



TRANSFORMER LES TERRITOIRES GRÂCE AU CONTRAT



Contractualiser au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Accompagner** les opérations complexes de recyclage urbain dans un cadre collégial, pour limiter une extension urbaine incontrôlée ou d'opportunité.
- **Tenir compte** de la diversité des interventions nécessaires et des coûts supplémentaires liés à l'intervention sur l'existant pour reconstruire la ville sur la ville, en impliquant l'ensemble des parties prenantes concernées, en mutualisant et en pérennisant leurs efforts.

Mais aussi...

- **Soutenir et accompagner** les collectivités dans leurs projets de transformation territoriale.
- **Concevoir et mettre en œuvre** un projet de territoire partagé, cohérent et sur le temps long.
- **Mobiliser** une ingénierie territoriale adaptée aux enjeux, faciliter l'émergence d'opérateurs experts et déployer si nécessaire des pouvoirs dérogatoires pour faire aboutir les procédures plus rapidement.

UN EXEMPLE DE CONTRACTUALISATION ADOSSÉE À UN PROJET DE TERRITOIRE : LE CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT



La lutte contre l'artificialisation impose de recentrer les développements de la ville sur les espaces urbanisés existants tout en répondant aux besoins des territoires en matière de logements, de services, de commerces, d'équipements publics et d'activités économiques.

Ces opérations de recyclage urbain s'avèrent plus complexes et plus coûteuses que les opérations en extension en raison d'un nombre de parties prenantes impliquées beaucoup plus important, de la diversité des interventions nécessaires, des coûts supplémentaires d'acquisition du foncier, de démolition et de dépollution, des temps de réalisation plus longs et des provisions susceptibles de couvrir les aléas multiples.

Pour faire face à cette complexité, le projet partenarial d'aménagement (PPA) est un outil contractuel introduit dans le Code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il traduit une démarche partenariale à l'initiative des collectivités territoriales et avec l'appui de l'État. Il permet d'engager tous les partenaires locaux, publics ou privés, dans la construction et le portage du projet dans la durée.

Il peut s'agir de revitaliser des cœurs de ville ou des quartiers, de valoriser les friches, de réinventer les périphéries ou encore d'intensifier les quartiers de gare.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement, de quoi parle-t-on ?

Le contenu du contrat

La loi laisse un large champ des possibles. Le contenu de chaque contrat de PPA est lié aux objectifs spécifiques du territoire et aux ambitions des parties prenantes réunies dans le contrat. Le PPA a une visée opérationnelle pour que le projet se réalise, notamment dans des délais accélérés.

Le contrat n'est pas un programme d'aménagement, mais il prévoit une feuille de route opérationnelle qui identifie et articule les différents outils de l'urbanisme opérationnel pour aboutir à la réalisation de l'opération d'aménagement construite sur mesure. Son contenu peut intégrer l'ensemble des phases d'un projet, de l'initiation amont à la réalisation concrète, en passant par les étapes de concertation, de programmation, de conception et de montages opérationnel, juridique et financier. Pour mener à bien ces différentes phases, le contrat prévoit l'engagement de chaque partie prenante. Le PPA permet notamment une mise en œuvre opérationnelle des documents stratégiques de planification tels que les plans locaux

d'urbanisme (PLU), les programmes locaux de l'habitat (PLH), les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

DES OUTILS SPÉCIFIQUES SONT PRÉVUS PAR LA LOI POUR ÊTRE MOBILISÉS DANS UN PPA

- La cession à l'amiable par l'État de terrains de son domaine privé à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).
- Le recours possible aux établissements publics d'aménagement de l'État pour mener, même en dehors de leur périmètre, des études préalables à la formation d'un PPA.
- La possibilité de définir un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU) qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement.

Les signataires d'un PPA

Un contrat de PPA peut être conclu a minima entre l'État et un ou des EPCI à fiscalité propre, un EPT (établissement public territorial), la Ville de Paris ou la métropole de Lyon. Une ou plusieurs communes membres des intercommunalités concernées peuvent également être signataires, elles le sont de droit si elles en font la demande et sont associées

à l'élaboration du contrat. Par ailleurs, à la demande de l'un des signataires, une SPL (société publique locale), une SEM (société d'économie mixte) ou toute autre personne publique ou privée, implantée dans le périmètre et susceptible de prendre part à la réalisation des opérations prévues, peut être signataire à la condition de ne pas être mise en situation de conflit d'intérêts.

LE PPA FORMAT XXL : LA GRANDE OPÉRATION D'URBANISME (GOU)



Le principe de création d'une grande opération d'urbanisme (GOU) doit être prévu au sein d'un PPA. Il revient ensuite à l'intercommunalité cocontractante du PPA de délimiter son périmètre et sa durée, par une délibération prise après accord du préfet et avis conforme des communes

dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de la GOU. En pratique, il s'agit de délimiter un périmètre au sein duquel l'exercice de certaines compétences dérogera au droit commun et des outils juridiques pourront être mobilisés.



© Arnaud Bouissou

Les effets juridiques automatiques de la GOU dans son périmètre

En matière d'urbanisme :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir à l'intérieur d'une GOU est le président de l'intercommunalité et non plus le maire.
- La création et la réalisation d'opérations d'aménagement dans le périmètre des GOU sont réputées d'intérêt communautaire ou métropolitain.

En matière d'équipements publics :

- L'EPCI est compétent pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation et nécessaires à la GOU après accord de la commune.

Les outils juridiques pouvant être mobilisés :

- le permis d'innover;
- la mise en place d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) par l'EPCI;
- l'instauration d'un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) sur une durée de dix ans, renouvelable une fois;
- la Pigou (procédure intégrée pour les GOU, sur le modèle de la procédure intégrée pour le logement).

Comment l'État accompagne-t-il les territoires ?

L'État encourage et facilite le développement des contrats en mobilisant un chef de projet qui accompagne le déploiement du dispositif à l'échelle nationale. Les préfets de département en lien avec les directions départementales des territoires identifient les demandes et accompagnent les collectivités dans la construction du projet et du contrat. Le chef de projet peut mobiliser le Centre de ressources national, hébergé par Grand Paris Aménagement, pour conduire les expertises préalables à la contractualisation d'un contrat de PPA. Au-delà de la mobilisation de moyens pour aboutir à la signature du contrat, l'État peut accompagner l'entrée en phase opérationnelle par un appui financier spécifique au titre du budget national alloué aux PPA, par la cession de foncier amiable ou encore en articulant le contrat avec les dispositifs spécifiques des opérateurs concernés (ANRU, ANAH...).



La ville de Bonne est considérée comme une ZAC (Zone d'aménagement concerté)



→ *Le contrat de projet partenarial d'aménagement de la Ville du Mans*

L'objectif?

→ Réintégrer deux friches militaires dans la ville

L'ambition portée par l'ensemble des acteurs, dans le cadre de ce contrat signé en 2019, porte sur la mutation de deux sites militaires inoccupés. Ils constituent d'importantes réserves foncières déjà urbanisées et mobilisables pour engager des opérations stratégiques de renouvellement urbain au cœur de l'agglomération. Les projets accueillis sur ces sites permettront de répondre aux objectifs métropolitains de développement durable et de transition écologique en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles de l'agglomération. Ils participeront également au retour de la nature en ville en permettant la désimperméabilisation et la renaturation d'espaces aujourd'hui artificialisés et pollués.

Ce nouveau quartier proposera ainsi des formes d'habitat innovantes pour répondre aux enjeux

environnementaux et aux objectifs de mixité sociale, des usages et des fonctions, comme la production d'énergie, la gestion économe de l'eau, la diminution des déchets, le développement des modes de déplacement doux, les trames vertes et bleues et les objectifs de labellisation et de certification, notamment ÉcoQuartier.

L'ambition est de favoriser l'utilisation de matériaux durables ou existants, issus de la production locale ou de circuits courts. Cette volonté d'excellence environnementale intégrera une démarche d'évaluation du projet en matière de coûts globaux, depuis la conception jusqu'aux phases de réalisation et d'utilisation des aménagements. Les réflexions urbaines porteront également sur les enjeux d'accessibilité et des liens du nouveau quartier avec le tissu urbain existant.



→ *Le contrat de projet partenarial d'aménagement de la Ville d'Argenteuil*

L'objectif?

→ Accompagner la mutation et l'intensification d'un quartier urbain dégradé sur les berges de Seine

Ce contrat s'inscrit dans la continuité opérationnelle d'un contrat d'intérêt national qui portait sur les études urbaines préalables au projet. Il accompagne une opération de recyclage urbain visant à la rénovation et l'intensification urbaine d'un quartier de faubourg paupérisé de 52 hectares, mixant habitat dégradé et friches industrielles. L'objectif est la transformation en profondeur de ce quartier pour revaloriser son cadre de vie et les atouts du territoire (mixité fonctionnelle, mobilités douces, valorisation des espaces, proximité avec la Seine). De fortes ambitions environnementales sont attendues pour cette opération selon les principes d'un urbanisme favorable à la santé intégrant notamment la dépollution de ce quartier

anciennement industriel. Elle s'inscrira à terme dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier. Au-delà d'un apport en financement, le travail partenarial mené par l'État avec les collectivités permet d'accompagner le renforcement de leurs compétences dans l'animation de ce projet au fur et à mesure de son avancement.

+ Pour aller plus loin :

- [Sur le PPA : articles L. 312-1 et L. 312-2 du Code de l'urbanisme](#)
- [Sur la GOU : articles L. 312-3 à L. 312-7 du Code de l'urbanisme](#)
- [La circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets de territoire](#)
- [Le site du ministère de la Cohésion des territoires](#)
- [Le rapport d'activité pour les PPA en 2019](#)
- [Le guide pour la rédaction d'un PPA \(sur l'intranet DGALN uniquement\)](#)