



---

La Participation pour Voirie et Réseaux

Les 16 et 23 septembre 2008

Universités des Nouveaux Maires

DDE 76, SATE/ADS

# Qu'est-ce que la PVR ?

- C'est une contribution aux dépenses d'équipement d'une voie nouvelle, au dépenses d'aménagement d'une voie existante
- Ces travaux permettront l'implantation de nouvelles constructions
- La contribution est demandée par les communes
- Elle est payée par les propriétaires de terrains nouvellement desservis par l'aménagement
- Et elle correspond à une partie du financement des travaux de voirie et réseaux.

# Son domaine d'intervention

- **Urbanisation courante**

- en plus de la TLE et des impôts locaux
- (mais exclusive, incompatible un programme d'aménagement d'ensemble : PAE ou dans les ZAC)

- **Financer des réseaux publics immédiatement nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions sur des terrains non encore desservis mais constructibles :**

# Ses liens avec le raccordement à usage individuel ?

- **La PVR concerne les réseaux publics**

- Le raccordement d'un particulier au réseau public au niveau de son terrain est à sa charge

En cas de raccordement long : aval technique du gestionnaire de réseaux ; c'est un réseau privé mais entretenu par le syndicat.

(voir diapositive 37)

# Quelles autres taxes et participations ?

- **La Taxe Locale d'Équipement**
- La Taxe Départementale sur les Espaces Naturels et Sensibles
- La Taxe Départementale pour le financement des CAUE
- La Redevance d'Archéologie Préventive
- La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement
- S'il n'y a pas cumul, la participation pour raccordement à l'égout
- S'il n'y a pas cumul, la participation pour équipement public exceptionnel
- **Exclusive** de l'éventuelle participation pour dépassement du plafond légal de densité

# Quels travaux de voirie peut-elle financer ?

- Réalisation ou aménagement **d'une voie** :
  - Acquisition de terrains
  - Travaux de voirie : chaussée et trottoir, piste cyclable ou stationnement, espaces plantés
  - Eclairage public
  - Dispositif d'écoulement des eaux pluviales
  - A titre complémentaire, les éléments nécessaires au passage en souterrain des réseaux de communication (travaux de génie civil, gaines, fourreaux et chambres de tirage, mais non les câbles)
  
- ***La liste est bien définie***

# Quels travaux de réseaux peut-elle financer ?

- Réalisation ou aménagement **de réseaux** :
  - D'eau potable
  - D'électricité
  - D'assainissement hors secteurs d'assainissement individuel
- Etudes nécessaires à ces travaux
- ***La liste est bien définie***

# Quels réseaux sont exclus ?

- **Tous les travaux hors de cette liste** et notamment :
  - Les réseaux de communication aériens
  - Les réseaux de gaz
  - Les réseaux de chauffage urbain
  - Les autres équipements communaux : crèches, écoles ou salles de sport, salles polyvalentes
  
- **Pourquoi ?**
  - Parce qu'ils ne conditionnent pas la délivrance de nouveaux permis de construire

# Lien obligatoire réseaux / voie ?

- **Non :**

- => La PVR peut financer des réseaux le long d'une voie existante sans aménagement de la voie

- **Pourquoi** cette évolution / ancienne PVNR ?

- Qui décide et apprécie : la commune

- Précaution : décision définitive => anticiper les aménagements futurs au moment de la détermination de la PVR

# Deux exemples où elle n'est pas envisageable

- Une route en rase campagne
- L'aménagement d'une rue existante et déjà urbanisée (trottoirs, éclairage public)

# Qui décide de l'institution de la PVR ?

- La Commune => le **Conseil municipal**, indépendamment du document d'urbanisme (même en zones urbaines des POS ou PLU)
- Ou l'organe délibérant de l'EPCI ou du syndicat mixte, dans deux cas :
  - Compétence pour la réalisation de TOUS les équipements susceptibles d'être financés par la PVR
    - Pourquoi ? La PVR est comprise dans les droits et obligations attachés aux services publics transférés => le transfert de compétence est automatique.
  - quand il a reçu la compétence « création de la PVR » par transfert prévu dans ses statuts

# Comment l'instituer ?

- **Première délibération générale, de principe** : la commune décide d'instituer la PVR sur le territoire de la commune
- **Deuxième délibération spécifique**, propre à chaque voie, qui précise les travaux prévus et les modalités d'application du calcul de la PVR ...
- Pas de délai fixé entre les deux DCM

# A quoi la DCM spécifique engage nécessairement

- La DCM spécifique précise :
  - **Les travaux prévus**
  - **Le montant de la PVR par m<sup>2</sup> de terrain**
    - Deux présentations possibles :
      - forfait par m<sup>2</sup> f(**travaux**) : pour la desserte par une voie et les réseaux / pour le réseau d'électricité / pour le réseau d'eau ...
      - (Soit fixer **voie par voie** un montant au m<sup>2</sup> de terrain)
- La PVR doit dès lors être appliquée pour toute décision de réalisation de travaux en relevant et permettant l'implantation de nouvelles constructions

# Ce à quoi la DCM spécifique n'engage pas nécessairement

- La réalisation de tous les aménagements en une seule fois.
  - => La DCM peut décider les travaux de V & R, et s'engager à réaliser les seuls réseaux d'électricité et d'eau : les autres travaux seront réalisés plus tard, au fur et à mesure de l'installation d'autres constructions. Ou par tronçons successifs.

# Ce à quoi la DCM spécifique peut engager

- L'exonération des **logements sociaux**

- La PVR n'est pas payée, mais ces terrains ne sont pas soustraits de l'assiette = la charge correspondante reste à la commune.

# Comment la calculer ?

- **1ère étape :**
- **Total** des coûts des équipements à réaliser, études incluses,
- **Moins** la part du coût pris en charge par ErDF ou le syndicat compétent, moins les subventions :
  
- **Divisé** par la surface des terrains dans une bande de 80 mètres de la voie,
- **Moins** la surface des terrains définitivement inconstructibles pour des raisons physiques (ravins, rivière), moins les terrains durablement inconstructibles pour des raisons de servitudes administratives hors de la compétence de la commune (zones de risques d'un PPR, survol de ligne électrique à très haute tension) , et, sur décision du conseil municipal, moins les terrains à l'intersection ne bénéficiant pas de l'aménagement ;

■ **C'est le plafond**

# Comment la calculer ?

- 2ème étape :
- L'autorité choisit, dans la délibération spécifique à chaque voie ;
- Soit de fixer un forfait par  $m^2$  en fonction des travaux :
- Pour la desserte par une voie et les réseaux / pour le réseau d'électricité / pour le réseau d'eau ...
- (Soit de fixer voie par voie un montant au  $m^2$ )

# Comment l'appliquer ?

- **3ème étape :**
- **Coût = surface du terrain dans la bande x PVR au m<sup>2</sup>**

# Encore quelques précisions ...

- **Ne pas soustraire :**

- les terrains inconstructibles par décision de la commune : carte communale ou PLU,
- les terrains déjà construits,
- les terrains pour logements locatifs sociaux.

- **Pourquoi ?**

- Faire peser sur quelques-uns seulement la charge d'équipements bénéficiant à tous = rupture d'égalité devant les charges publiques.

- **L'exception :** lorsque la PVR vise les seuls réseaux d'eau potable et d'électricité, les terrains déjà desservis peuvent être exclus

- Ne pas inclure le coût du surdimensionnement d'une voie non justifié directement par la nécessité pour accueillir de nouvelles constructions (aider la circulation entre différents secteurs communaux ou supra-communaux)

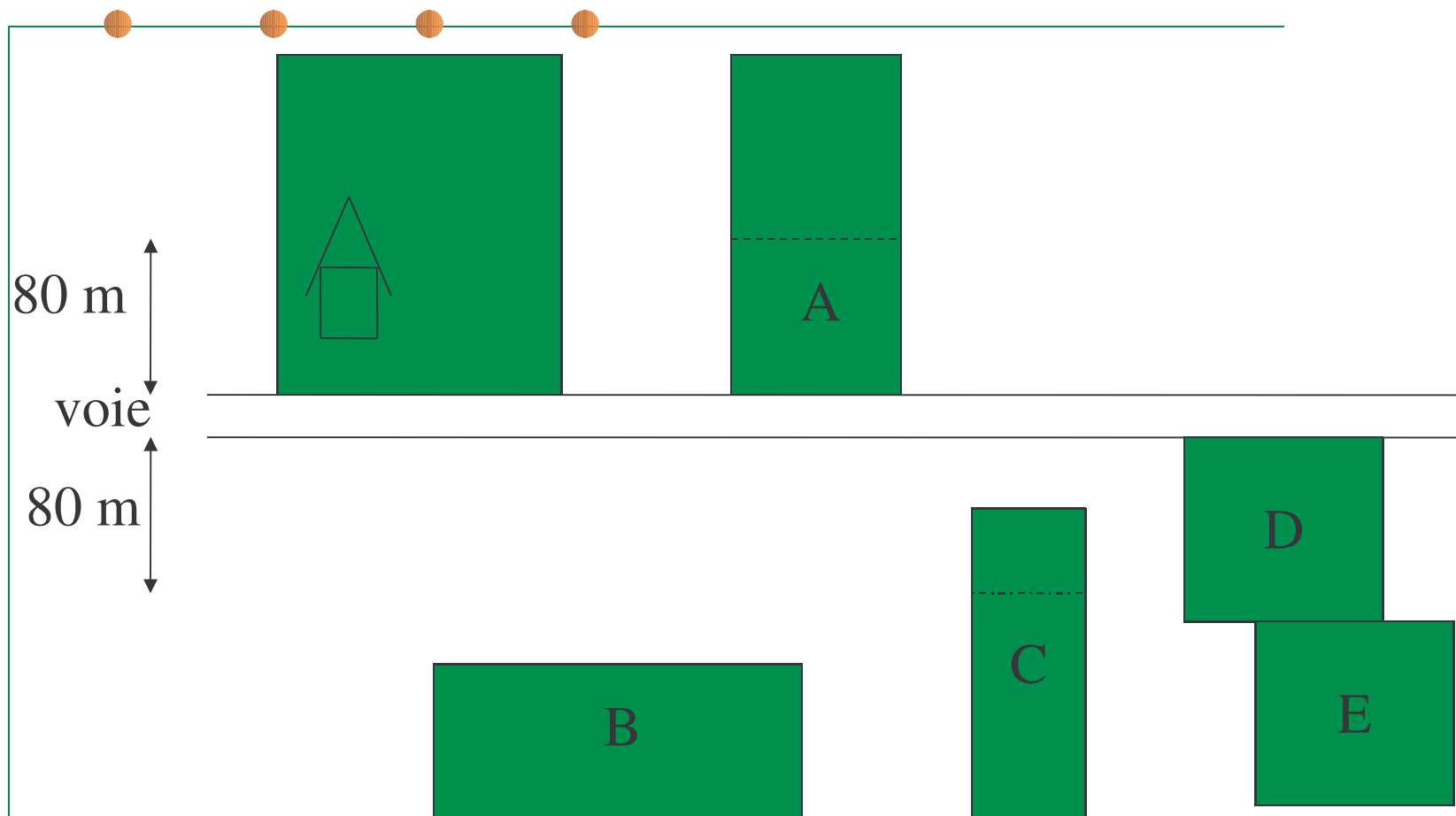
# Qui paie la PVR ?

- Les **propriétaires des terrains** situés pour tout ou partie, de part et d'autre de la voie d'une bande de 80 m **et qui vont bénéficier de l'aménagement**

Donc : pas nécessaire d'avoir une façade sur la voie

- Elle est due à la délivrance des autorisations d'utilisation des sols
- Si un terrain est concerné par plusieurs périmètres de PVR, la participation est due au titre de **la voie de raccordement** de l'opération.

# Qui paie la PVR ?



# Qui ne paie pas la PVR ?

- Les propriétaires de **terrains déjà construits**, pour le terrain correspondant à la construction existante (mais non en cas de division)
- Les propriétaires **décidant de ne pas construire**
- Les propriétaires de terrains **inconstructibles**  
**(l'inconstructibilité ne peut pas résulter d'un choix, d'une volonté, individuelle ou de la commune)**
- Facultatif sur DCM : les propriétaires de terrains destinés à recevoir des logements sociaux

# Qui ne paie pas la PVR ?

## Pondération possible

- Selon les circonstances locales et par délibération justifiée, la distance de 80 m peut varier entre 60 et 100 m :
- Sur motifs d'urbanisme : zonages, tailles des terrains, morphologie urbaine, ou éléments physiques : ruptures de pente

# Possibilité d'adapter la bande de 80 mètres

- Selon les circonstances locales et par DCM **justifiée**, la distance de 80 m peut varier le long d'une même voie, entre 60 et 100 m :
  - sur motifs d'urbanisme : zonages, taille des terrains, morphologie urbaine ; en aucun cas : le seul parcellaire cadastral.
  - ou éléments physiques : ruptures de pente

# Le contrôle de légalité sur les DCM spécifiques

- Un plan de localisation parcellaire avec le périmètre d'éligibilité
- Eléments de compréhension (secteurs exclus, ...)
- Superficie totale de terrains desservis
- Coût total estimé des travaux
- Coût PVR / m<sup>2</sup>

# Alertes sur le calcul



- **Attention aux distorsions d'égalité** de traitement des citoyens
- Fixer le forfait assez bas pour **justifier du coût réel** des travaux en cas de contestation
- **Exclure** les subventions
- Une part du coût des travaux reste **toujours** à la charge de la collectivité (le montant PVR est différent du coût réel)
- Le montant n'est pas révisable mais il peut être indexé ; il faut tout prévoir **en une seule fois** : anticiper la décision d'aménager une voie

# Un exemple

- DETERMINER LE COUT DES TRAVAUX A REPARTIR

Coût des travaux	150 000 €
moins subventions	- 15 000 €
Coût des travaux à répartir	= 135 000 €

- DETERMINER LA SURFACE DE PEREQUATION

A gauche, 60 m x 120 m = 7 200 m <sup>2</sup> ; à droite, 60 m x 120 m = 7 200 m <sup>2</sup> ;	
somme	14 400 m <sup>2</sup>
Moins : terrains définitivement inconstructibles	- 400 m <sup>2</sup>
Reste :	= 14 000 m <sup>2</sup>

- APPLIQUER LA PVR : coût / surface = 135 000/14 000 = **9.64 €/m<sup>2</sup>**



# Et la TVA ?

- Sommes perçues au titre du fonds de compensation de la TVA : ce ne sont pas des subventions à la réalisation de l'équipement
- => Il serait logique de ne pas les répercuter

# Le paiement de la PVR

- Due si délivrance d'un permis de construire
- Paiement par le **propriétaire du terrain**, s'il construit
- S'il y a division
- En cas de démolition suivie de nouvelle construction
- En cas de promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention du PC : c'est la personne présentant la demande qui doit la PVR.

# Le paiement de la PVR

- **Mention** du montant et de la (des) dates de versement dans l'autorisation d'urbanisme
- **La DCM spécifique doit être antérieure** à l'autorisation d'urbanisme
- Paiement à la commune = au receveur municipal par titre de recette au compte 1336 ou 1346 (immo amortissables ou non)
- Le CM peut décider, en accord avec les syndicats compétents, que la PVR leur soit **versée directement** (si le CM ne réalise qu'un ou plusieurs réseaux)

# Cas particulier du préfinancement

- Des propriétaires s'engagent par conventions avec la commune à préfinancer les équipements. Article L 332-11-2 du code de l'urbanisme.
- Conditions : les deux DCM sont prises. Convention approuvée par le conseil municipal.
- Les conventions précisent :
  - la date prévue d'achèvement de la voie et réseaux
  - Les modalités de règlement par le cocontractant : délais de paiement (avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme)
  - Pour chaque terrain : les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, l'état des équipements publics existants ou prévus.
- Effet : les dispositions d'urbanisme sont figées pour 5 ans : une révision du document d'urbanisme ne serait pas contraignante.

# Le formalisme du certificat d'urbanisme

- En cas de certificat d'urbanisme
  - À sa délivrance, la DCM générale n'est pas prise : Le CU ne mentionne pas la PVR, elle ne sera pas due à l'occasion du PC.
  - La DCM générale est prise, la DCM spécifique est prise avant délivrance du PC : le CU mentionne la PVR, elle sera due à l'occasion du PC.
  - Les deux DCM sont prises : le CU les mentionne.

# Rôles commune – syndicats intercommunaux ?

- **Le formalisme n'est pas réglementé : la réglementation PVR ne régie par les rapports commune / syndicat.**
- Lorsque les équipements relèvent d'un SI d'eau ou d'électricité : la commune et le SI **s'entendent sur les travaux à réaliser** ; pas de formalisme fixe
- **Distinguer la décision de la mise en place de la PVR** : sans effet sur qui décide (la commune) de la réalisation des travaux par la commune ou un syndicat.

# Reversement aux EPCI

- Quand l'EPCI est titulaire de la compétence relative à l'eau ou à l'assainissement, la commune lui reverse la quote-part de la PVR correspondant aux dépenses
- Emission par la commune d'un mandat de dépense au compte 1336 ou 1346
- Dans la comptabilité de l'EPCI : budgets annexes M49 « Eau » et « Assainissement »

# Versement direct aux EPCI

- Si un ou plusieurs réseaux seulement sont réalisés, le conseil municipal et les syndicats compétents peuvent décider que la PVR leur sera **versée directement, sans transiter par le budget communal.**

# Comment se financent les raccordements à usage individuel ?

- La PVR concerne les seuls réseaux publics
- Le raccordement d'un particulier au réseau public au niveau de son terrain est à sa charge
  - Faculté de demander au constructeur de financer son raccordement eau et électricité à usage individuel sous l'emprise publique, dans une limite de 100 mètres : accord préalable du demandeur, dimensionnement pour son seul usage individuel, validation par le maire.
  - Aval technique du gestionnaire de réseaux ; réseau privé, entretenu par le syndicat.

# Comptabilisation

- Nomenclature M14 : compte 1336 ou 1346

La PVR finance des dépenses d'équipement ; imputée parmi les recettes de la section d'investissement, compte 1336 (fonds transférables) ou 1346 (fonds non transférables).

- Nomenclature M4 des SPIC : comptes non créés => compte 1333 « fonds affectés à l'équipement – PAE »

# Source documentaire

- Code de l'urbanisme articles L332-11-1 et suivants, L332-13, L332-15
- Circulaire n°2004-8 UHC/DU/35 du 5022004
- Réponse ministérielle Auban, Sénat, 5 août 2004 n°10327
- Code général des Collectivités Territoriales, article L5211-5, 17 et 18 et L2224-1 et 2