

## ❖ Références :

- Art. L.332-9 du Code de l'urbanisme
- Circulaire NOR ETLL1309352C R du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement

## LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La commune peut mettre en place par délibération un programme ayant pour finalité de prévoir l'aménagement d'un périmètre de la commune en définissant les équipements publics futurs correspondants aux besoins des futurs habitants et de mettre tout ou partie des investissements correspondants à la charge des constructeurs ...

**Le PAE est un programme qui engage l'aménageur.  
Il ne s'agit pas d'un document d'urbanisme au titre de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme.**

**Cette procédure est abrogée à compter du 1er mars 2012 mais reste applicable dans les périmètres où un PAE a été institué avant cette date et jusqu'à sa clôture par délibération du conseil municipal.**

Avec la réforme prévue par la loi de finance rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, les participations au titre des PUP ou des ZAC sont, en revanche, maintenues.

**Suite à la clôture du PAE : la taxe d'aménagement (TA) s'applique sur l'ancien périmètre. Une étude détaillée doit permettre à la commune de définir l'intérêt de voter une taxe d'aménagement majorée (supérieure à 5%) sur le périmètre de l'ancien PAE en fonction des équipements qu'il reste à financer, le cas échéant.**

### La détermination du PAE

⇒ **Un véritable programme d'aménagement urbain cohérent** : les équipements doivent revêtir une certaine importance : la jurisprudence considère qu'un PAE ne peut se borner à créer une voie publique reliant deux quartiers de la commune et établir les réseaux le long de cette voie sans définir un plan d'aménagement d'ensemble du secteur du territoire concerné (CE 15/04/1996 Maurice req. 145489 ; CE 25/06/2003, Commune de Saint-Jean de Boiseau req. 219661).

Pour autant, le Conseil d'Etat a assoupli sa position récemment en considérant qu'il n'était pas nécessaire que la délibération instaurant le PAE définisse un parti d'aménagement ; l'indication dans la délibération de la volonté de la commune de conduire dans le quartier défini d'un programme de viabilisation et de construction d'un ensemble d'équipements publics et décrivant les travaux programmés (voirie, éclairage public, assainissement et adduction d'eau potable) est suffisante (CE 27/01/2010 Commune de Cairquairanne).

☞ **Un territoire de la commune délimité** : peu importe que la commune soit dotée d'un PLU ou de tout document en tenant lieu, le conseil municipal peut délimiter le périmètre du PAE indépendamment d'un zonage particulier.

Néanmoins, si la commune est en RNU, le PAE sur le fondement de la règle de la constructibilité limitée, ne peut porter que sur les parties urbanisées de la commune.

En revanche, si la commune dispose d'un PLU, l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme impose d'annexer le PAE au document graphique pour information.

#### ☞ **Un délai et un coût de réalisation du PAE :**

L'article L.332-11 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au delà du délai prévu, si les équipements n'ont pas été réalisés, le constructeur pourra solliciter le reversement de sa participation pour la part n'excédant pas la TLE qui aurait été exigible à défaut de PAE.

**N.B :** La jurisprudence est désormais stricte en la matière - CE 20/01/2016 req n°371687 C. c'est l'**absence de réalisation de l'intégralité des équipements publics annoncés à la date prévue par la délibération** approuvant le PAE qui entraîne la restitution des sommes déjà versées ou le non versement de la participation attendue. En cas de contentieux, le juge peut d'office prononcer la décharge du versement ou limiter le montant de la restitution en fonction de la somme que représente la TLE une fois rétablie.

La délibération instituant le PAE et mettant à la charge des constructeurs une participation au financement des équipements publics à réaliser, doit identifier avec précisions :

- les aménagements prévus ainsi que leur coût prévisionnel et la part mise à la charge de chaque constructeur pour permettre d'en contrôler le bien fondé ;
- une estimation quantitative des surfaces dont la construction est projetée, au jour de la délibération ;
- des critères de calcul qui peuvent être modifiés pour tenir compte des éventuels écarts entre programme d'équipements publics ou privés et réalisation effective (CE, 28/07/2011, req n° 314123, Cne de La Garde).

#### Les formalités ?

Pour être exécutoire, le PAE (délibération et document graphique) doit être **affiché en mairie pendant un mois et mention doit être insérée dans deux journaux locaux diffusés dans le département.** (art. R. 332-25 du Code de l'urbanisme).

#### Les conséquences sur les autorisations d'urbanisme?

☞ La participation est **exigible au jour de la délivrance du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme par chaque bénéficiaire.**

#### ☞ **Le non cumul de la participation des constructeurs avec certaines contributions :**

- la TLE est exclue pendant une durée maximale de 10 ans,
- la PVR n'est pas cumulable,
- les contributions de l'article L.332-6-1 (essentiellement la PRE) ne sont pas cumulables si elles financent les mêmes équipements.

☞ **Le CU doit indiquer les participations et notamment celle relevant d'un PAE**, une copie doit être annexée (art. L.332-9 du Code de l'urbanisme).

☞ L'article L. 111-4 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de **refuser un permis de construire en l'absence de réseaux et dans la mesure où la commune ne peut indiquer les délais de réalisation.** L'existence d'un PAE n'empêche pas le refus d'un permis de construire si la date d'achèvement des travaux objet du permis de construire ne coïncide pas avec celle de la réalisation des équipements publics (réponse ministérielle du 24/08/1998, publiée au JO Assemblée Nationale).