

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)



Qu'est-ce que c'est ?

Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définissent les servitudes dans les zones Urbaines ou A Urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'article L151-41 5° du CU précise qu'un PAPAG consiste à «interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés» .



Pour quel motif ?

Cela permet donc de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.



Comment faire ?

Cette servitude doit être inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLU (avec précision du seuil de construction/extension possible).

L'institution de cette servitude fait l'objet d'une **justification particulière dans le rapport de présentation** du PLU portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de « restreindre » les demandes d'autorisation de construire dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation. Concrètement, il convient d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans.

- Le **règlement** écrit doit obligatoirement, dans la partie consacrée à la zone concernée, **indiquer le seuil à partir duquel les constructions sont interdites**. Ce seuil est en pratique fixé en surface de plancher. Il peut être égal à zéro.
- Le **règlement** écrit doit aussi préciser **la durée maximale de l'inconstructibilité**, qui peut être inférieure à cinq ans si la commune croit pouvoir finaliser le projet d'aménagement global dans un délai plus rapide. Une modification du PLU pourrait par la suite prolonger le délai, sans bien sûr qu'il puisse dépasser cinq ans en tout.
- Les **documents graphiques** du PLU font notamment apparaître les secteurs frappés de la servitude, le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée (art R. 123-12 4° b du CU).



- Permet de constituer une réserve foncière sans définir un projet précis,
- Permet de fonder un refus de permis de construire pendant cinq ans
- Intéressant pour les zones U (urbanisées) ou AU (à urbaniser) en ville, et pour les projets « complexes » (plusieurs partenaires, etc.)
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- Nécessite d'être inscrit dans le PLU donc d'être prévu,
- Limitation à 5 ans,
- Servitude plus complexe à mettre en œuvre que le sursis à statuer de l'article L. 111-10 du CU, car elle suppose au minimum une modification du PLU



Exemple : PLU de Castelnaudary

La commune a mis en place une servitude de projet sur l'ensemble du quartier sur une période de 5 ans afin de prendre le temps de la réflexion et de lancer les études nécessaires à la mise en place d'un projet urbain cohérent et structurant

