

Fiche 4 : Comment concevoir l'aménagement d'une zone AU ? Quels sont les outils à utiliser ?

Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Qu'est-ce que c'est ?

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est un périmètre d'inconstructibilité défini par une commune pour une durée maximale de 5 ans dans une zone U ou AU d'un Plan local de l'urbanisme. Il s'agit d'une servitude d'inconstructibilité temporaire. ([L. 151-41 CU](#) 5° Code de l'urbanisme)

Ce périmètre d'inconstructibilité permet à la commune de geler un terrain dans l'attente de l'approbation par celle-ci d'un projet d'aménagement global.

La collectivité définit dans le règlement de son PLU la superficie que les constructions ou installations autorisées pendant la « période de gel du périmètre » ne pourront pas dépasser. Toutefois, par la mise en place d'un PAPAG la commune ne peut pas interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Comment cet outil est-il mis en place ?

Le PAPAG est prévu dans un PLU lors de son élaboration ou suite à une décision d'évolution de ce document. Sa suppression devra également faire l'objet d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme même si le projet initialement prévu a été réalisé (CAA de MARSEILLE, 06/10/2016, n° 14MA02197).

- 1^{er} cas : PLU existant => Mise en place du PAPAG par modification ou révision allégée du PLU
- 2^e cas : PLU en cours de révision générale => le PAPAG est instauré au moment de l'approbation

Sa création doit être justifiée par la collectivité dans le rapport de présentation du PLU (Art. [R.151-2](#) 5° CU).

Le périmètre du PAPAG doit apparaître dans les documents graphiques du règlement du PLU. La surface à partir de laquelle les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée devront y être précisés (Art. [R. 151-32](#) CU).

La justification de la création du PAPAG doit reposer sur des réflexions lancées dans la perspective d'un projet d'aménagement global expliqué dans le rapport de présentation du PLU. Selon la jurisprudence, il ne peut pas être justifié par le souhait de déterminer un niveau de pollution par exemple.

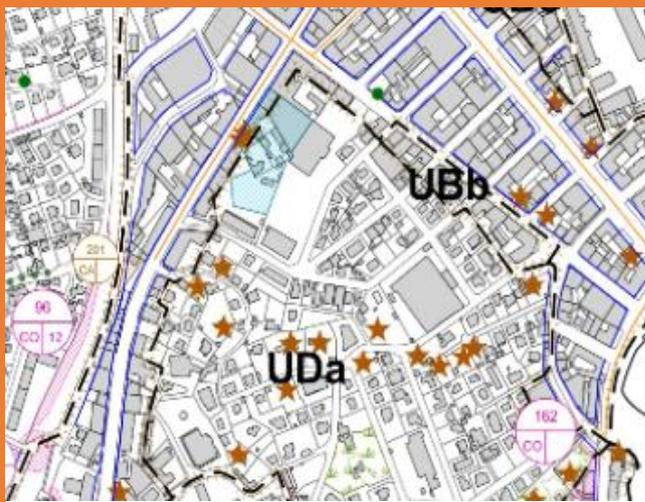
Par ailleurs, la justification doit concerner l'ensemble du périmètre retenu.

Fiche 4 : Comment concevoir l'aménagement d'une zone AU ? Quels sont les outils à utiliser ?

Exemple : un PAPAG prévu dans le PLU d'Antibes approuvé le 29 mars 2019

Extrait du rapport de présentation (p. 717) : « Dans le PLU d'Antibes-Juan-les-Pins, cet outil est utilisé pour une opération de renouvellement urbain située dans le centre d'Antibes.

Il s'agit d'un îlot urbain, situé dans les secteurs Uba et Uda, à proximité d'un axe structurant – le boulevard Wilson – qui fait le lien entre le centre-ville d'Antibes et Juan les Pins. Il fait également le lien entre la ville moderne et dynamique et la ville pavillonnaire. La commune souhaite connaître le réel potentiel de ce secteur. »



Extrait du règlement graphique

 Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme)

Extrait du règlement écrit du PLU – Zone UD : « Le secteur UDa, en contact sud du centre-ville et en bordure du secteur UBa, comprend un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) édicté au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.5. Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L. 151-41-5° du Code de l'urbanisme, **sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol** à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UD2. »

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

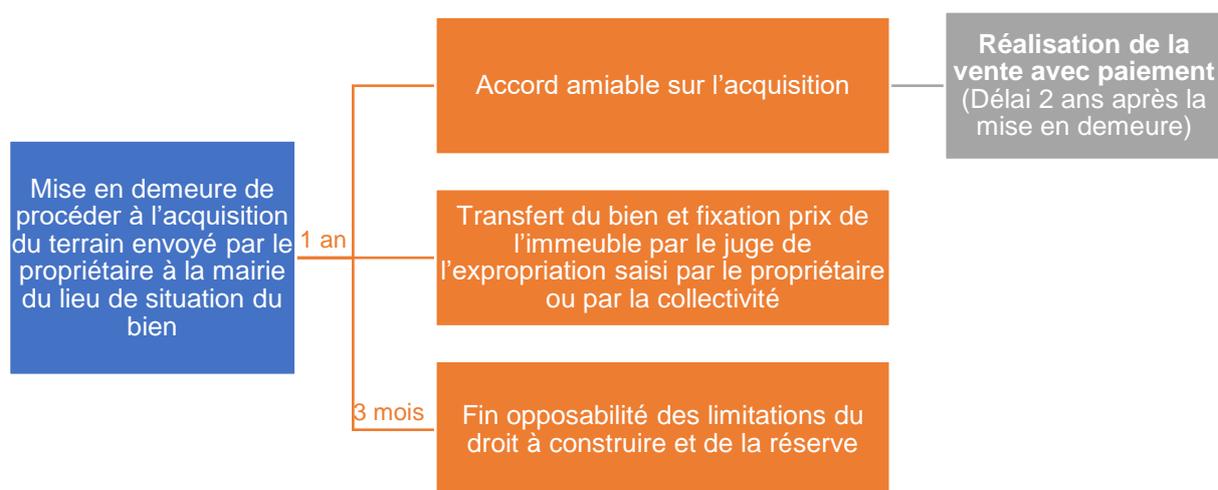
2.2. Dans le secteur UDa soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont **admises l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher.** »

Fiche 4 : Comment concevoir l'aménagement d'une zone AU ? Quels sont les outils à utiliser ?

Comment cet outil est-il mis en œuvre ?

Droit de délaissement (Art. L.152-2 CU)

Lorsqu'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est institué dans un PLU, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain.



Procédure d'exercice du droit de délaissement précisée par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme

Il est à noter que si la commune décide de ne pas procéder à l'acquisition du bien délaissé, le propriétaire concerné retrouve ses droits à construire initiaux. Il pourra obtenir une autorisation d'urbanisme pour tout projet (qui respecte le PLU) avant la fin du délai instauré dans le cadre du PAPAG.

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

Le PAPAG permet à la commune de se laisser le temps de la réflexion sur un projet envisagé dans un quartier, dès lors qu'elle sait justifier le périmètre.

L'instauration de ce périmètre lui permet ainsi de maîtriser l'évolution urbaine du quartier, le temps de la réflexion sur le projet.

Quels sont les avantages ?

- Le PAPAG est un périmètre d'attente qui justifie le refus d'un permis de construire
- L'instauration d'un PAPAG n'oblige pas la commune à mettre en place son projet d'aménagement global à l'issue du délai défini.

Fiche 4 : Comment concevoir l'aménagement d'une zone AU ? Quels sont les outils à utiliser ?

Elle pourra par ailleurs réaliser son projet avant l'expiration du délai fixé dans le PLU (max 5 ans), à condition de lever la servitude d'inconstructibilité au préalable.

Points de vigilance

- L'instauration du PAPAG doit reposer sur une justification particulière liée à un projet d'aménagement global
- Engager les réflexions sur le projet d'aménagement quelques temps avant l'approbation du PLU afin de permettre sa réalisation dans le délai du PAPAG est essentiel pour donner tout son sens à la servitude. Le délai du PAPAG ne peut pas être supérieur à 5 ans.
- La commune qui décide d'instaurer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global doit être prête, financièrement notamment, à acquérir un terrain du périmètre à tout moment, dès lors que le propriétaire du terrain décide d'utiliser son droit de délaissement.
- La réalisation d'un projet d'aménagement sur le périmètre défini du PAPAG n'emporte pas la suppression automatique de cette servitude d'inconstructibilité temporaire. Sa suppression nécessite une évolution du PLU de la commune
- Si le projet est finalisé avant la fin de l'effectivité de la servitude, le PLU devra faire l'objet d'une modification pour supprimer le PAPAG.