



# Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

## Qu'est-ce qu'un PPA?

Le PPA est un outil d'aménagement créé par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui vise à accélérer les projets de territoire. Il constitue **un nouvel outil opérationnel pour favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement.**

Il ne se substitue pas aux outils existants et permet la déclinaison opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents stratégiques de planification (PLU, PLH, SDRIF...) et vient alimenter le CRTE. Il peut s'articuler avec les projets de territoire déjà contractualisés, par exemple les contrats de développement territorial (CDT) et les contrats d'intérêt national (CIN) afin de faciliter leur sortie opérationnelle. Il offre ainsi une échelle de réflexion et d'intervention plus adaptée pour assurer une cohérence entre plusieurs opérations structurantes au sein d'un territoire et les coordonner dans le temps.

Il doit participer à la mise en œuvre des objectifs de l'État en matière de production de logements et de sobriété foncière, de vitalité territoriale et de résilience face aux risques.

## A qui s'adresse-t-il ?

Le contrat doit être établi au minimum entre l'État et un (ou plusieurs) établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ou un établissement public territorial de la Métropole du Grand Paris (EPT) à l'initiative des opérations. Le PPA permet d'élargir le partenariat en associant les autres collectivités (communes, région et départements à leur demande) ainsi que d'autres acteurs publics et privés (établissements publics de l'État, entreprises publiques propriétaires de foncières mutables, promoteurs, « foncières », SEM, SPL...).

Il propose ainsi un **cadre de gouvernance adapté à des projets urbains menés dans un jeu d'acteurs complexe** et offre l'opportunité à un EPT/EPCI d'affirmer sa compétence en aménagement autour d'un projet urbain de grande ampleur et en faisant intervenir plus facilement les opérateurs de l'État (notamment les EPA) et les acteurs privés.

## Que contient-il ?

Les objectifs d'un PPA s'inscrivent dans une approche globale et sont définis localement au regard des enjeux des territoires (accélérer la production de logements, reconquérir des friches urbaines, transformer des zones d'activités ou des quartiers dégradés, améliorer les conditions de déplacements, renforcer la mixité urbaine, les centralités économiques et les équipements structurants...). Le contenu d'**un contrat est souple et évolutif et s'adapte aux enjeux et spécificités de chaque opération.**

Formalisant l'accord des parties sur le projet stratégique du territoire, il peut concerner des phases d'études préalables de définition du projet autant que des phases opérationnelles de réalisation. Il peut notamment prévoir une méthodologie de travail et un calendrier prévisionnel, les modalités de la gouvernance, des engagements financiers de toute nature, des engagements des différentes maîtrises d'ouvrage sur la réalisation d'actions relevant de leur compétence mais contribuant à la réussite globale et à la qualité du projet.

Une large part est laissée à la concertation locale dans la construction et le suivi du contrat qui peut faire l'objet de modifications par voie d'avenant.

### Que permet-il ?

Le fait de s'inscrire dans un PPA permet de **mobiliser des outils spécifiques** créés par la loi ELAN et offre ainsi :

- la possibilité donnée à l'État de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé, pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues par le contrat,
- le recours possible aux EPA 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. En particulier, l'EPT/EPCI devient compétent pour délivrer les actes d'urbanisme et pour réaliser des équipements publics.

*La GOU est un périmètre au sein duquel peut être menée une (ou des) opération(s) d'aménagement prévue(s) par un PPA. Un cadre juridique spécifique s'y applique :*

*\* le transfert au niveau intercommunal de certaines compétences communales d'urbanisme (délivrance des autorisations de construire, procédures de ZAC...);*

*\* l'utilisation du permis d'innover;*

*\* le passage à 10 ans du droit de préemption dans une Zone d'Aménagement Différée (ZAD).*

*Le PPA n'emporte pas automatiquement la création d'une GOU mais à l'inverse la mise en place d'une GOU nécessite la signature d'un PPA.*

*La loi « Climat et Résilience » est venue renforcer les leviers mobilisables au sein des GOU visant la lutte contre l'artificialisation des sols notamment en introduisant la possibilité de déroger aux règles des PLU.*

*A l'heure actuelle, seules 2 GOU sont signées au niveau national dont une en Île-de-France dans le cadre du PPA de Charenton-Bercy.*

### Les PPA en Île de France

Les démarches de PPA sont actuellement à des stades de réflexion différents selon les territoires.

#### → **9 contrats sont actuellement signés :**

- **« Sevran Terre d'avenir – centre-ville - Montceuleux » (93)**, signé le 26 décembre 2019, porté par l'EPT Paris Terres d'Envol et qui vise la réalisation et la mise en œuvre de la ZAC et de son programme d'équipements publics.
- **« Grand Orly » (91/94)**, signé le 28 janvier 2020 qui vient formaliser un projet de développement et d'aménagement durable du Pôle Grand Orly, porté notamment par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.
- **Argenteuil « Secteur Porte Saint-Germain – Berges de Seine » (95)**, signé le 10 novembre 2020, porté par l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville d'Argenteuil, il vise à accélérer les interventions en matière de renouvellement urbain, de résorption de l'habitat indigne, de requalification des friches industrielles et de qualité paysagère à l'appui d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine.
- **Charenton-Bercy (94)**, signé le 16 mars 2021, porté par l'EPT Paris-Est Marne et Bois et la ville de Charenton-le-Pont qui constitue une première étape de la mutation du quartier et vise la réalisation et la mise en œuvre de la ZAC en prenant en compte notamment les enjeux de résilience, désenclavement et mutations foncières. Une GOU a été signée le 29 juin 2021 sur le périmètre de la ZAC pour une durée de 15 ans.
- **Villeneuve-la-Garenne (92)**, signé le 23 décembre 2021, porté par l'EPT Boucle Nord de Seine, la ville et la Métropole du Grand Paris. Il vise à réaliser un projet de territoire œuvrant pour son

désenclavement, la valorisation des zones d'activités et l'amélioration de la qualité de vie dans toutes ses dimensions environnementales.

- **Grand Paris Sud « Cœurs urbains rive gauche »** : signé le 18 mai 2022 et porté par la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Il vise à conforter l'attractivité métropolitaine de la porte Sud du Grand Paris autour de 4 secteurs de projets majeurs et structurants (Grand Paris Sport et son Campus, Centre urbain d'Evry-Courcouronnes, Cœur de ville de Corbeil-Essonnes, Campus Génopole).
- **Transformation du Mont d'Est (93)** : porté par la ville de Noisy-le-Grand, le PPA signé le 10 mai 2023 apportera une vision globale et partagée du secteur afin d'engager la mutation et la restructuration du quartier en retravaillant la trame urbaine, pour conforter la place du Mont d'Est en tant que pôle d'affaires en Île-de-France.
- **Aménagement durable du parc d'activités de Courtaboeuf (91)** : signé le 31 août 2023 et porté par la CA Paris-Saclay, ce projet vise à définir les actions structurantes en vue de la dynamisation et de la reconversion du parc.
- **Requalification de la RN20 (91)** : porté par le Conseil départemental de l'Essonne, ce projet de PPA vise la requalification économique et urbaine de cet axe.

D'autres territoires présentent des **projets en phase d'élaboration ou d'incubation** qui pourraient s'inscrire dans un PPA à court terme :

- **Villaroche (77)** : porté par la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et la CA Melun Val de Seine, le projet a l'ambition de renforcer la polarité existante en constituant un site industriel stratégique et majeur s'intégrant dans une politique de réindustrialisation.
- **Plaine de l'Ourcq (93)** : porté par l'EPT Est Ensemble, le PPA est en cours de rédaction et vise le recyclage urbain de plusieurs friches industrielles bordant le canal de l'Ourcq en des quartiers mixtes, par le biais de six ZAC mais aussi la requalification de secteurs très routiers.
- **Quartier du Clos Saint-Louis (77)** : l'EPA Sénart a engagé une étude préfigurant un PPA pour transformer cette friche de 130 ha en bord de Seine en quartier mixte à haute qualité environnementale.
- **Le projet d'aménagement de la porte de Bagnolet (93)** qu'Est Ensemble porte conjointement avec la Ville de Paris et la Ville de Bagnolet. Il vise notamment à restructurer l'échangeur routier qui s'y trouve afin de reconstruire un quartier de ville accessible, affranchi du bruit et de la pollution dues à la circulation.
- **Le projet de l'OIN Sénart (77/91)** qui permettra la traduction du projet de territoire et de ses conditions de mise en œuvre. Il vise notamment à accompagner l'amélioration qualitative des performances environnementales des opérations en matière de sobriété foncière, de biodiversité, de climat et d'énergie, tout en favorisant la construction de logements et le développement économique.
- **Villiers-Bry-Champigny (94)** : les acteurs du territoire se mobilisent pour coordonner l'opération d'aménagement Marne Europe (EPA Marne) et le développement du pôle de transports VBC (GPE, Altival) dans le cadre de l'arrivée du Grand Paris Express en 2025.
- **A 103 (93)** : ce projet aura pour but d'encadrer les études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre des premiers travaux d'aménagement et permettra à l'État de préciser ses objectifs et conditions de valorisation des terrains lui appartenant.
- **Ville d'Avray (92)** : porté par la ville et l'EPT Grand Paris Seine Ouest, ce projet vise à assurer une production quantitative et qualitative de logements sociaux à l'échelle de la commune.

Le PPA est un outil contractuel qui peut utilement être mis en place par les collectivités franciliennes pour traiter l'aménagement des quartiers de gare du Grand Paris Express et la valorisation des friches industrielles ou commerciales.

## L'accompagnement des services de l'État en Île-de-France

- **Le niveau départemental :**

Les unités départementales de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (UD 75, UD 92, UD 93, UD 94) et directions départementales des territoires (DDT 77, DDT 78, DDT 91 et DDT 95) assurent auprès des collectivités et partenaires l'accompagnement des démarches de PPA sur leur territoire. Elles accompagnent les territoires dans l'émergence des projets, contribuent au travail d'élaboration et de concertation pour chaque PPA et assurent le suivi de leur mise en œuvre.

- **Le niveau régional :**

Sous l'égide du Préfet de région, la DRIEAT et notamment le département aménagement opérationnel et foncier (DAOF) a pour mission d'assurer, à l'échelle de l'Île-de-France, le pilotage d'ensemble des opérations d'aménagement et des outils facilitant leur réalisation.

A ce titre, il assure un rôle d'animation et de coordination des démarches de PPA d'un point de vue stratégique et financier. Il veille à la cohérence avec les objectifs de l'État et attribue les subventions au titre du CPER 2021-2027.

- **Le niveau central :**

La direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) rattachée au ministère de la Transition écologique, assure la promotion de l'outil PPA sur toute la France et mobilise le centre de ressources autant que de besoin pour accompagner les territoires.

### **Un centre de ressources national d'appui à l'étude et à la mise en œuvre des PPA**

Hébergé par Grand Paris Aménagement (GPA), il assure le soutien technique et l'expertise pour faire aboutir les PPA. Au terme d'un marché public de quasi-régie, GPA s'est vu confié par l'État des missions visant à proposer méthodes et expertises projet par projet :

\* accompagnement à l'élaboration des PPA et à leur rédaction notamment pour décliner la feuille de route et qu'elle soit le plus opérationnel possible,

\* apport d'ingénierie sur des sujets particuliers (dépollution, habitat privé,...),

\* rédaction de cahier des charges, construction d'outils de pilotage et de suivi...

## Contacts – liens utiles

### Les textes de référence :

- LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- Articles L.312-1 et 312-2 du Code de l'urbanisme concernant le PPA partenarial d'aménagement
- Article L.312-3 à Article L.312-7 du Code de l'urbanisme concernant la GOU

### Le site internet de la DRIEAT :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-projets-partenariaux-d-amenagement-en-ile-de-r4806.html>

### Le site internet du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

<https://www.ecologie.gouv.fr/contrats-projets-partenarial-d-amenagement-et-grandes-operations-durbanisme>

**Contact :** DRIEAT IF/SAD/DAOF



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,  
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

Site du Ponant 27 rue Leblanc

CS 57246 - 75732 PARIS CEDEX 15

Tél. 01 40 61 80 80

[www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

Dépôt légal : Juillet 2020

ISBN : 978-2-11-155777-2