

Édition 2019

LE CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT

Accélérer les opérations d'aménagement



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Cette brochure est élaborée par la cheffe de projet
des opérations d'aménagement prioritaires,
et le bureau des grandes opérations d'urbanisme
de la sous-direction de l'aménagement durable
de la direction de l'habitat de l'urbanisme
et des paysages.

Un guide d'élaboration du contrat de PPA est
disponible auprès des personnes référencées en
contacts.



◆ **CONTACTS :**

Sabine Baillarguet, cheffe de projet « opérations d'aménagement prioritaires » :
sabine.baillarguet@developpement-durable.gouv.fr

Bureau des grandes opérations d'urbanisme : ad2.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Le projet partenarial d'aménagement (PPA) : un contrat au bénéfice du projet

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) crée le **projet partenarial d'aménagement** (PPA) et la grande opération d'urbanisme (GOU). Traduisant la volonté de l'État de soutenir les projets d'aménagement au service du développement durable de tous les territoires, ces nouveaux outils s'insèrent dans le paysage riche des outils de l'urbanisme opérationnel. Si la GOU paraît familière par sa parenté avec l'OIN, le PPA n'a pas d'équivalent et a été conçu comme un outil très ouvert. Il revient à tous les acteurs de s'en saisir pour insuffler une dynamique nouvelle aux projets.

La loi ELAN propose à travers ses premiers articles des mesures en faveur de l'aménagement opérationnel. Elles insufflent une dynamique nouvelle pour l'émergence, la conception et la mise en œuvre de projets concrets dans les territoires. Même si l'essentiel de la production de logements est largement réalisé dans le diffus, les opérations d'aménagement d'ensemble assurent une production plus efficiente de la ville. À moyen et long termes, elles offrent une solution durable, intégrée et diversifiée de logements, de services, d'activités, de mobilité ou encore d'offres éducatives et culturelles adaptées aux besoins et à la réalité des territoires. Pour dynamiser ces opérations, les articles L.312-1 et L.312-2 du code de l'urbanisme proposent un nouvel outil partenarial à l'initiative du niveau intercommunal et associant l'État et potentiellement les communes, les régions, les départements, toutes les parties prenantes publiques et même des acteurs privés.

Le contrat de PPA affirme la légitimité du niveau intercommunal pour mener les opérations d'aménagement complexes, mais il souligne également que ce type d'opération ne peut être menée à bien sans la contribution d'un collectif de parties prenantes. Le PPA constitue ainsi un outil de partenariat public-public qui engage les collectivités, l'État et potentiellement ses agences et ses établissements publics. La possibilité d'y associer des acteurs privés sous certaines conditions reconnaît par ailleurs qu'il est rare aujourd'hui qu'un projet d'aménagement complexe n'engage que la sphère publique. Acteur industriel implanté dans le territoire ou plus globalement propriétaire foncier important, les acteurs privés ont vocation et intérêt à coordonner leurs projets et leurs développements dans le projet global de la collectivité.

Ainsi, le PPA traduit avant tout la volonté partenariale des collectivités territoriales, avec l'appui de l'État, de porter un projet de territoire et d'en partager le cadre contractuel avec ceux qui peuvent y contribuer. De ce fait, le PPA peut être opportun pour tout projet, quelle que soit sa programmation et quelle que soit sa nature urbaine ou rurale. Il instaure un environnement qui renforce la gouvernance pour mener à bien une ou plusieurs opérations d'aménagement destinées à répondre aux différents objectifs locaux, communaux, intercommunaux, départementaux, régionaux et nationaux en termes de production de logements et plus globalement de développement durable des territoires urbanisés.

La grande opération d'urbanisme, introduite par le nouvel article L.312-3 du code de l'urbanisme, est un périmètre créé par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) après avis conforme des communes territorialement concernées et accord du préfet. Au sein de ce périmètre peut être menée une (ou des) opération(s) d'aménagement prévue(s) par un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA). Un cadre juridique spécifique s'y applique. En particulier, l'EPCI devient compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, et pour créer et réaliser les opérations d'aménagement ; l'EPCI peut devenir compétent pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant habituellement de la compétence de la commune d'implantation (cf. articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme).

Fin 2019, 5 contrats de PPA ont été signés, 7 sont validés et sont en phase de délibération par les collectivités signataires, 3 sont en cours de rédaction et 7 sont en réflexion. Les objectifs et le contenu de chacun de ces PPA illustrent la diversité des situations auxquelles ce nouvel outil peut répondre. En voici quelques exemples.

Le Mans : **INTÉGRER LES SITES « ETAMAT » À LA VILLE**

Au Mans, le PPA signé le 5 juillet 2019 entre l'Etat, le Mans Métropole, la ville du Mans et le département de la Sarthe associe également le ministère des Armées. L'ambition portée par l'ensemble des acteurs concerne deux friches militaires inoccupées depuis peu et leurs abords en pleine ville.

La libération des terrains d'usage militaire dits « ETAMAT A » et « ETAMAT B » donne l'opportunité aux partenaires d'exploiter des potentiels urbains majeurs complètement insérés dans le tissu urbain existant. Les projets à venir permettront de répondre aux objectifs métropolitains de développement durable et de transition écologique en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les prochains développements urbains de l'agglomération. Sur le 1er secteur, l'ambition est de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle, intégrant des formes et typologies variées d'habitat avec une densité urbaine propre à un quartier de centre-ville.

Une qualité urbaine et architecturale sera recherchée comme marqueur de ce nouveau quartier avec des formes d'habitat innovantes répondant aux



enjeux environnementaux et de mixité sociale, des usages et des fonctions. Les enjeux de production d'énergie, de gestion économe de l'eau, de diminution des déchets, de développement des modes de déplacement doux, et de positionner le projet dans des objectifs de labellisation et de certification, notamment Eco-quartier seront intégrés. Un raccordement au réseau de chaleur en projet sera étudié.

Dans la phase de conception des projets, l'ambition est de favoriser la mise en œuvre de matériaux durables, issus de production locale, de circuit court ou encore de la réutilisation des matériaux existants. Cette volonté d'excellence environnementale intégrera une démarche d'évaluation du

projet en termes 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 second secteur pourra s'appuyer sur la présence d'infrastructures ferroviaires, lui permettant d'imaginer des raccordements, et des développements spécifiques, mais également de porter une réflexion sur les énergies renouvelables et la transition énergétique, dans le prolongement de la centrale photovoltaïque au sol voisine (16 ha). Ce projet portera une ambition de grande qualité urbaine et paysagère, assurant sa bonne insertion au contexte urbain existant.

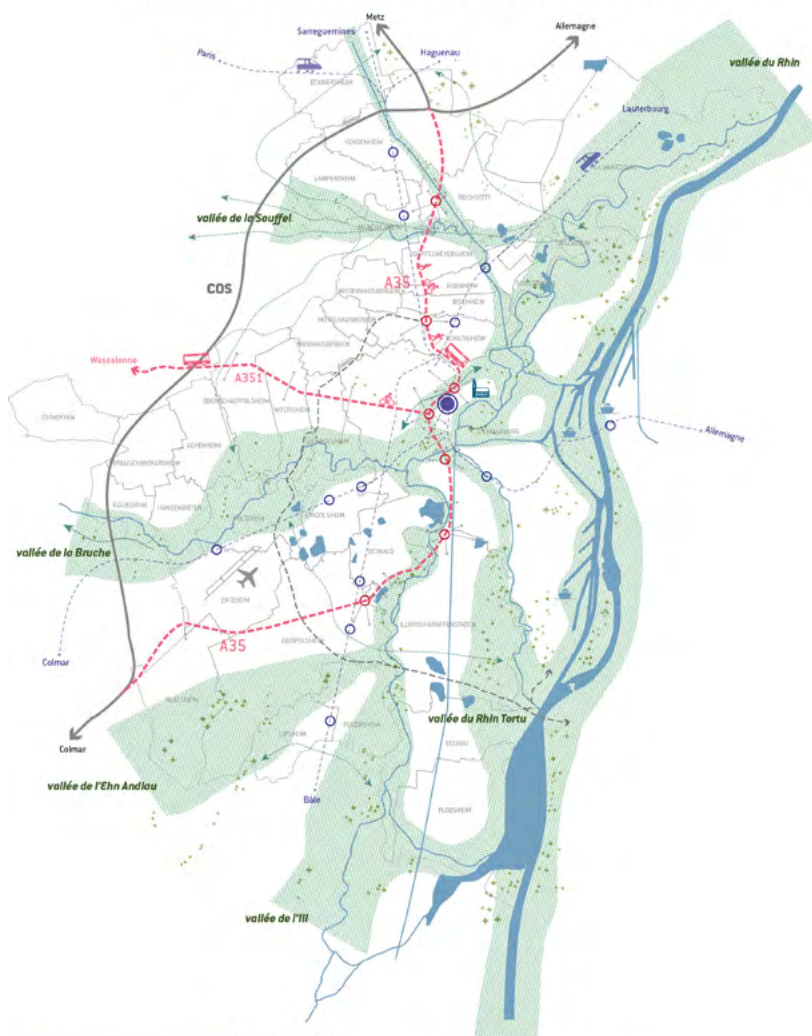
**Eurométropole
de Strasbourg :**
**RÉINVENTER LES
PAYSAGES AUTOUR DES
VOIES RAPIDES
MÉTROPOLITAINES
STRASBOURGEOISES**

Le 3 juillet, l'Etat, l'Eurométropole de Strasbourg, la ville de Strasbourg, le département du Bas-Rhin et la région Grand Est ont signé le contrat de projet partenarial d'aménagement.

Le PPA a pour objectif de rassembler l'ensemble des partenaires autour de la définition et de la réalisation d'un projet d'aménagement et d'embellissement sur les espaces attenants aux Voies Rapides Urbaines de Strasbourg – A35, RN4/A351 – dont les fonctions vont évoluer après la mise en service du contournement autoroutier de Strasbourg prévue pour 2021.

Le projet allie des objectifs de développement durable pour combiner préservation et amélioration de l'environnement, cohésion sociale et développement. Il s'articule autour d'une grande ambition de mobilité, dont la finalité est de remettre les usages et les services pour tous les publics au cœur des politiques de mobilité. Il se propose d'appréhender l'aménagement des territoires au-delà de l'emprise proprement dite de l'A35. L'ensemble des emprises actuelles de l'A35 et de l'A351, et celles dégagées par les nouveaux usages du ferroviaire, offre un important potentiel pour la transformation du cœur de l'Eurométropole. En faisant évoluer la fonctionnalité de ces espaces, la trame verte, l'agriculture péri-urbaine et toutes les reconexions visuelles ou fonctionnelles utiles seront favorisées. Le rayonnement de l'Eurométropole est impor-

**RÉINVENTER LES PAYSAGES
DES VOIES RAPIDES URBAINES STRASBOURGEOISES**



agence ter © Agence Ter 2019
Merci de ne pas reproduire ce document sans l'autorisation formelle des auteurs

tant compte tenu de sa proximité immédiate avec l'Allemagne et des liens à développer avec les autres métropoles rhénanes, de l'ampleur de son aire d'influence à l'échelle départementale et de son rôle majeur dans l'armature urbaine de la Région Grand Est. Les enjeux de renforcement des fonctions métropolitaines de l'EMS se combinent ainsi avec la nécessité de veiller aux équilibres entre les territoires à ces différentes échelles.

Le contrat de PPA formalise et inscrit dans la durée le travail et l'engagement de toutes les parties prenantes. Concrètement, il a prévu dès 2019 le déroulement d'un Atelier Des Territoires pour structurer les débats au

niveau politique et faire émerger des visions communes sur l'avenir du territoire et sur les chemins à suivre pour conduire ces transformations. L'atelier débouchera sur une feuille de route identifiant un ensemble de sites à projets et d'actions à développer et à articuler avec celles prévues par ailleurs sur les infrastructures. Il permettra également d'affiner le programme d'études pré-opérationnelles à engager à l'issue de l'atelier et qui constituent la deuxième partie des actions prévues par le contrat de PPA. A l'issue de ces études, la phase opérationnelle des projets d'aménagement pourra être engagée. Elle nécessitera alors un avenant au contrat pour formaliser leurs modalités opérationnelles et financières.

Marseille :

REQUALIFIER LE CENTRE-VILLE POUR APPORTER DES SOLUTIONS DURABLES CONTRE L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ

Sur la Métropole Aix Marseille Provence, la problématique des centres anciens dégradés est importante à des degrés divers sur le territoire et constitue un des axes d'intervention de la politique de développement urbain. Cinq principaux objectifs lui sont attachés :

- Lutter contre l'habitat indigne,
- Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle,
- Permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers,
- Restaurer le patrimoine bâti,
- Redynamiser la fonction économique.

Le centre-ville de Marseille présente à cet égard une des situations locales les plus aigües, à laquelle les investissements importants engagés ces dernières années n'ont permis d'obtenir qu'une amélioration encore insuffisante.

Une part significative du site patrimonial remarquable du centre historique poursuit un processus de dégradation profond aux causes multiples, remettant en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre de la ville.

Le drame de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018 signifie l'urgence à agir et impose d'accélérer les politiques publiques pour remédier aux phénomènes de dégradation du bâti privé ancien.

Profitant du nouvel outil qu'est le PPA, la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l'Etat ont souhaité fédérer et coordonner leurs efforts pour conduire un projet majeur de requalification urbaine.

Le Conseil Départemental, l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée, l'ANAH, l'ANRU, la Banque des Territoires, l'établissement public foncier PACA, l'ARHLM, s'engagent également à leur côté pour porter cette démarche collaborative.

Ce contrat intégrateur unique a une durée de 15 ans et porte sur un péri-

LE FUTUR SCHÉMA D'ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU CENTRE-VILLE DE MARSEILLE



MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE - JUILLET 2019

mètre d'intervention de 1000 hectares qui inclut les principaux dispositifs pré-existants attachés aux objectifs du projet, à savoir :

- les périmètres de lutte contre l'habitat dégradé et l'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers (OPAH),
- les périmètres des Quartiers Prioritaires centraux du Contrat de Ville,
- la valorisation du patrimoine bâti, avec le périmètre de l'AVAP.

La stratégie du PPA s'articule autour de 4 idées fortes permettant de répondre aux grands enjeux du Centre-Ville :

- un projet global intégré et évolutif, intégrateur des politiques publiques,
- un projet d'aménagement et de développement actif, étudié à toutes les échelles, agissant en rattrapage de situations dégradées et en expérimentation de nouvelles solutions,
- une gouvernance partagée entre les acteurs du projet, et des financements croisés,
- une concertation permanente des

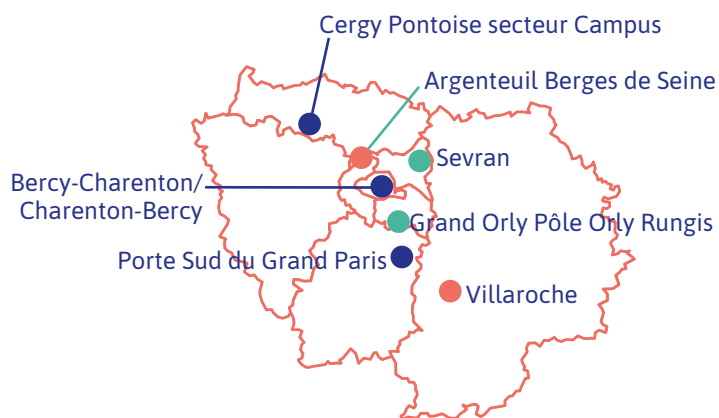
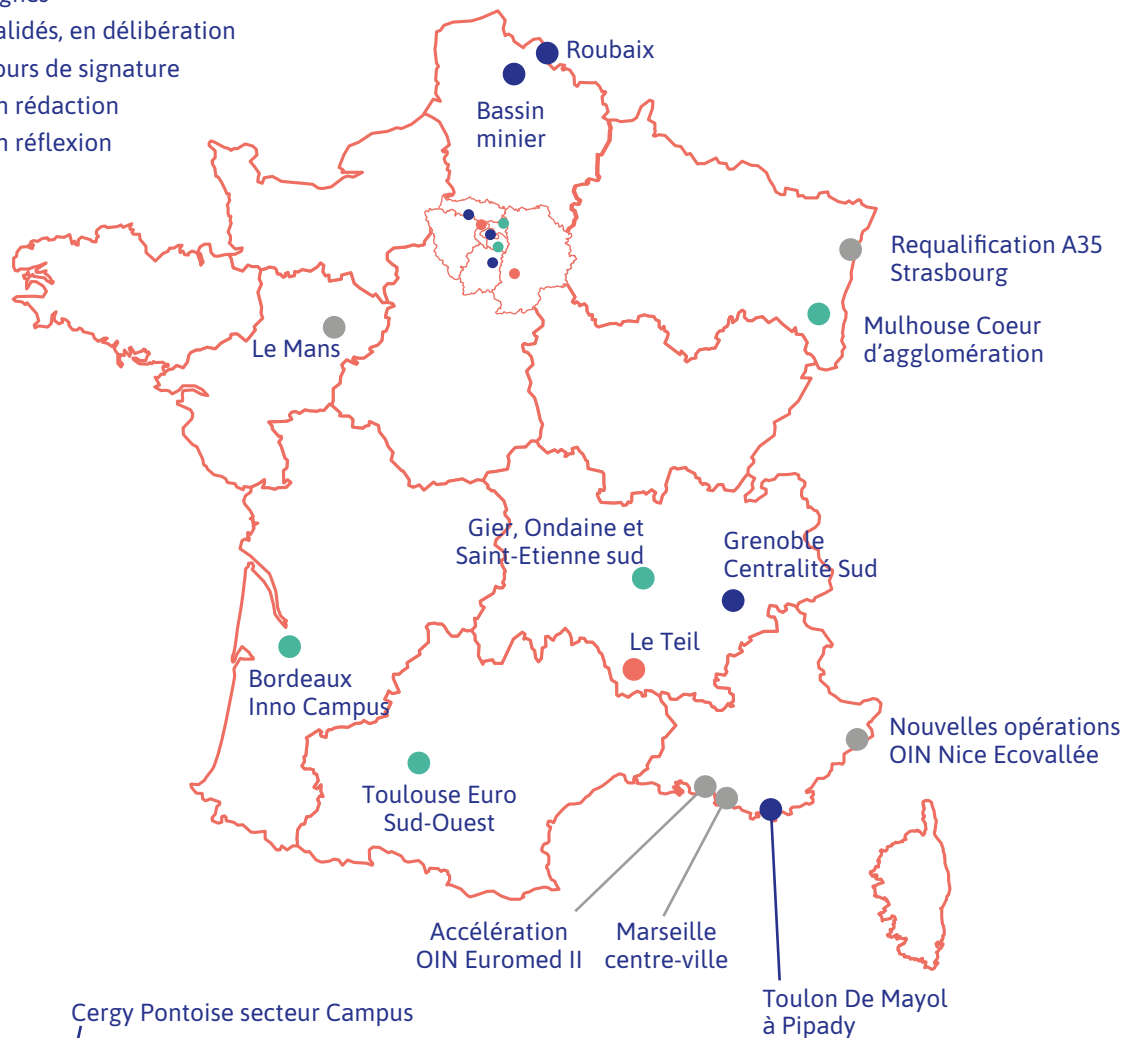
acteurs du territoire, institutions, habitants, entreprises, organismes professionnels, associations...

Appliquée à l'échelle du périmètre du PPA dans la durée, la stratégie se déclinera plus particulièrement en une Grande Opération d'urbanisme (GOU). Le PPA prévoit un programme d'études complémentaires pour étayer une stratégie opérationnelle et globale, coordonnée à l'échelle du centre-ville, notamment en matière de foncier, de programmation d'habitat, d'équilibres résidentiels et de besoins en relogement, d'équipements publics, de commerce, et de mobilité. Un processus de concertation avec les parties prenantes du territoire sera engagé.

Enfin, pour assurer la mise en œuvre concrète des opérations, un outil métropolitain d'aménagement dédié a été créé en décembre 2019 sous forme d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN).

Déploiement sur le territoire

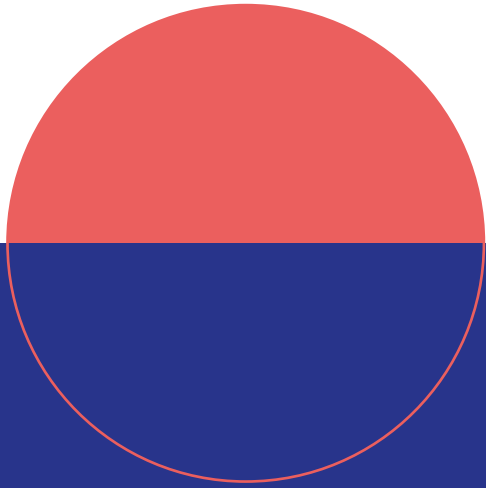
- 5 PPA signés
- 7 PPA validés, en délibération ou en cours de signature
- 3 PPA en rédaction
- 7 PPA en réflexion



EN ÎLE-DE-FRANCE



EN OUTRE-MER



Conception et réalisation graphique : Citizen Press - 2019



Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de l'aménagement durable
Bureau des grandes opérations d'urbanisme
Tour Séquoia – 92055 La Défense Cedex