



CHRISTIAN BARON/REUTERS/GETTY

à compter de la saisine et sera réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai.

Les ZAC réformées

Par ailleurs, le texte complète l'article L. 300-2 du C. urb. relatif à la concertation préalable aux projets de travaux et d'aménagement et vient préciser que cette concertation peut être conduite simultanément pour la création d'une ZAC et un projet situé dans le périmètre de celle-ci, à condition que ce projet bénéficie de caractéristiques connues de façon suffisamment précise au moment de la création de la zone.

OAP rénovées. Le texte prévoit de nouvelles dispositions innovantes concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en ZAC. Pour mémoire, les OAP sont des pièces constitutives des dossiers des plans locaux d'urbanisme (PLU) permettant aux collectivités de faciliter un urbanisme de projet sur leur territoire. Si le projet de loi initial avait prévu un allègement des procédures de ZAC par ordonnances, le texte issu de la CM est finalement bien plus précis.

D'une part, il indique qu'au sein des périmètres de ZAC, les OAP peuvent être utilisées comme des servitudes de localisation pour les espaces publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Des ZAC créées plus rapidement.

D'autre part, il invente une nouvelle manière de créer une ZAC, à première vue bien plus rapide. Plus précisément, le texte prévoit que, lorsque l'EPCI ou la commune est compétent en matière de PLU et pour approuver le dossier de création d'une ZAC, la délibération d'approbation du

PLU contenant des OAP peut valoir acte de création de la ZAC. Les conditions d'une telle délibération seront définies par décret en Conseil d'Etat.

Pour y inclure cette possibilité, les dispositions relatives à la procédure de révision du PLU sont modifiées. Une procédure allégée pourra ainsi être mise en œuvre dans le cas d'une révision ayant uniquement pour objet de créer des OAP valant création d'une ZAC.

Conventions de participation. La loi Elan prévoit en outre que les conventions de participation conclues entre la commune et le constructeur et visant à répartir la charge financière des équipements de la ZAC devront également être signées par l'aménageur. Cette participation pourra dorénavant être versée directement à ce dernier ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone.

Jeux olympiques

Plusieurs dispositions du texte modifient la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 ainsi que plusieurs autres dispositions relatives à cette organisation.

Réquisition temporaire. Tout d'abord, eu égard à la nécessité d'assurer la réalisation des ouvrages nécessaires à l'organisation des Jeux dans un temps record, le texte prévoit la possibilité pour le préfet de procéder à la réquisition temporaire de terrains et bâtiments, au bénéfice des personnes publiques ou privées chargées de l'organisation ou du déroulement des jeux.

Plusieurs dispositions concernent plus spécifiquement l'établissement public chargé de la livraison des ouvrages et équipements des Jeux, Solideo (1). Ce dernier pourra notamment se substituer au maître d'ouvrage qui méconnaîtrait le calendrier de livraison ou dépasserait le budget prévisionnel.

Dérogations aux règles d'urbanisme.

Par ailleurs, le texte rend possibles des dérogations aux exigences du Code de l'urbanisme « afin d'autoriser l'état provisoire du projet », à l'exception des règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et sous réserve du respect de ces exigences dans l'état définitif du projet. Le permis devra alors indiquer les prescriptions auxquelles il est dérogé et les motifs justifiant cette dérogation. Il est également précisé que le bénéficiaire du permis disposera d'un délai maximal de trois ans, à compter de la date de la cérémonie de clôture des Jeux, pour réaliser le projet dans son état définitif. A défaut, il devra remettre le terrain en l'état, à ses frais.

Le droit de préemption plus étendu

Le texte précise que, dans les parties urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols (POS) qui serait devenu caduc en vertu de l'article L. 174-1 du C. urb., le droit de préemption exercé par le préfet en cas de carence de la commune (art. L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation) sera maintenu.

Par ailleurs, l'article L. 211-1 du C. urb., relatif notamment aux objectifs poursuivis par l'exercice du droit de préemption, ajoute une nouvelle possibilité : le droit de préemption urbain pourra aussi être