



Projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme : de nouveaux leviers pour les projets urbains complexes ?

Urbanisme

Aménagement urbain

Sommaire

Avant-propos.....1

Le PPA :
un cadre de gouvernance
des projets urbains2

La GOU :
pallier la dispersion des
compétences en matière
d'aménagement6

L'essentiel

PPA (projet partenarial d'aménagement) et GOU (grande opération d'urbanisme) constituent les principales innovations de la loi ELAN en matière d'aménagement. Collectivités et opérateurs peuvent s'interroger sur l'usage de ces nouveaux outils et leur valeur ajoutée par rapport à l'existant :

- La signature d'un PPA permet de se donner les moyens de faire passer en phase opérationnelle un ou plusieurs projets urbains : **organiser la gouvernance** dans un contexte multi-acteurs, contractualiser le soutien de l'État, formaliser des engagements calendaires, financiers.
- La mise en place d'une GOU permet de tirer les conséquences de l'accord sur un PPA et de **pallier la dispersion des compétences** en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de ne pas entraver la réalisation du projet validé par les différentes parties prenantes. Dans une GOU, l'EPCI devient une sorte de « chef de projet ».

Avant-propos

Le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit ELAN, a franchi une étape décisive le 21 septembre 2018 avec l'adoption par la commission mixte paritaire d'un texte de compromis entre les versions issues du Sénat et de l'Assemblée nationale. La promulgation devrait intervenir d'ici fin octobre 2018.

Des premières analyses du texte ont été diffusées par les consultants de la SCET (juristes, spécialistes du logement social...) dans les publications juridiques, à l'occasion de rencontres professionnelles ou de petits déjeuners opérationnels¹.

À ce stade d'avancement de la procédure parlementaire et de maturité du texte, il est désormais possible d'engager une seconde phase de décryptage. Il s'agit maintenant, non plus seulement d'explicitier le texte, mais, à l'appui des expertises de la SCET et des échanges avec certains des rédacteurs de la loi :

- D'éclairer sur les impacts de la loi en termes d'organisation de l'action publique.
- D'émettre les premières hypothèses sur le rôle que les adhérents du Réseau pourront jouer dans sa mise en œuvre.
- D'identifier les éventuels changements induits en termes de pratiques, d'outils professionnels.

Dans cette optique, ce Note & Débats inaugure une série consacrée aux conséquences de la loi ELAN en abordant les projets partenariaux d'aménagement (PPA) et les grandes opérations d'urbanisme (GOU)².

1- Voir, par ailleurs, les prochains événements proposés par le Réseau ou la Formation concernant ELAN

2- Un prochain Note & Débats, à suivre, viendra proposer une analyse des apports de la loi sur les questions relatives à la revitalisation des villes moyennes (intérêt des conventions d'ORT, avenir des conventions de revitalisation artisanale et commerciale...)

Note & Débats est édité par
SCET – DARC
52, rue Jacques Hillairet
75612 PARIS Cedex 12
Tél. : 01 53 44 06 00
reseau.scet@scet.fr - reseau.scet.fr
Réalisation :
Laurent LE CORRE, SCET – DEIP
(Montages Juridiques
Opérationnels)

En matière d'aménagement du territoire, la création de ces outils constitue l'une des principales innovations de la loi ELAN. Cette création a pu susciter quelques craintes, par exemple celle d'une recentralisation subreptice des compétences en matière d'aménagement, ou pour certains, au contraire, des espoirs de simplification extrême des procédures d'aménagement... L'objectif est ici d'analyser ces nouveaux outils, leur genèse, leur positionnement dans la boîte à outils existante, et les territoires potentiellement concernés.

Le PPA : un cadre de gouvernance des projets urbains

Un contrat accélérateur de projets

Il ressort clairement de l'article L. 312-1 du code de l'urbanisme que le PPA est un contrat signé pour favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement. Le PPA ne se substitue donc pas aux outils opérationnels tels que la ZAC ou le PUP. Il n'impacte pas non plus le dispositif de planification territoriale.

La transposition des contrats d'intérêt national

L'objectif poursuivi par le gouvernement, à l'origine de la création du PPA, est de transcrire dans le droit positif le dispositif des contrats d'intérêt national (CIN) et de l'élargir à tout le territoire national. Créés par le comité interministériel du Grand Paris du 15 octobre 2015, ces contrats visaient à créer un cadre de gouvernance partagée et efficace, rassemblant pouvoirs publics et acteurs économiques en vue de faciliter la réalisation de projets urbains complexes. Les sites concernés étaient :

- Des sites en OIN et pour lesquels un CIN permettrait d'élargir le partenariat.
- Des sites ayant fait l'objet d'un CDT³ et aspirant à passer à une phase plus opérationnelle.
- Des territoires nouveaux concernés par des projets complexes.

Les PPA élargissent à la France entière la logique partenariale des CIN, pour faciliter l'émergence et la réalisation de projets d'intérêt national. On peut d'ailleurs penser que **les PPA remplaceront les CIN.**

Un contrat entre l'État et les intercommunalités

Les parties au contrat sont d'une part, l'État et d'autre part, un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales, qui peuvent être :

- Une communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine ou métropole,
- Un des douze établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris.
- La ville de Paris.
- La métropole de Lyon.

Le rôle secondaire des communes

Les communes peuvent être signataires. Toutefois, leur capacité à signer est subordonnée à la présence, parmi les signataires du contrat, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la collectivité dont elles sont membres. Mais, dans ce cas, elles sont signataires de plein droit, donc sans possibilité pour les autres parties au PPA de s'opposer à leur présence.

L'association des acteurs privés, mais sous réserve du conflit d'intérêts

Le législateur reconnaît désormais explicitement qu'il est délicat de concevoir un projet urbain et d'organiser sa réalisation sans impliquer dès l'amont les opérateurs privés, intéressés à sa réalisation ! Ainsi, le code de l'urbanisme indique désormais que « *sur proposition d'un ou plusieurs signataires, le contrat peut également être signé par toute société publique locale, par toute société d'économie mixte ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé implanté dans son périmètre territorial, et susceptible de prendre part à la réalisation des opérations prévues par ce même contrat. Ces opérateurs ne peuvent être mis en situation de conflit d'intérêts* »⁴.

3- Les contrats de développement territorial (CDT) ont été créés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris (article 21)

4- Nouvel article L. 312-2 du code de l'urbanisme

5- L'article L. 350-1 du code de l'urbanisme permet aux SPL d'en être signataires mais ne mentionne pas les SEM

Mobiliser l'expertise opérationnelle des EPL pour conclure un PPA ?

Même non signataires des PPA, les EPL pourraient trouver une place éminente dans la mise en œuvre du dispositif. Elles peuvent avoir intérêt à soutenir les collectivités dans l'effort d'identification des projets qui pourraient bénéficier du dispositif pour accélérer la maturation de certains projets. Elles pourraient même mobiliser leur capacité d'ingénierie juridique, financière et opérationnelle dans le cadre de contrats passés avec une ou plusieurs collectivités pour permettre la signature de ces PPA. Ainsi, elles contribueraient au passage en phase opérationnelle des projets concernés, phase au cours de laquelle elles pourront alors se positionner comme opérateur.

On notera évidemment la reconnaissance du rôle éminent des SPL et SEM, mentionnées explicitement et distinctement des autres acteurs privés parmi les signataires possibles. Le texte va même plus loin que celui relatif aux PIM⁵.

Toutefois, pour les EPL, il faudra faire avec la réserve, figurant dans le texte, selon laquelle cette adhésion ne doit pas être susceptible de mettre ces entreprises en situation de conflit d'intérêts. Ce conflit d'intérêts pourrait être avéré dans le cas où elles seraient intéressées par la conclusion, avec une des collectivités parties au PPA, de contrats nécessaires à la mise en œuvre du partenariat : mandat, concession d'aménagement ou même contrat portant sur l'acquisition ou la location de biens immobiliers, le cas échéant après appel à projets.

De façon générale, la réserve liée au risque de conflits d'intérêts pourrait donc **limiter l'attractivité** de la convention de PPA pour les acteurs privés souhaitant être opérateurs (EPL mais aussi opérateurs 100 % privés). L'opportunité d'en être signataire apparaît discutable. En réalité, on peut penser que les acteurs privés ayant intérêt à signer un PPA sans se placer en situation de conflit d'intérêt sont des propriétaires de fonciers sur lesquels pourraient être réalisés des projets s'inscrivant dans le PPA.

Diversité des territoires et des projets concernés

Pas d'exclusivité pour les territoires en OIN

S'il peut être signé dans le périmètre d'une OIN, le PPA a aussi vocation à être conclu sur des territoires non couverts par une OIN : là où les collectivités territoriales exercent les compétences en matière de planification territoriale, de délivrance des autorisations d'urbanisme, de création et réalisation d'opérations d'aménagement.

Les projets concernés : le critère de la complexité du jeu des acteurs

Il n'existe **pas de liste fermée des projets éligibles**. Rien dans le texte n'interdit aux collectivités territoriales intéressées de proposer à l'État la signature d'un PPA, la conclusion du PPA étant alors simplement subordonnée à l'existence d'un accord de volonté, comme pour tout contrat.

L'intérêt du PPA est de **responsabiliser l'État** et de **gérer la complexité**. Pour qu'il y ait matière à un PPA, il convient, par définition, qu'il soit intéressant pour les collectivités concernées de créer un partenariat avec l'État, pour des raisons financières mais aussi opérationnelles. Ainsi, on peut penser qu'en étant partie à un PPA, l'État prendra plus facilement les mesures nécessaires pour que ses services soient facilitateurs, par exemple par la désignation en son sein de chefs de projets référents.

En outre, il existe des projets urbains de grande ampleur dont la réalisation implique de nombreux acteurs publics et privés :

- L'État, parfois à un double titre, en tant qu'autorité administrative mais aussi en tant que propriétaire ;
- Des entreprises publiques propriétaire de fonciers mutables (SNCF, La Poste) ;
- Des collectivités locales et leurs groupements, des établissements publics de l'État (établissement public d'aménagement, ANRU, EPARECA...) et aussi, des acteurs privés (promoteurs, « foncières », SEM, SPL...).

Le passage en phase opérationnelle implique alors la constitution d'un cadre de gouvernance, générateur d'un niveau suffisant d'engagement financier, calendrier...

Articulation entre le PPA et les autres contrats existants

En Ile-de-France, une complémentarité possible entre PPA et CDT

Institués par la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris, les contrats de développement territorial (CDT) constituent un dispositif contractuel relativement sophistiqué destiné à initier et préciser les conditions de réalisation des projets urbains franciliens. Ils sont conclus entre le préfet de région d'une part, et les communes et EPCI, pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part. Ces contrats sont chargés de définir :

Les contrats de développement territorial signés

- Les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles.
- Les modalités de mise en œuvre de ces objectifs.

Nom du CDT	Date de signature
Boucle Nord des Hauts de Seine	10/02/2014
Boucles de la Marne	22/06/2015
Campus Sciences et Santé	28/10/2013
Cœur économique Roissy Terre de France	27/02/2014
Est Ensemble, la Fabrique du Grand Paris	21/02/2014
Grand Paris Est Noisy-Champs, Territoire de la transition énergétique	17/12/2015
Grand Paris Seine Ouest	13/11/2013
Paris Est entre Marne et Bois	21/12/2015
Paris-Saclay Territoire Sud	05/07/2016
Les Grandes Ardoines	20/12/2013
Sénart, pôle d'excellence logistique et distribution	19/12/2013
Territoire de la culture et de la Création – Plaine Commune	22/01/2014
Val-de-France Gonesse Bonneuil en France	27/02/2014
Versailles Grand Parc – Saint-Quentin-en-Yvelines - Vélizy	14/12/2015

A priori, le PPA devrait s'inscrire dans une visée plus **opérationnelle**. Ainsi, des projets identifiés par un CDT existant pourront faire l'objet d'un PPA, pour accélérer leur sortie opérationnelle.

Le PIM marginalisé par le PPA ?

Pour mémoire, le projet d'intérêt majeur (PIM) avait été créé par la loi ALUR du 24 mars 2014⁶. Il a été présenté comme le chaînon manquant entre les opérations d'aménagement classiques généralement réalisées dans le cadre de ZAC et les OIN portées par l'État au travers d'un établissement public d'aménagement. L'objectif de sa création était « d'accompagner les mutations urbaines des grandes agglomérations par la création d'un outil intermédiaire » partant du constat que « certains projets, par leur taille (plusieurs centaines d'hectares), leur complexité ou parce qu'ils sont liés à l'arrivée d'une grande infrastructure, nécessitent un degré important de coordination entre collectivités et une visibilité accrue auprès des partenaires privés, que les procédures de droit commun seules ne garantissent pas, sans pour autant justifier une intervention exceptionnelle de l'État »⁷.

Avantages et inconvénients des PIM

S'agissant de projets complexes, impliquant nécessairement plusieurs acteurs publics, le PIM présente l'avantage de créer un cadre de gouvernance et de préciser les conditions du passage en phase opérationnelle. Par ailleurs, le législateur a souhaité en faire un outil (trop ?) sophistiqué en permettant qu'il puisse valoir zone d'aménagement différé et provoquer la mise en comptabilité des documents d'urbanisme.

Pour autant, à ce jour, aucun PIM n'a pu être signé et ce pour des raisons diverses : temps nécessaire à l'obtention d'un accord entre les différentes parties prenantes, difficultés juridiques⁸, lourdeur de la procédure incluant enquête publique et le cas échéant évaluation environnementale, contenu encadré par les textes... Néanmoins, le projet de PIM Caen Presqu'île est aujourd'hui suffisamment avancé pour que l'on puisse envisager une approbation à court terme.

6- C. urb, art. L. 350-1 à 7

7- Loi ALUR : projet d'intérêt majeur, ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires, mai 2014 [\[en ligne\]](#)

8- L'article L. 350-1 du code de l'urbanisme ne permet pas que des syndicats mixtes soient parties au contrat, alors même que dans au moins deux des projets concernés, ils figurent parmi les parties prenantes...

Deux exemples de PIM : Toulouse EuroSudOuest et Caen Presqu'île



Source : www.toulouse-eurosudouest.eu

gion Midi-Pyrénées, le conseil départemental de la Haute-Garonne, Tisséo et Toulouse Métropole (et dans la réalisation duquel Europolia est **fortement impliquée**). Pour organiser les maîtrises d'ouvrage, définir les engagements calendaires et financiers des parties prenantes, une démarche d'élaboration d'un PIM a été engagée.



Source : caen-presquile.com

d'agglomération permet de reconstruire la ville sur elle-même, de valoriser une friche industrielle à quelques kilomètres de la plage et d'offrir un cadre de vie qualitatif entre terre et mer. Un PIM a été élaboré pour permettre une coordination optimale des acteurs impliqués dans ce projet structurant pour le territoire, garantir une cohérence dans le temps et gérer de manière collective les aspects fonciers, de mobilités, de pollution, d'énergie... Le projet est bien avancé : l'enquête publique doit être lancée fin octobre 2018. La SPLA Caen Presqu'île, adossée à Normandie Aménagement qui a initialisé le **projet**, est au cœur du dispositif.

Toulouse EuroSudOuest

Le projet vise à donner à la métropole toulousaine les moyens de relever les défis générés par son dynamisme, en s'appuyant sur deux leviers indissociables : le développement des transports et l'aménagement urbain. En termes de transports, l'objectif est de transformer la gare Matabiau en un pôle d'échanges multimodal d'envergure métropolitaine, répondant à la croissance de l'offre de transports en commun et aux besoins des usagers. En termes de dynamique urbaine, il assurera les conditions d'une extension du centre-ville et permettra l'amélioration des quartiers existants autour de la gare, en créant de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements publics. Le projet mobilise l'État, la SNCF, la ré-

Caen Presqu'île

Le projet urbain porte sur un périmètre d'environ 600 hectares dont la moitié fait l'objet de projets d'aménagement. À cheval sur les communes de Caen, d'Hérouville Saint-Clair et de Mondeville, Caen Presqu'île offre une perspective de développement et d'attractivité au niveau de l'agglomération mais aussi régional. Ce secteur en cœur

Différence entre PIM et PPA

Indiscutablement, le PPA cultive un cousinage avec le PIM : les deux outils visent à structurer une gouvernance, donner un calendrier, préciser les engagements financiers des acteurs concernés... On peut penser que des projets ressemblant à ceux ayant justifié des réflexions en vue de l'élaboration d'un PIM seront éligibles au dispositif PPA. Mais le PPA se distingue du PIM par le fait qu'il n'empiète pas sur le droit des sols ou les outils de maîtrise foncière. Cette différence retentit sur la procédure d'adoption : en raison de ses effets juridiques (mise en compatibilité du PLU, création de ZAD...), le PIM est approuvé au terme d'une procédure qui peut être jugée lourde, incluant une enquête publique, contrairement au PPA.

Coexistence des deux dispositifs

Lors de l'examen du projet de loi ELAN, ni le gouvernement, ni les parlementaires n'ont jugé nécessaire de supprimer le PIM. Théoriquement, il demeurera donc toujours possible d'élaborer des PIM. On peut cependant penser que l'État incitera ses partenaires locaux à privilégier la solution, jugée plus souple et soutenue politiquement, du PPA et que certains projets de PIM « basculeront » vers un PPA. Mais le PIM pourra demeurer intéressant dans les situations les plus complexes où apparaît la nécessité d'un outil intégrateur, agissant à la fois sur la gouvernance, le droit des sols, la maîtrise foncière...

PPA et ORT : la coexistence possible

La loi ELAN crée également les **opérations de revitalisation territoriale (ORT)**. Est précisé l'ensemble des objets que les ORT peuvent se voir assigner, à savoir « la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et locaux com-

merciaux, et artisanaux, ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable »⁹.

L'ORT doit donner lieu à la conclusion d'une **convention** entre État, ses établissements publics (ANAH, EPARECA), l'EPCI concerné, la ou les communes concernées mais encore « *tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention* ». La convention de revitalisation précise les contours d'un « projet urbain, économique et social » ; délimitera des secteurs d'intervention (dont nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire) et précisera les moyens à déployer dans la durée contractuellement prévue :

- Plan de financement.
- Conditions dans lesquelles ces actions pourront être déléguées à des opérateurs : la convention préfigurera donc les futures concessions d'aménagement, ou mandats à conclure pour la réalisation des actions identifiées, ce que le texte confirme ensuite en prévoyant que la convention pourra prévoir « *les actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (...)* ».
- Action foncière.

La convention d'ORT sera conclue pour organiser la mise en œuvre de projets portant sur des tissus urbains existants, notamment des centres-villes.

Il n'est pas interdit de penser qu'un même territoire pourra bénéficier à la fois d'un PPA et d'une ORT pour permettre sa redynamisation globale : le premier portant, par exemple, sur le renouvellement de friches ferroviaires, militaires, industrielles ou autres et le second sur le centre-ville atteint de dysfonctionnements (vacance commerciale, caractère inadapté de l'habitat...).

Principaux effets juridiques de la GOU

- Transfert au président de l'EPCI (ou le maire de Paris ou le président de la métropole de Lyon) de la compétence en matière de :
 - délivrance des autorisations d'urbanisme,
 - signature de PUP (même si l'EPCI n'est pas encore compétent en matière de PLU),
 - délimitation de périmètres de PUP « forcés »
- Application de plein droit des dispositions relatives au permis de faire ou permis d'innover (en réalité un permis de déroger à certaines règles de construction).
- Présomption d'intérêt communautaire ou métropolitain de la création et de la réalisation des opérations d'aménagement incluses dans le périmètre de la GOU.
- Transfert de la compétence à l'EPCI créateur de la GOU de réalisation, construction, adaptation ou gestion d'équipements publics relevant normalement de la compétence de la commune d'implantation, nécessaires à la GOU et préalablement identifiés et localisés dans l'acte créateur.

Pas d'a priori sur le montage opérationnel des projets concernés

Comme dit précédemment, le PPA doit permettre de structurer une gouvernance, de définir un calendrier, un financement. Comme le PIM, il se situe au niveau intermédiaire entre la planification territoriale (SCOT, PLUI) et les outils de mise en œuvre opérationnels. Autrement dit, un PPA pourra se décliner par **une ou plusieurs concessions d'aménagement** et/ou **un ou plusieurs PUP**. Les opérateurs devront donc être particulièrement attentifs au contenu du PPA, ce document préfigurant les opérations d'aménagement et de construction de demain et, le cas échéant, les conditions de leur mise en œuvre.

La GOU : pallier la dispersion des compétences en matière d'aménagement

Un outil au service de la réalisation du PPA

L'article L. 312-3 du code de l'urbanisme établit un lien entre PPA et GOU (grande opération d'urbanisme). La relation peut être résumée ainsi :

- Pas de GOU sans PPA.
- Mais la signature d'un PPA n'implique pas nécessairement la création d'une GOU : celle-ci sera créée, si les acteurs publics locaux considèrent que le « droit commun » ne suffit pas à garantir la mise en opérationnalité du projet porté par le PPA.

Un outil institué par les EPCI

« *Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant mentionné aux 1^o à 4^o de l'article L. 312-1* »¹⁰.

La qualification en GOU est décidée, non par l'État, mais par délibération de l'organe délibérant de la **collectivité territoriale** ou de l'**établissement public** cocontractant du PPA, après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord des représentants de l'État dans les départements concernés. Le préfet de département doit toutefois donner son accord.

Les effets juridiques de la GOU

Donner à l'EPCI les compétences nécessaires à la réalisation du projet urbain

La GOU s'analyse comme un outil de **rationalisation de l'action publique** : elle permet, si les acteurs locaux en sont d'accord, de faire « remonter » vers l'EPCI certaines compétences dans l'optique d'une plus grande efficacité. Cela permet de répondre, au moins en partie, à la question concernant les territoires qui pourraient être intéressés par la création d'une GOU.

On peut émettre l'hypothèse selon laquelle les GOU présenteront un intérêt limité là où sont présents de longue date des EPCI présentant un haut niveau d'intégration des compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement (communauté urbaine, métropoles). Par contre, là où la culture de l'intercommunalité est plus faible et/ou plus récente, et en présence d'une dispersion des compétences entre communes et EPCI, la GOU pourrait s'avérer être un élément facilitateur. Mais encore faudra-t-il qu'en dépit de la dispersion des compétences, l'EPCI et les communes concernées puissent enclencher la dynamique nécessaire à l'obtention du compromis que la GOU formalise. Cette condition peut donner à penser que la GOU sera utile sur les territoires déjà bien avancés et structurés en termes de projet urbain (ce qui est assez logique dans la mesure où un PPA aura été préalablement signé). En creux, demeure la question des outils permettant aux territoires moins structurés et/ou non encore parvenus à des projets suffisamment mûrs pour justifier un PPA. Sur de tels territoires, le déclencheur pourrait être le programme Action Cœur de Ville.

Il faut souligner que l'avis conforme des communes territorialement concernées étant requis, l'institution d'une GOU nécessitera un **compromis** entre l'intercommunalité et les communes. On perçoit ici l'intérêt qu'il y aura à associer, dès l'élaboration du PPA, les communes territorialement concernées.

Pas d'impact sur les outils opérationnels

La création d'une GOU n'a aucun effet sur les modalités de contribution financière des opérateurs privés au coût de réalisation des équipements publics, ou en matière de complexité des divisions foncières, de participation du public ou encore d'évaluation environnementale. Autrement dit, GOU ou pas GOU, selon les caractéristiques des opérations visées par la GOU, il pourra être nécessaire de créer une ZAC, de conclure un ou plusieurs PUP, de solliciter une autorisation environnementale unique, de procéder à une ou plusieurs évaluations environnementales, de conduire les procédures prévues au code de l'urbanisme pour adapter le cas échéant les documents d'urbanisme... La GOU ne devrait donc pas conduire à un raccourcissement des calendriers opérationnels. Mais comme dit précédemment, elle permettra au moins d'éviter que la dispersion des compétences ne les étire un peu plus encore. ■

Référence :

Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (texte définitif) [en ligne]