

Projet d'intérêt majeur (PIM)



La réalisation d'opérations d'aménagement à l'initiative des collectivités s'appuie sur plusieurs types d'outils.

Entre les opérations d'aménagement classiques généralement réalisées dans le cadre de ZAC et les « grandes opérations d'urbanisme » portées par l'État dans le cadre d'Opérations d'intérêt national (OIN) associées le plus souvent à la création d'un établissement public d'aménagement de l'État, il est apparu nécessaire d'accompagner les mutations urbaines des grandes agglomérations par la création d'un outil intermédiaire.

En effet, 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.

Le Projet d'intérêt majeur (L. 350 -1 à 7 du Code de l'urbanisme) est une contractualisation à vocation opérationnelle (SPL, établissement public signataires, effets en matière de création de ZAD et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme) permettant une coopération « public-public » (État, communes, EPCI, Conseil général, Conseil régional...) dans la réalisation de projets structurants.

1. Objectifs

1.1. Coordination des acteurs publics

L'objectif est de garantir une meilleure coordination des acteurs publics impliqués dans le projet, qu'ils soient une collectivité, un aménageur public ou encore un établissement public propriétaire des emprises foncières dont la mutation est envisagée.

1.2. Stabilité et visibilité du projet

La reconnaissance du projet par l'État et les autres acteurs publics renforce sa visibilité vis-à-vis des partenaires, au premier rang desquels les investisseurs et opérateurs privés, favorisant ainsi l'effet de levier de l'opération sur l'investissement privé.

1.3. Opérationnalité

Le Projet d'intérêt majeur a vocation à débloquer des opérations complexes sur des emprises stratégiques. Le contrat porte ainsi sur la définition du projet à mettre en œuvre, ses objectifs et les conditions de son financement et de sa réalisation. À ce titre, il est possible d'envisager l'implication d'une société publique locale (d'aménagement) à laquelle pourra être confiée la réalisation des opérations d'aménagement prévues, ou encore d'un établissement public de l'État détenant une partie des emprises foncières nécessaires au projet.

2. Contenu et procédure d'élaboration

- **Signataires**

- l'État ;
- les communes ;
- les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées ;
- la région et les départements territorialement intéressés, à leur demande ;
- les établissements publics de l'État et toute société publique locale susceptible de prendre part à la réalisation du Projet d'intérêt majeur, à la demande des signataires précédents.

- **Contenu**

- la présentation du projet, de ses objectifs et de sa contribution au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère ;
- le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat ;
- la stratégie foncière ainsi que les modalités de mobilisation des terrains appartenant aux signataires du contrat ;
- la liste des actions et des opérations d'aménagement et, le cas échéant, des projets d'infrastructures, leurs conditions de mise en œuvre , l'échéancier prévisionnel ;
- les conditions générales de financement du projet.

- **Procédure**

- **Initiative** : État ou communes/EPCI à fiscalité propre
- **Consultation** : Le Projet d'intérêt majeur est soumis pour avis au président du Conseil régional, au président du Conseil général et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou en matière de plan local d'urbanisme (dans le cas où ils ne seraient pas signataires). Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat.
- **Soumis à une enquête publique.**

3. Effets juridiques

- **Zones d'aménagement différé (ZAD) :** le contrat peut prévoir la création de ZAD par l'État. La signature du contrat vaut accord des collectivités.
- Au sein des ZAD ainsi créées, il est prévu un droit de préemption à titre subsidiaire au profit de la commune, lorsque celle-ci n'en est pas bénéficiaire à titre principal (L350-3 du Code de l'urbanisme).
- **Déclaration de projet et mise en compatibilité de documents supra-communaux :** le contrat peut valoir déclaration de projet pour les actions ou opérations d'aménagement ou les projets d'infrastructures qu'il détermine. Dans ce cas, l'enquête publique préalable à la signature du contrat est réalisée dans les conditions prévues pour les enquêtes publiques préalables aux procédures relatives à l'évolution des documents correspondants (L350-4 du Code de l'urbanisme).
- Les documents de planification de rang infra-régional peuvent donc être mis en compatibilité sous l'effet du Projet d'intérêt majeur. Ce dernier doit en revanche être compatible avec le document de planification de niveau régional éventuellement existant (le schéma directeur de la région d'Île-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'Outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse).

Contact : Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires
DHUP/ AD/Bureau des grandes opérations d'urbanisme
ad2.dgaln@developpement-durable.gouv.fr