PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Accompagner l'aménagement communal en Île-de-France

(1er octobre 2020)

Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement
d'Île-de-France

Sommaire

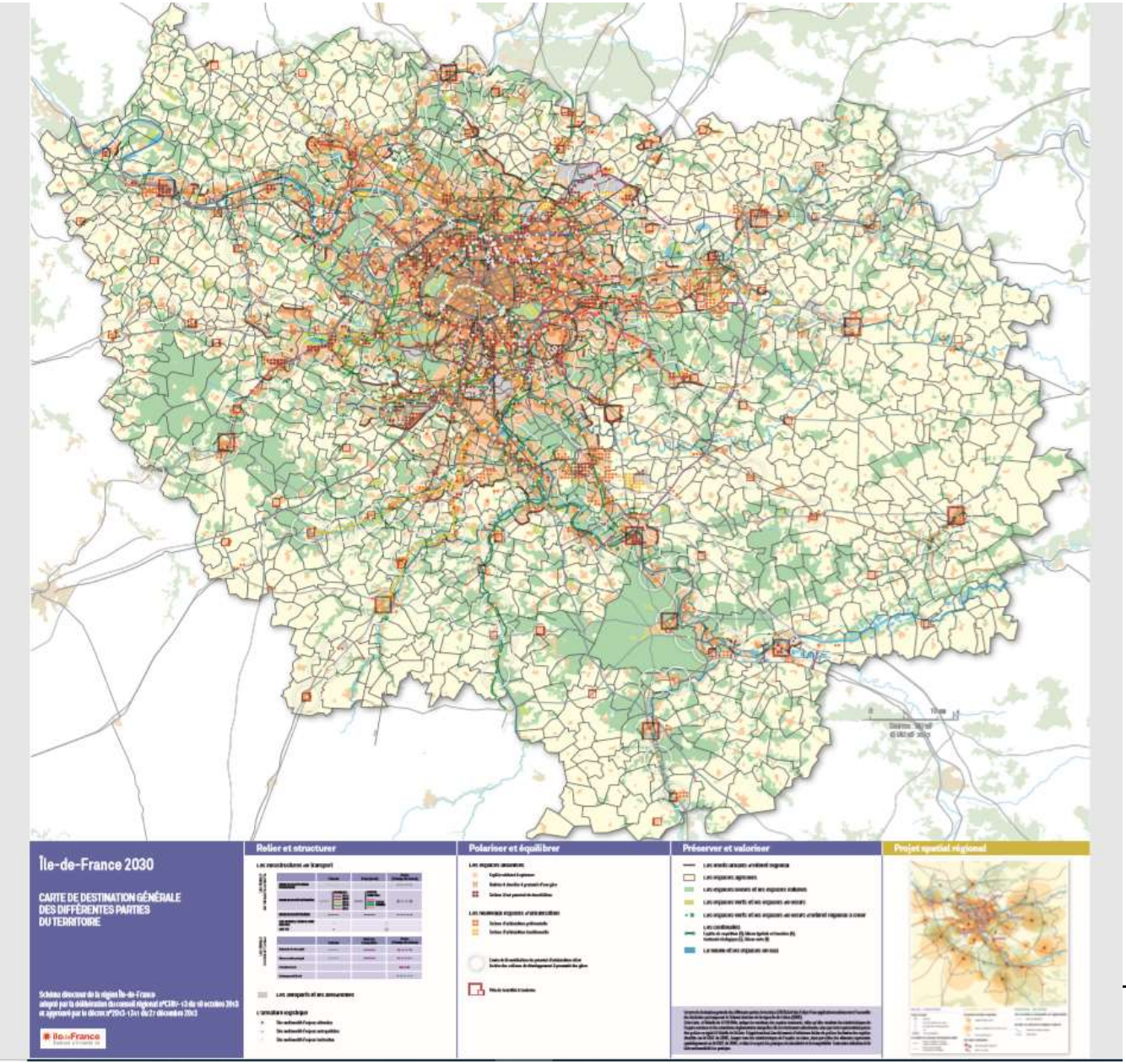
1. Les enjeux de l'Île-de-France et la planification
2. Les contrats d'intérêt national et les contrats de développement territorial
3. Les projets partenariaux d'aménagement
4. La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs
5. La démarche régionale « vitalisation des quartiers de gares du Grand Paris express »
6. Le label EcoQuartier
7. Le plan de relance

1 - Les enjeux de l'Île-de-France et la planification

En Île-de-France, l'aménagement est encadré par des documents de planification (SDRIF, SCOT, PLU(i)) et bénéficie d'outils et de moyens financiers, dont certains sont spécifiques à la région. Plus récemment, les dispositions relatives au Grand Paris **ont mis l'accent sur la production de logements (70 000 par an)** essentielle dans la région et sur **la modernisation du réseau de transports collectifs** (création du Grand Paris express, modernisation et prolongement d'autres lignes du réseau actuel).

Les enjeux actuels sont donc :
- d'une part, **la construction d'un nombre suffisant de logements** avec des exigences de qualité et de performance énergétique, et **le besoin de mieux répartir l'effort sur le territoire régional** ;
- d'autre part, **l'aménagement de quartiers mixtes** sur le plan fonctionnel (logements, emplois, équipements structurants et espaces naturels), en particulier **autour des nouvelles gares du GPE**, dans un cadre de vie valorisé, afin de limiter les déplacements et d'éviter la constitution d'îlots de chaleur.

S'ajoutent à ces enjeux celui de **la lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation excessive d'espaces naturels agricoles et forestiers**, qui devrait se concrétiser en 2021 par l'adoption de nouvelles mesures législatives et la création de nouveaux dispositifs financiers. Mais cet enjeu doit se concilier avec le nécessaire développement économique et la construction de logements et d'équipements (créer de la ville sur la ville, recycler les friches et les zones d'activités en déshérence, développer de nouvelles formes urbaines, compenser et renaturer le cas échéant, etc...)

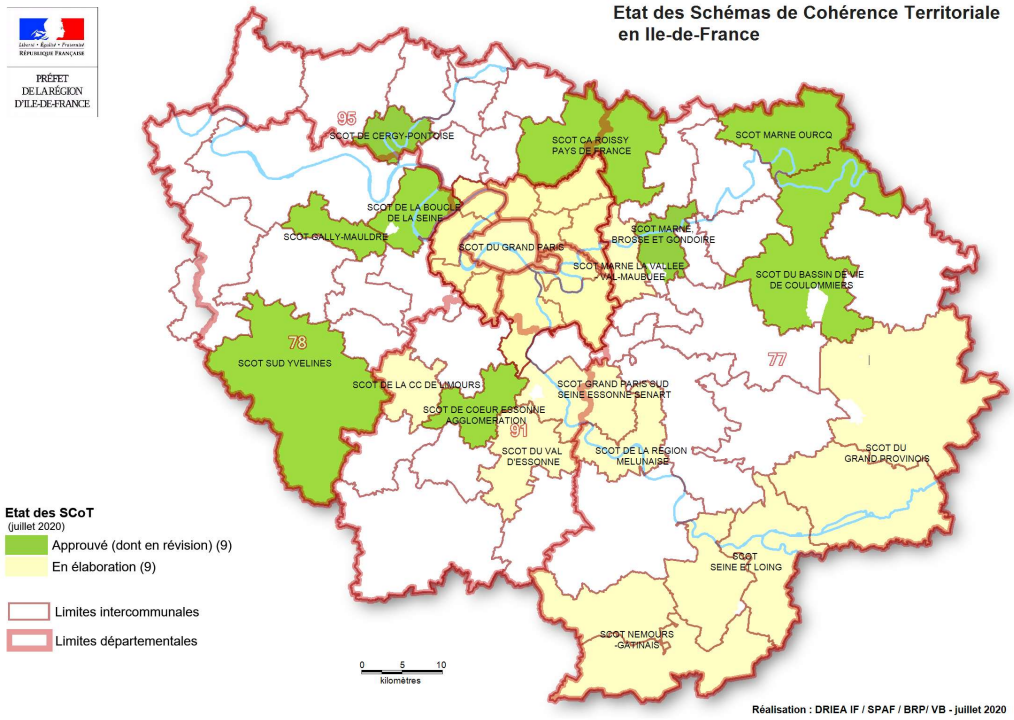


Carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF

Le SDRIF fixe les grands principes

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Etat des lieux de la planification en Île de France



- 18 territoires concernés par des **SCoT** (fixant les orientations et les objectifs d'aménagement d'un territoire) approuvés ou en élaboration en 2020 :
  - de nombreuses zones blanches,
  - des SCoT souvent d'ampleur mono-EPCI,
  - 5 SCoT récents, en élaboration ou arrêtés, et 2 SCoT approuvés en 2019
- **PLUi** (définissant les règles précises de constructibilité à l'échelle de l'intercommunalité comme les PLU à l'échelle de la commune) :

  - 19 collectivités compétentes (sur 63) = 11 EPT + 7 EPCI de grande couronne

  - 8 PLUi approuvés (qui peuvent ne couvrir que partiellement les territoires des EPCI actuels parce que correspondant aux périmètres des anciens EPCI) et 6 PLUi en cours d'élaboration.

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

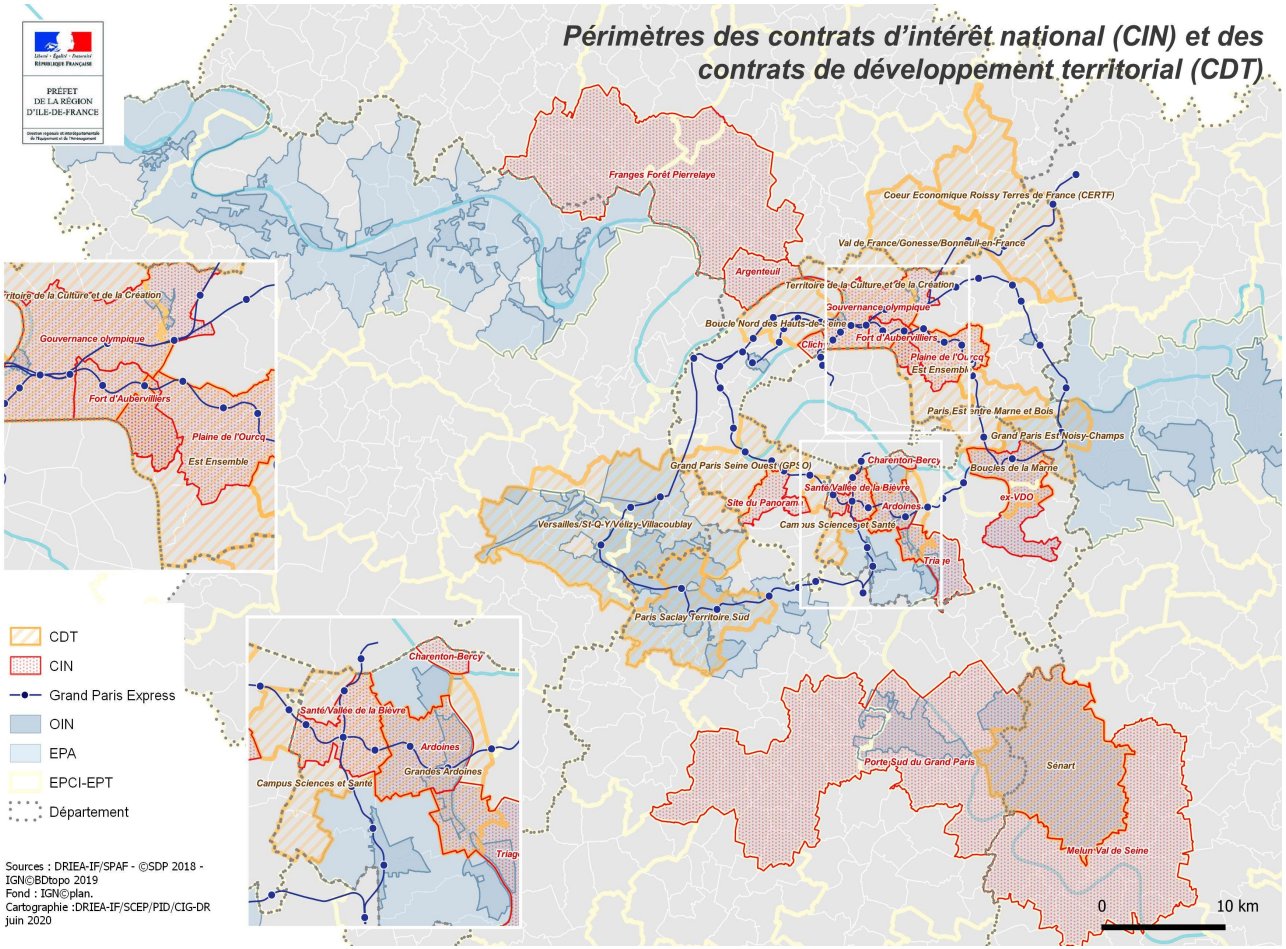
2. Les contrats de développement territorial (CDT) et les contrats d'intérêt national (CIN)

Les CDT sont un outil original, créé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Co-élaborés par les collectivités locales et l'État, ils visent à **définir un projet d'aménagement à l'échelle d'un territoire**.

14 CDT ont été signés. Ils ont permis de concevoir des stratégies globales de développement territorial, inscrites dans la durée, modulables, adaptées aux territoires.

Les CIN sont des contrats d'intention qui **facilitent le passage en phase opérationnelle des projets** inclus dans les CDT et, le cas échéant, rationalisent la mise en oeuvre des projets concernés par plusieurs CDT. Ils détaillent les gouvernances, les procédures, les outils des collectivités, de l'État et des opérateurs. 14 CIN ont été signés.

Les CDT et les CIN restent toutefois deux démarches de contractualisation indépendantes.



3. Le projet partenarial d'aménagement (PPA)

- Créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, le PPA est destiné à favoriser, par une gouvernance mieux structurée encore, la réalisation d'opérations d'aménagement. C'est l'outil qui permet de **passer à la réalisation des opérations elles-mêmes en donnant de la visibilité** (par ex. programmes d'études et de travaux, méthodologie, calendrier, engagements des partenaires dont financiers etc...)

- Il s'agit d'un contrat établi au minimum entre l'État et un (ou plusieurs) EPCI ou EPT à l'initiative des opérations et qu'il est souhaitable d'élargir à d'autres collectivités, en particulier aux communes, ainsi qu'à d'autres acteurs publics et privés

- Il permet de **mobiliser des financements Etat spécifiques ainsi que des outils juridico-techniques :**

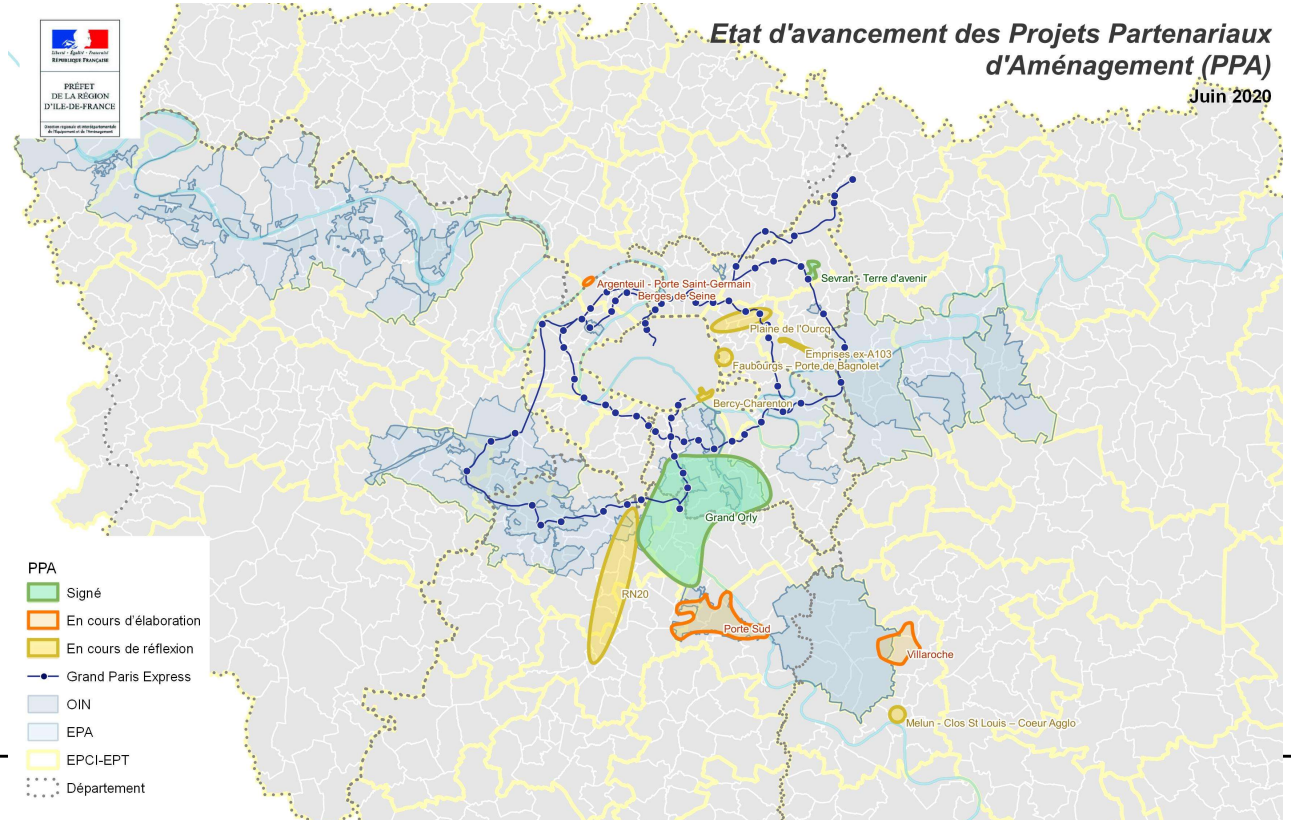
  - possibilité donnée à l'État de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé ;
  - recours possible aux EPA, même en dehors de leur périmètre ;
  - possibilité de définir un périmètre de **grande opération d'urbanisme (GOU)** qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement parmi lesquels le transfert à l'EPCI de la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme…

- **Il a vocation à s'articuler, en Île-de-France, avec les contrats d'intérêt national (CIN) et les contrats de développement territorial (CDT) signés précédemment.**

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Etat d'avancement des PPA en Île-de-France

2 PPA signés (Sevran et Grand Orly), 3 PPA en cours d'élaboration ou de finalisation (Paris-Villaroche, Argenteuil, Porte Sud)
Des territoires de projets en cours de réflexion
De nouveaux PPA émergent : Villeneuve-la-Garenne (92), Parc des Hauteurs (93)
→ **Lancement d'un AMI** (FLASH DGALN n° 10-2020 du 24 juillet 2020) visant à cibler les prochains PPA sur la **sobriété foncière**, la **vitalité territoriale** ou la **résilience** face aux risques.



4. La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs fait l'objet d'une attention particulière de l'État.

Deux programmes nationaux participent de cet objectif :

- le programme Action Coeur de ville (ACV), lancé en 2018 au bénéfice des villes moyennes ⇒ 19 communes ou binômes de communes lauréates en Idf,

- le programme Petites villes de demain (PVD), en cours de déploiement ⇒ 37 villes pressenties en Idf.

Ces programmes s'appuient prioritairement sur l'outil que constitue, depuis la loi ELAN, **l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Il s'agit d'un contrat intégrateur, assorti d'outils juridiques et financiers,** portant notamment sur :

- des interventions en matière d'habitat, pour remettre sur le marché les logements vacants et lutter contre l'habitat dégradé ou indigne mais également produire une nouvelle offre de logements attractifs en centre-ville,
- des interventions concernant l'ensemble des dimensions de l'aménagement durable : revitalisation commerciale, mobilités, valorisation du patrimoine et des paysages…

Dans un premier temps, des conventions-cadres ACV ont été signées (phase d'initialisation du projet), qui doivent donner lieu, dans un second temps, à des avenants pour préciser les actions et leur modalités de mise en œuvre (phase de déploiement des projets).

Signataires de la convention d'ORT : EPCI, ville principale de l'EPCI, Etat et ses établissements publics, autres acteurs publics ou privés intéressés.

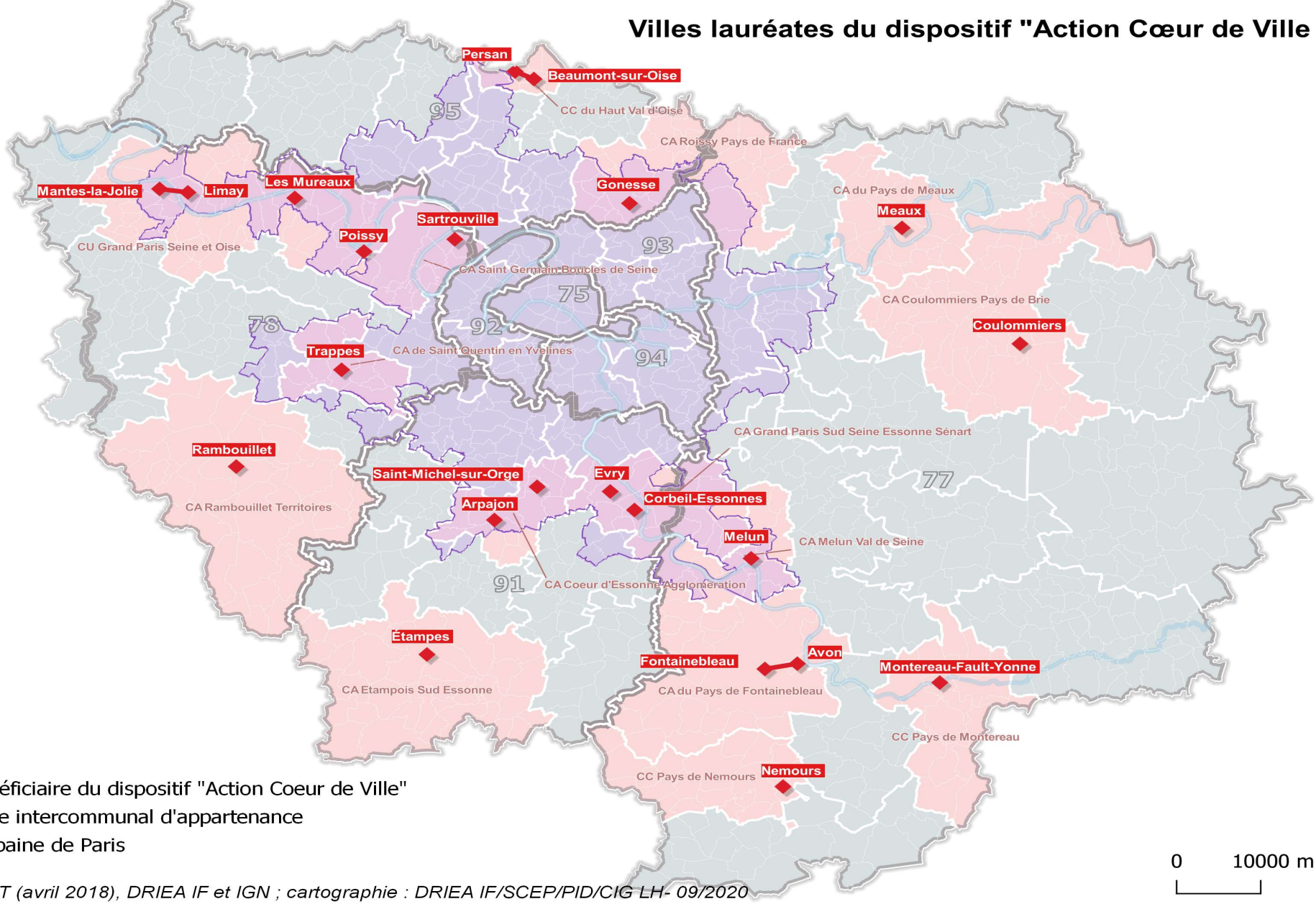
A noter qu'il est possible de signer une convention d'ORT en dehors des programmes nationaux, ACV ou PVD.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement

Villes lauréates du dispositif "Action Cœur de Ville "



- Ville bénéficiaire du dispositif "Action Coeur de Ville"
- Périmètre intercommunal d'appartenance
- Unité urbaine de Paris

0 10000 m

sources: CGET (avril 2018), DRIEA IF et IGN ; cartographie : DRIEA IF/SCEP/PID/CIG LH- 09/2020

Etat d'avancement des ORT en Idf

29 conventions d'ORT en cours d'élaboration dont 5 d'ores et déjà signées :

77 : Melun / CA Melun Val de Seine

78 : Sartrouville / CA Saint-Germain Boucles de la Seine

91 - 2 ORT signées : Saint-Michel-sur-Orge / Arpajon / CA Cœur Essonne Agglomération et Étampes / CA de l'Étampois et du Sud Essonne

95 : Persan-Beaumont / CC du Haut Val-d'Oise

Signature d'une 6ème convention, Rambouillet / CA Rambouillet Territoires, prévue en décembre

Contenu des conventions d'ORT et transformation des conventions ACV en conventions ORT

Article L. 303-2 du CCH (extrait) : *« II.- La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement. »*

►Pour les communes retenues dans le programme « Action Coeur de ville » :

- avant la finalisation du projet local, la transformation de la convention-cadre « Action Coeur de ville » en ORT peut être anticipée par un arrêté du préfet de département confirmant que la convention-cadre « Action Cœur de ville » vaut convention d'ORT après consultation du comité régional d'engagement et dès lors qu'elle répond aux exigences de l'article L. 303-2 du CCH.

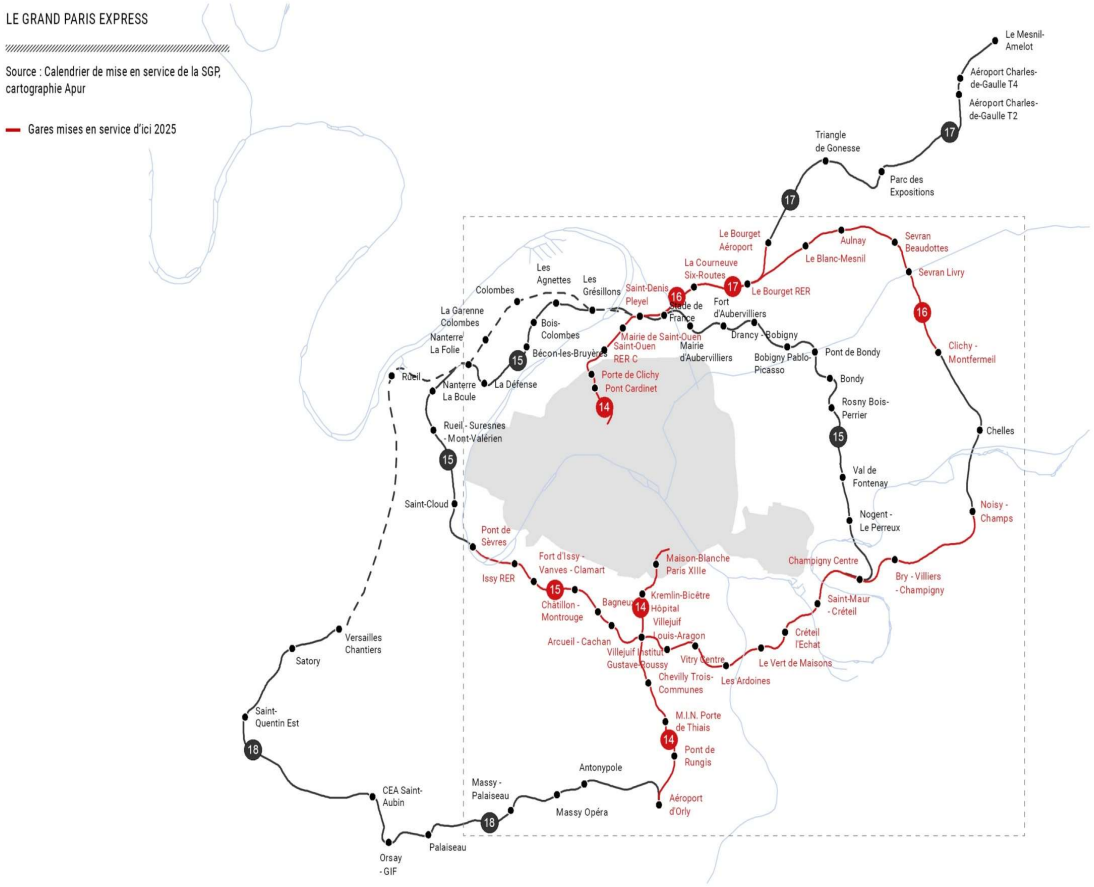
- à l'issue de la finalisation du projet local, la transformation de la convention-cadre « Action Coeur de ville » en ORT s'effectue par voie d'avenant dès lors qu'elle répond aux exigences de l'article L. 303-2 du CCH.

►Pour les communes hors programme « Action Coeur de ville » : le projet de revitalisation du territoire peut faire l'objet d'une convention d'ORT.

5. La démarche régionale « Vitalisation des quartiers de gare du GPE »

Objectif : favoriser et accompagner la mise en œuvre de projets urbains ambitieux et cohérents dans les nouveaux quartiers de gare, dans lesquels la production de logements en densification est une priorité

- La réalisation des 68 gares du GPE, dont 35 seront mises en service d'ici 2025, est l'occasion d'aménager ou de restructurer les quartiers dans lesquelles elles s'insèrent.
- L'État propose d'accompagner, via une charte régionale d'orientations d'aménagement et des contrats locaux (de type PPA avec un appui à l'ingénierie dans un premier temps), les acteurs concernés dans des projets globaux, répondant aux exigences de mixité fonctionnelle et de sobriété foncière.
- Ces projets permettront de créer de nouvelles polarités attractives.



6. Le label EcoQuartier en Île-de-France

Le label EcoQuartier, c'est :

- **Un label pour les quartiers durables**, attribué par l'Etat, sur proposition en Île-de-France d'une commission régionale (animée par la DRIEA)
- Toutes les typologies d'opérations sont éligibles, quels que soient leur taille, leur territoire, leurs caractéristiques : elles doivent répondre à **des engagements en matière de gouvernance, de cadre de vie, de développement territorial, de préservation des ressources et d'adaptation au changement climatique**
- Une session annuelle de labellisation, à laquelle on peut candidater quelque soit l'état d'avancement du projet (4 étapes possibles, voir ci-après)
- **Un accompagnement de l'État** au niveau départemental et régional, sans financement

Candidater au Label :
répondre à 20 engagements

Le Référentiel ÉcoQuartier en faveur des villes et territoires durables

4 dimensions – 20 engagements – 55 notions

DIMENSION 1

Démarche et processus

1 RÉALISER DES PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE
- 1.1 Diagnostic territorial partagé
- 1.2 Objectifs prioritaires du projet et stratégie territoriale
- 1.3 Démarche de programmation

2 FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE
- 2.1 Pilotage politique et technique
- 2.2 Association de la population et de la société civile, mobilisation citoyenne

3 INTÉGRER LA DIMENSION FINANCIÈRE TOUT AU LONG DU PROJET DANS UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL
- 3.1 Réduire les coûts par l'optimisation du projet
- 3.2 Faisabilité financière
- 3.3 Impacts socio-économico-environnementaux

4 PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LES CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET
- 4.1 Prise en compte de la gestion et des usages dès la conception du projet
- 4.2 Prise en compte de la gestion et des usages pendant la réalisation
- 4.3 Prise en compte de la gestion et des usages après la livraison

5 METTRE EN ŒUVRE DES DÉMARCHES D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE
- 5.1 Objectifs du projet
- 5.2 Dispositif d'évaluation
- 5.3 Amélioration continue

DIMENSION 2

Cadre de vie et usages

6 TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS
- 6.1 Politique foncière et localisation du projet
- 6.2 Densité adaptée

7 METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ
- 7.1 Diversité sociale et solidarités
- 7.2 Vivre ensemble
- 7.3 Aménagement inclusif

8 METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN
- 8.1 Bien-être et prévention santé
- 8.2 Prévention des nuisances et pollutions
- 8.3 Sûreté et sécurité urbaines

9 METTRE EN ŒUVRE UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE, QUI CONCILIE INTENSITÉ, BIEN VIVRE ENSEMBLE ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
- 9.1 Insertion urbaine paysagère, et architecturale
- 9.2 Composition urbaine et nature en ville
- 9.3 Créativité architecturale et paysagère

10 VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE
- 10.1 Patrimoine matériel et naturel
- 10.2 Patrimoine culturel immatériel

DIMENSION 3

Développement territorial

11 CONTRIBUER À UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL, DURABLE, ÉQUILIBRÉ, SOCIAL ET SOLIDAIRE
- 11.1 Soutien et prise en compte du tissu économique existant
- 11.2 Accompagner et favoriser la création d'emplois locaux

12 FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET LEUR PROXIMITÉ
- 12.1 Mixité fonctionnelle
- 12.2 Proximité et accessibilité des services et des emplois

13 OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS
- 13.1 Économie des ressources et écoconception
- 13.2 Utilisation des ressources locales et approvisionnement durable
- 13.3 Développement des filières locales et des circuits courts – économie circulaire

14 FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS
- 14.1 Aménagements au service d'une mobilité durable
- 14.2 Usages des transports durable
- 14.3 Stationnement – livraison – services urbains

15 FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVEUR DE LA VILLE DURABLE
- 15.1 Réseaux numériques
- 15.2 Évolution des services urbains
- 15.3 Le numérique au service des usagers et du développement territorial

DIMENSION 4

Environnement et Climat

16 PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES
- 16.1 Adaptation au changement climatique
- 16.2 Prévention des risques
- 16.3 Sensibilisation et implication citoyenne

17 VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSE DES ÉMISSIONS DE CO^2 ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION
- 17.1 Sobriété et efficacité
- 17.2 Production d'énergie renouvelables ou de récupération
- 17.3 Dispositifs d'accompagnement

18 LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS, DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES FILIÈRES DE VALORISATION ET DE RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE
- 18.1 Limitation des déchets ménagers, d'entreprise et des déchets verts
- 18.2 Tri à la source, collecte et valorisation des déchets
- 18.3 Déchets de chantier

19 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME
- 19.1 Réduction de la consommation d'eau
- 19.2 Gestion intégrée des eaux pluviales
- 19.3 Gestion des eaux usées

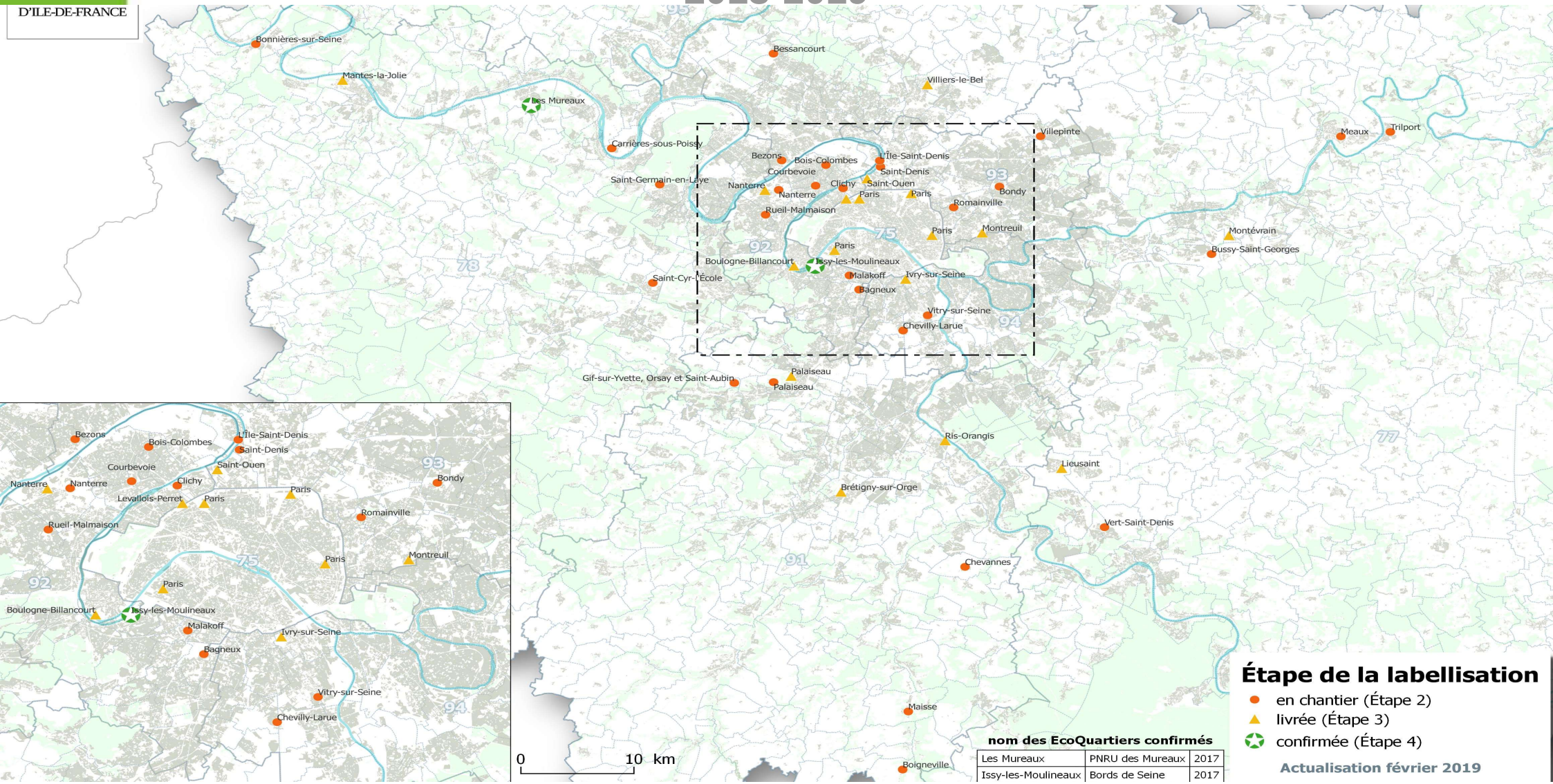
20 PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS
- 20.1 Préservation
- 20.2 Restauration et valorisation
- 20.3 Gestion sensibilisation et implication des usagers

www.ecoquartiers.logement.gouv.fr – Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Le label EcoQuartier : état d'avancement 2019

- 37 Opérations Label - Étape 1 (EcoQuartier en projet ; signature de la charte)
- 36 Opérations Label - Étape 2 (EcoQuartier en chantier)
- 18 Opérations Label - Étape 3 (EcoQuartier livré)
- 3 Opérations Label - Étape 4 (EcoQuartier confirmé)

Les 57 EcoQuartiers franciliens (étapes 2/3/4) 2013-2019



nom des EcoQuartiers confirmés

Les Mureaux	PNRU des Mureaux	2017
Issy-les-Moulineaux	Bords de Seine	2017

7. Le plan de relance post-crise sanitaire

Pour favoriser la reprise du secteur de la construction, notamment de logements, le plan de relance prévoit, sur 2 ans (2021 et 2022) la création de **deux dispositifs nouveaux**, dont l'application à l'Île-de-France devrait avoir un effet-levier fort :

- **L'aide aux maires densificateurs** (350 M€ au niveau national), destinée à accompagner les communes dans leur effort de construction dense par le financement des aménagements ou équipements de nature à rendre cette densification acceptable. Cette aide devrait être déclenchée pour toutes les opérations d'au moins 2 logements et au regard de la surface construite au-delà d'un seuil minimal de densité propre aux différentes communes.

  NB : l'aide aux maires densificateurs remplacera l'« aide aux maires bâtisseurs », mise en oeuvre sur les années 2015-2016. En Île-de-France, elle a permis d'aider, pour un total de 34 M€ (et de l'ordre de 1500 € par logement), 193 communes en contrepartie de la production d'environ 30 000 logements. Elle a été prolongée en 2018 et 2019 au moyen d'une enveloppe réservée au sein de la DSIL.

- **Le « fonds friches »** : d'un montant de 300 M€ au niveau national, il doit permettre de mobiliser de nouveaux gisements fonciers par la restructuration/dépollution de sites abandonnés ou en déclin. En Île-de-France, la Région a prévu de s'associer à la démarche.