

Décret n°2016-1514 du 8 novembre 2016 relatif aux associations foncières urbaines de projet (AFUP)

Créée par l'article 163 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, l'AFUP est une association foncière urbaine autorisée (AFUA) qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement (article L. 322-12 du code de l'urbanisme). Une AFUP constitue une déclinaison particulière des AFUA dont elle respecte le régime juridique.

Le décret n°2016-1514 du 8 novembre 2016 vient apporter :

- des précisions ou des assouplissements au régime des AFUA
- ainsi que des dispositions spécifiques pour les AFUP.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS CONCERNANT LES AFU DE REMEMBREMENT

Encadrement et réduction des délais d'instruction (R. 322-2 et R. 322-8)

- encadrement du délai pendant lequel le préfet doit saisir, pour avis ou accord, le maire du projet d'AFU (1 mois) ou du projet de remembrement (15 jours). Le texte antérieur prévoyait que cette transmission s'effectuait « sans délai ».
- introduction d'un accord tacite du maire sur le projet d'AFU ou du projet de remembrement au terme d'un délai de 2 mois à compter de la réception du projet.
- ouverture par le préfet de l'enquête publique dans un délai d'1 mois à compter de l'accord ou l'avis du maire sur le projet d'AFU, et dans un délai de 3 mois sur le projet de remembrement.
- À l'issue de l'enquête publique, le préfet porte à la connaissance du président de l'AFU les observations présentées dans un délai de 15 jours à compter de la réception du rapport du commissaire-enquêteur (R. 322-11).

Composition du dossier de constitution d'une AFU de remembrement (R. 322-6)

Le dossier d'AFU soumis à enquête publique est complété par :

- un projet d'acte d'association
- le cas échéant, le projet d'aménagement à exécuter par l'AFU et son estimation sommaire ainsi qu'une étude d'impact, lorsque celle-ci est requise en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Caducité des prescriptions propres à l'opération (R. 322-10)

Les prescriptions propres à l'opération imposées par le préfet, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable, deviennent caduques au terme d'une durée de dix ans à compter de l'arrêté approuvant le plan de remembrement, si à cette date, le périmètre de l'association est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX AFUP

Délimitation des périmètres de projet (R. 322-4 du code de l'urbanisme)

Le décret vient préciser l'auteur de l'acte délimitant les périmètres de projet mentionnés à l'article L. 322-13 :

- le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale si celui-ci est compétent en matière de PLU ;
- le préfet de département, par arrêté, si le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national.

Ces périmètres de projet sont annexés au plan local d'urbanisme (R. 151-52).

Composition des dossiers soumis à enquête publique

Le décret définit la composition du dossier de constitution d'une AFUP et modifie le dossier du projet de remembrement :

- Lors de la constitution d'une AFUP, le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces exigées lors de la constitution d'une AFUA (R. 322-6), ainsi qu'un projet d'aménagement comprenant (R. 322-6-1) :

1° le projet d'aménagement présenté sous forme de plans, schémas ou coupes ;

2° un rapport de présentation, qui expose l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global des constructions à édifier dans la zone et, le cas échéant, son échéancier prévisionnel ; il énonce également les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, au regard des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, des orientations du plan local de l'habitat, lorsqu'il existe, et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain ;

3° le cas échéant, un programme prévisionnel des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone ;

4° un bilan financier prévisionnel, comportant, le cas échéant, les modalités de participation aux équipements publics.

- Par ailleurs, le dossier d'enquête publique relatif au projet de remembrement (R. 322-10) est également complété pour les AFUP par (R. 322-10-1) :

1° la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;

2° l'organisation et l'aménagement des accès au projet ;

3° le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;

4° les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets ;

5° un plan de l'état actuel du terrain remembré à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain ;

6° un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Précisions sur la mise en œuvre d'une décision de distraction (R. 322-19-1)

L'AFUP constitue un outil plus souple et plus opérationnel en matière de commercialisation que l'AFU : en effet, une distraction de l'AFUP des terrains aménagés vendus est rendue

possible lorsque les promoteurs intéressés par l'achat des terrains ne sont pas intéressés à rentrer dans l'AFUP.

Le décret prévoit que les statuts de l'AFUP mentionnent les conditions dans lesquelles un membre de l'association peut adresser une demande de distraction.

Par ailleurs, si la proposition de distraction porte sur une surface représentant moins du dixième de la surface incluse dans le périmètre de l'association la décision de distraction est prise à la majorité des propriétaires membres de l'association. Dans le cas contraire, l'article L. 322-16 prévoit que la distraction peut être approuvée à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association ou au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains.