

# Le PUP, un outil pour démocratiser la participation des propriétaires au processus décisionnel de l'urbanisme

**Xavier PRIGENT**, Géomètre-Expert  
Ingénieur ESGT  
Urbaniste ENPC  
Doctorant en Droit  
prigent.associes@wanadoo.fr

**GEOCONGRES, Québec, Canada – 3 Octobre 2007**

# La problématique de mobilisation du foncier en France

Crise du logement associée à une pénurie du foncier mobilisable

Nécessité pour les élus d'anticiper et de planifier les évolutions à venir

Analyse reposant sur des diagnostics environnementaux, économiques, ... et basée à des échelles spatiales et temporelles différentes

Apparition du phénomène de rétention foncière

## Un solution: l'interventionnisme communal

Mise en place d'une **politique interventionniste** par la commune

La commune **prolonge son action** réglementaire

La commune se doit de **maitriser le foncier** des secteurs qu'elle entend ouvrir à l'urbanisation en recourant éventuellement à des prérogatives de puissance publique

**Peu d'élus la mettent en place** car elle peut être mal perçue par la population

## Un outil de lutte contre la pénurie foncière

Le PUP veut **réconcilier les élus** avec l'implication de la commune dans l'urbanisme opérationnel

Le PUP veut faire **participer les propriétaires** à l'aménagement de la zone **sous le regard** et l'autorité **de la commune**

1<sup>er</sup> concept: **Le positive planning** en visant à redonner la main aux élus en urbanisme opérationnel

2<sup>ème</sup> concept: **La participation des propriétaires** en leur laissant la possibilité de réaliser le projet élaboré par la collectivité

## Une méthodologie en deux temps

**Une phase réglementaire:** ouverture à l'urbanisation, diagnostics du site, orientations d'aménagement, planning prévisionnel, préconisations opérationnelles

**Une phase opérationnelle:** permettre aux propriétaires qui le souhaitent de réaliser eux mêmes le projet dans un délai déterminé, faute de quoi la commune se substituera à eux

Les différents outils de **financement de l'aménagement** peuvent être utilisés

**L'outil opérationnel** existant le plus approprié: l'association foncière urbaine

Le PUP est assis sur un régime participatif des propriétaires

- L'information
- La consultation
- La concertation
- L'enquête publique
- La participation

La participation doit permettre:

- Le recul des réticences
- L'acceptation de concessions au vu de l'intérêt général

Il est nécessaire de développer:

- La sensibilisation aux enjeux communaux
- le sentiment de reconnaissance et de considération
- L'appropriation du projet commun

## Le PUP: une démarche opérationnelle au service de la décision d'urbanisme

Le PUP est une **démarche participative** assortie d'un **planning prévisionnel**

Le PUP permet aux propriétaires de **participer activement à la définition des orientations d'aménagement**; Il permet de les responsabiliser face aux exigences collectives

**Le PUP veut** moderniser le régime participatif

Le Géomètre Expert doit trouver sa place dans cette procédure qui met le **citoyen au cœur de la construction de son cadre de vie**