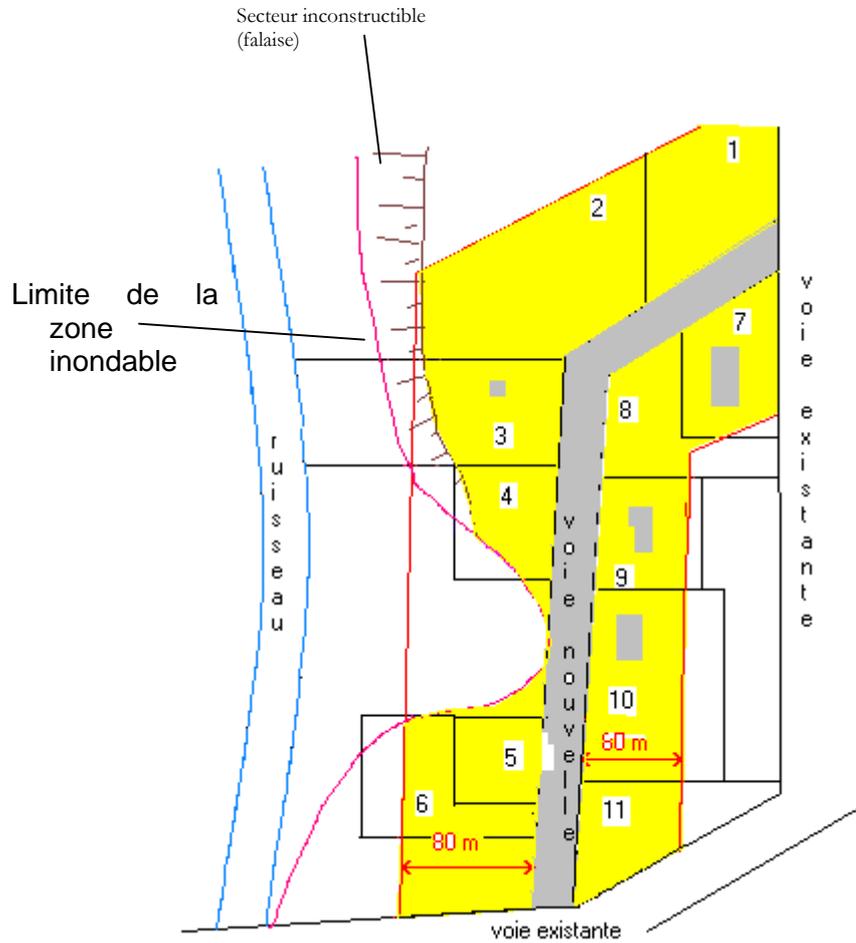


Le périmètre légal est délimité par une bande de 80 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. Cette limite peut toutefois, en fonction des circonstances locales, être comprise entre 60 et 100 mètres.



3 – Terrains exclus du périmètre légal de participation –

Exemple n° 1 :



Les terrains durablement et définitivement inconstructibles et dont il est certain qu'ils ne bénéficieront pas de l'aménagement réalisé sont exclus du périmètre.

Dans le cas d'espèce, seules les surfaces représentées en jaune sont incluses dans le périmètre. C'est la surface qui doit être prise en compte pour calculer le montant de la participation par mètre carré de terrain. On peut noter que la totalité de la surface des terrains inconstructibles comprise dans la bande des 80 mètres est exclue du périmètre.

Exemple n° 2 :

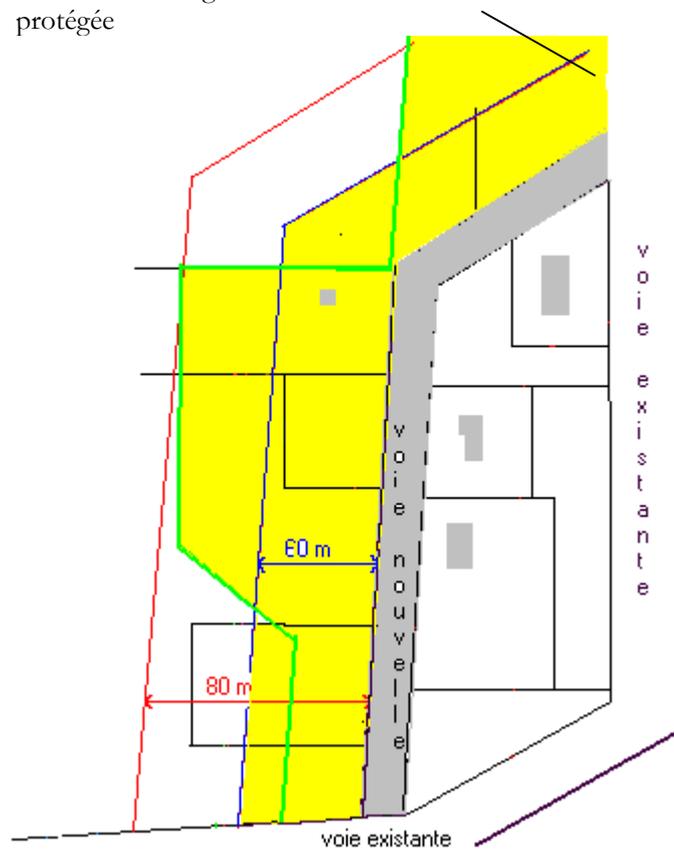
Par contre, dans l'exemple suivant, on constate que les terrains jouxtent une zone agricole protégée (zone irriguée, appellation d'origine contrôlée...).

Une partie de la zone agricole est située dans la bande de 80 m à partir de l'emprise de la voie nouvelle.

Dans ce cas d'espèce, la commune a la possibilité d'exclure du périmètre légal de participation les terrains agricoles protégés compris dans la bande de terrain située entre 80 et 60 mètres à compter de l'emprise de la voie.

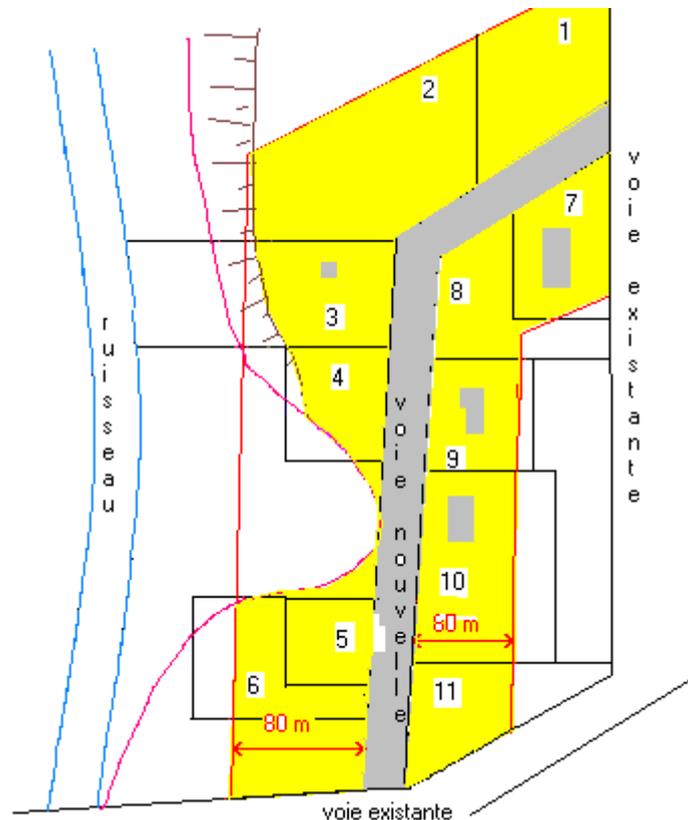
Par contre, elle ne peut exclure la surface des terrains comprise entre la voie et la distance minimale fixée par la loi (60 mètres).

Limite de la zone agricole protégée



4 – Terrains assujettis au versement de la participation –

(sous réserve des orientations qui seront définies par la circulaire ministérielle en cours d'élaboration)



Terrain n° 1 : terrain d'angle non construit qui peut bénéficier des équipements de la voie nouvelle
⇒ Actuellement la position de la D.G.U.H.C. est de considérer que les terrains d'angle présentent de nombreux avantages et peuvent donner lieu notamment à un découpage foncier avec un accès sur chaque voie. A ce titre, ils doivent être assujettis au versement de la P.V.R., même si l'accès est initialement prévu sur la voie existante. Confirmation attendue dans le cadre de la circulaire en préparation.

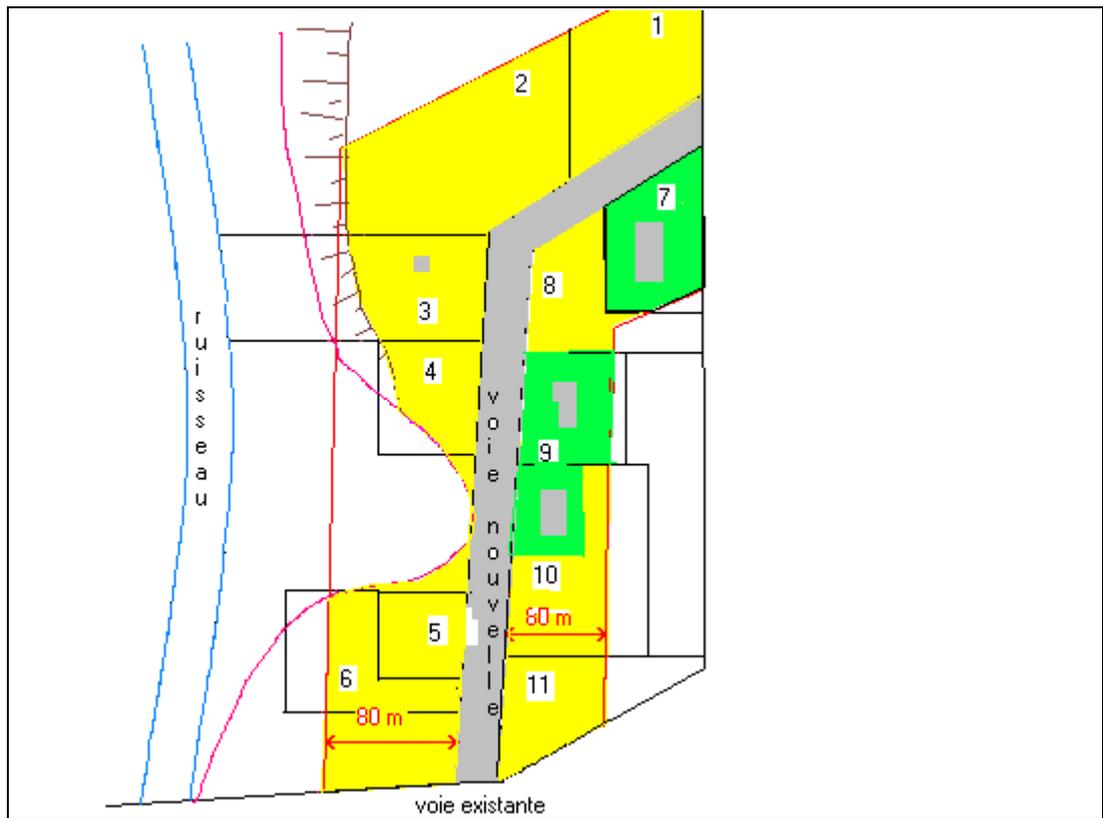
Terrain n° 2 : terrain nu rendu constructible par la création de la voie nouvelle et des réseaux
⇒ assujetti au versement de la P.V.R.

Terrain n° 3 : terrain supportant une construction de faible importance (abri de jardin, hangar) dont l'édification de constructions supplémentaires doit être subordonnée à la mise en place des équipements de voirie et réseaux
⇒ assujetti au versement de la P.V.R.

Terrain n° 4 : terrain nu rendu constructible par la création de la voie nouvelle et des réseaux
⇒ assujetti au versement de la P.V.R.

Terrain n° 5 : terrain nu rendu constructible par la création de la voie nouvelle et des réseaux
⇒ assujetti au versement de la P.V.R.

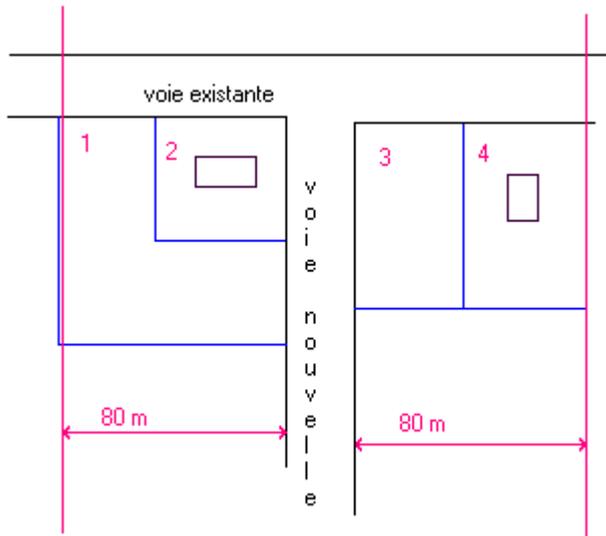
- Terrain n° 6 : terrain nu rendu constructible par la création de la voie nouvelle et des réseaux
⇒ assujetti au versement de la P.V.R., même si la construction est projetée en dehors du périmètre. Cependant, seule la partie située dans la bande des 80 mètres est assujettie au paiement de la participation.
- Terrain n° 7 : terrain déjà construit dont la construction existante n'est pas destinée à être démolie
⇒ non assujetti au versement de la P.V.R.
- Terrain n° 8 : terrain d'angle non construit qui peut bénéficier des équipements de la voie nouvelle
⇒ a priori assujetti au versement de la P.V.R. même si l'accès et le branchement des réseaux sont prévus sur la voie existante. (cas identique au n° 1 : une confirmation de cette position est attendue dans la circulaire en cours d'élaboration).
- Terrain n° 9 : terrain déjà construit dont la construction existante n'est pas destinée à être démolie
⇒ non assujetti au versement de la P.V.R.
- Terrain n° 10 : terrain partiellement construit sur lequel il existe la possibilité de créer de nouvelles constructions
⇒ assujetti au versement de la P.V.R..
Cependant, la superficie du terrain retenue dans le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déduite pour le calcul de la participation mise à la charge du propriétaire foncier (le budget communal supportera la charge correspondant à la superficie déduite comme pour une parcelle bâtie).
- Terrain n° 11 : terrain d'angle non construit qui peut bénéficier des équipements de la voie nouvelle
⇒ assujetti au versement de la P.V.R. même si l'accès est prévu sur la voie existante. (cas identique au n°1 : une confirmation de cette position est attendue dans la circulaire en cours d'élaboration).



En conclusion, le montant de la participation calculée pour les terrains représentés en vert constitue une partie du coût des travaux incombant à la commune. Les sommes correspondantes sont inexigibles des propriétaires fonciers.

5 – Exemple de terrains d'angle –

La voie existante comporte tous les réseaux (eau, électricité, assainissement) dont les caractéristiques sont suffisantes pour permettre le raccordement de futures constructions.



Terrain n° 1 : terrain non construit qui peut soit bénéficier des équipements de la voie nouvelle, soit se raccorder sur les réseaux existants.

⇒ La position de la D.G.U.H.C. est de considérer que les terrains d'angle présentent de nombreux avantages et peuvent donner lieu notamment à un découpage foncier avec un accès sur chaque voie. À ce titre, ils doivent être assujettis au versement de la P.V.R., même si l'accès est initialement prévu sur la voie existante.

Terrain n° 2 : terrain d'angle construit dont le bâtiment est raccordé sur les réseaux existants

⇒ Le conseil municipal peut estimer que les terrains situés à l'intersection d'une voie existante et qui supportent déjà une construction raccordée à la voie existante (accès et réseaux) ne bénéficient pas du nouvel aménagement. Le terrain est alors exclu du périmètre. Le conseil municipal doit le justifier et l'afficher dans la délibération.

Terrain n° 3 : terrain non construit qui peut soit bénéficier des équipements de la voie nouvelle, soit se raccorder sur les réseaux existants.

⇒ Même situation que le terrain n°1

Terrain n° 4 : terrain construit dont le bâtiment est raccordé sur les réseaux existants

⇒ Même situation que le terrain n°2

