

PREMIER MINISTRE

SECRETARIAT D'ÉTAT CHARGÉ DU DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION CAPITALE

Mission Région capitale – 02/06/10

Rapide présentation du contrat de développement territorial

Les dispositions concernant les contrats de développement territorial sont prévues à l'article 18 de la Loi relative au Grand Paris.

Qui ?

Les signataires du contrat sont l'Etat (en la personne du Préfet de région) et les communes et/ou EPCI. Le territoire concerné est inclus dans un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave.

La Région, le ou les Départements, l'association des maires d'Ile de France et le syndicat mixte Paris Métropole sont consultés avant la signature.

Quelle procédure ?

Le contrat est soumis à enquête publique avant sa signature.

L'ouverture de l'enquête publique doit intervenir dans un délai de 18 mois après l'approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport du Grand Paris.

Quel contenu ?

- Le contrat **définit entre les parties les objectifs et priorités** en matière de :
 - développement économique
 - urbanisme
 - logement. A ce titre, il doit comprendre un diagnostic spécifique sur le logement et le logement social à partir duquel seront établis les objectifs de logements à réaliser (dont la part de logements sociaux et de logements intermédiaires).
 - transport et déplacements
 - lutte contre l'étalement urbain
 - équipement commercial
 - équipements sportifs
 - développement culturel
 - protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles.

Tous ces thèmes doivent être abordés par le contrat.

- Il définit les **modalités de mise en œuvre de ces objectifs** :
 - Il précise les **actions ou opérations d'aménagement ou les projets d'infrastructures** nécessaires à la mise en œuvre des objectifs et il précise les conditions de mise en œuvre de ces actions, opérations et projets, ainsi que l'échéancier prévisionnel de leur réalisation et les conditions

générales de leur financement¹. Dans ce cadre, il peut indiquer les aménageurs susceptibles d'intervenir pour la mise en œuvre des actions ou opérations d'aménagement. En particulier il autorise ou non la Société du Grand Paris, les établissements publics d'aménagement le cas échéant ou l'AFTRP à intervenir pour cette mise en œuvre et définit, le cas échéant, leurs zones d'intervention.

- Il définit, après consultation de l'AIGP (Atelier International du Grand Paris), les conditions d'insertion de ces actions, opérations et projets dans le tissu urbain existant.

- Il comprend des engagements permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable et notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- **Il peut prévoir la création de ZAD.** Dans ce cas, il en fixe la liste, le périmètre et désigne le ou les bénéficiaire(s) des droits de préemption.

Quels effets ?

- La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale qui autorise le maire ou le président de l'établissement public à signer le contrat de développement territorial emporte avis favorable de la commune ou de l'EPCI sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.

- A l'intérieur des périmètres de ZAD définis dans le contrat, les communes ou EPCI compétents sont systématiquement titulaires d'un droit de préemption, soit à titre principal, soit, à minima, à titre subsidiaire.

- Le contrat peut, s'il le prévoit, valoir déclaration de projet (et donc reconnaître l'intérêt général) des actions ou opérations d'aménagement ou projets d'infrastructures qu'il définit.

- Si les actions ou opérations d'aménagement ou projets d'infrastructures ne sont pas compatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France, les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, y compris leurs PADD, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues par les articles L. 122-15, L. 123-16 et L. 141-1-2 du code de l'urbanisme.

- Pour la mise en œuvre des actions et opérations nécessaires à un contrat de développement territorial, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés peuvent conclure avec une personne morale de droit public ou privé, jusqu'à l'expiration du contrat de développement territorial, un contrat portant à la fois sur la conception du projet d'aménagement global, l'élaboration d'une proposition de révision ou de modification du document d'urbanisme et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement concourant à la réalisation du projet d'aménagement.

¹ Le financement proviendra notamment de :

- participations des aménageurs et constructeurs
- la moitié des excédents dégagés par les opérations d'aménagement

ANNEXE :

PRECISIONS CONCERNANT D'AUTRES ARTICLES DE LA LOI RELATIVE AU GRAND PARIS

Les missions de la SGP (article 7)

- Réaliser le réseau de transport
- Réaliser les gares et aménager leur environnement. La SGP est propriétaire des gares jusqu'à sa dissolution
- Veiller au maillage cohérent du territoire permettant la desserte des gares, sans préjudice des compétences du STIF (capacité de veille et d'alerte).
- Assister le représentant de l'Etat dans la Région pour la préparation et la mise en cohérence des CDT
- Conduire des opérations d'aménagement ou de construction. 3 cas de figure :
 - Si CDT : SGP ne peut conduire de telles opérations que si CDT le prévoit
 - Si pas de CDT : SGP peut intervenir dans un périmètre de 400 m autour des gares nouvelles après avis des communes et EPCI
 - En dehors de ce périmètre après accord des collectivités concernées.

La taxe forfaitaire sur le produit de certaines valorisations immobilières (article 9 bis)

S'applique dans un périmètre maximal de 800 m autour d'une nouvelle gare de métro automatique (1200 m à demi-taux) ou dans un périmètre défini par la région autour des gares nouvelles d'autres infrastructures de transport.

Le taux s'établit à 15% au bénéfice de la SGP et à 15% au bénéfice du STIF. Toutefois le produit de cette taxe est plafonné à 5% de la plus-value réalisée.

Modification régime des ZAD (article 6) :

La date de référence en cas de préemption est :

- Si ZAD : la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la ZAD, ou l'acte de création de la ZAD si pas de pré-ZAD, ou la date du dernier renouvellement de la ZAD le cas échéant.
- Hors ZAD : date de la dernière modification du POS ou PLU.

La durée de l'ensemble des ZAD est désormais limité à 6 ans (et non 14 ans) renouvelables.