

# L'urbanisme olympique

**L'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 nécessite la réalisation de sites de compétition permanents et temporaires ainsi que la création d'une offre d'hébergement dans un calendrier très contraint. Le droit de l'urbanisme a donc fait l'objet d'adaptations dont les opérateurs se doivent d'apprécier l'exacte portée.**

Le compte à rebours a commencé... Cinq ans seulement nous séparent de la cérémonie d'ouverture des Jeux, le 2 août 2024. L'un des atouts de la candidature de la ville de Paris était l'existence de presque tous les sites de compétition. Des projets majeurs restent cependant à livrer dans des délais records : village olympique et paralympique, village des médias, centre aquatique olympique ou Paris Arena II, etc. Des installations temporaires ont également vocation à prendre place dans des sites patrimoniaux de premier plan, tels que le parc du Château de Versailles, l'esplanade des Invalides ou la nef du Grand Palais. La loi du 26 mars 2018 (n° 2018-202) relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 dite loi JOP et plusieurs décrets entendent sécuriser la livraison de ces projets dans les délais prévus en adaptant le droit de l'urbanisme applicable à cet événement planétaire.

## **Des aménagements temporaires dispensés de toute formalité d'urbanisme**

L'accueil des Jeux requiert l'installation de nombreux équipements temporaires pour le déroulement des épreuves sportives et l'accueil du public (tribunes, aires de sports, zones de festivités, etc.). Le droit de l'urbanisme prévoit déjà un régime de dispense pour les constructions et installations temporaires liées aux manifestations sportives dont les durées maximales d'implantation sont d'un an ou de 3 mois dans les abords d'un monument historique. Ces durées sont toutefois insuffisantes pour les Jeux compte tenu des périodes de montage, de démontage et de déroulement des compétitions olympiques puis paralympiques, mais aussi en raison du fait que nombre d'épreuves seront organisées au cœur de

sites faisant l'objet de protections patrimoniales. L'article 10 de la loi JOP et le décret du 26 juin 2018 (n° 2018-512) dispensent donc de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme les constructions, les installations et les aménagements directement liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux et ayant un caractère temporaire. Ces projets sont dispensés de formalité pour une durée d'implantation comprise entre 6 à 18 mois selon leur nature (équipement sportif, etc.) et leur localisation (village olympique, zone de célébration, etc.), ou entre 4 à 14 mois lorsqu'ils sont situés dans les abords d'un monument historique ou au sein d'un site protégé (site classé ou site patrimonial remarquable). De plus, un délai de douze mois à compter de la fin de leur utilisation est prévu pour la remise en état des sites. En rattachant ce régime particulier au b) de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme existant, le législateur dispense du même coup ces projets du respect de l'article L. 421-6 dudit Code, c'est-à-dire de l'ensemble des règles d'urbanisme de fond issues, notamment, du plan local d'urbanisme (PLU). La réalisation de ces projets ainsi que leur sécurité juridique en sortent renforcées.

Pour autant, ces projets temporaires ne sont dispensés de toute formalité qu'au seul titre du Code de l'urbanisme. Ils demeurent soumis aux autres législations issues, notamment, du Code de l'environnement notamment la concertation, l'évaluation environnementale, les autorisations environnementales ou encore du Code du patrimoine, lesquelles obligent souvent au respect de procédures lourdes et longues. En matière d'environnement, toutefois, ces projets temporaires bénéficient, comme les projets pérennes, de l'article 9 de la loi JOP. Cet article

substituée à la procédure d'enquête publique une procédure de mise à disposition spécifique par voie électronique pour les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale nécessaires aux Jeux. Cette procédure, d'une durée de trente jours, est conduite sous l'égide de la Commission nationale du débat public pour en garantir l'impartialité. Selon le législateur, cet aménagement permettrait de gagner de 4 à 6 mois pour les porteurs de projets (Rapport Assemblée nationale, n° 484, Mme Aude Amadou). L'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique est cependant exclue du champ d'application de cet article.

### La réduction des délais d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme

Les projets pérennes ainsi que les projets temporaires qui ne sont pas dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme sont autorisés dans le cadre de procédures accélérées. Le décret du 27 mars 2019 (n° 2019-248) instaure plusieurs assouplissements à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme relatives aux projets nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux. Sur l'ensemble du territoire national, la durée globale de l'instruction des demandes est réduite grâce à la suppression des majorations de délai d'un mois applicables, notamment en cas de terrain situé dans le périmètre des abords d'un monument historique ou d'un site patrimonial remarquable. Également dans la perspective de réduire la durée de l'instruction, le délai imparti à l'architecte des bâtiments de France pour émettre son avis est porté à un mois, au lieu de deux, tout comme le délai accordé au pétitionnaire pour fournir les pièces complémentaires, réduit de 3 à 2 mois. De même, la majoration de délai de deux mois applicable pour les projets soumis à participation du public électronique est neutralisée et un délai d'instruction de 45 jours à compter de la réception de la synthèse des observations du public est prévu. Pour les projets situés dans le périmètre de l'opération d'intérêt national des Jeux au sein duquel s'appliquent également les règles qui viennent d'être rappelées, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont déposées en préfecture et le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme si le maire n'a pas statué dans les 7 jours suivant la réception du projet de décision des services de l'État. S'agissant des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC), le point de départ du délai d'instruction de la demande d'AEC par la CDAC est la réception du dossier en préfecture et ne dépend pas du caractère complet du dossier.

Le champ d'application de la procédure intégrée pour le logement (PIL) ou l'immobilier d'entreprise (PIIE) prévue à l'article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme est étendu aux constructions et opérations d'aménagement, même ne contenant que pour partie un projet olympique. La loi Elan du 23 novembre 2018 y a ajouté les constructions et opérations, pré-

vues par décret, situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux, lorsque ces constructions et opérations sont de nature à affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation dudit site pendant les épreuves. On rappellera que cette procédure permet d'assurer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriale (ScOT) et PLU tout en adaptant de manière simultanée certains plans ou programmes (plan de prévention des risques, programme local de l'habitat, etc.) afin d'accélérer la délivrance des autorisations d'urbanisme et, in fine, de réduire les délais de mise en œuvre de l'opération. Et cela d'autant plus que dans le cadre de cette procédure intégrée, l'enquête publique est remplacée par la procédure de mise à disposition électronique évoquée plus haut.

### Création du permis à double état

Autre apport de la loi JOP : la création d'une nouvelle forme d'autorisation d'urbanisme. L'article 15 de la loi et le décret du 26 juin 2018 (n° 2018-512) instaurent le permis de construire ou d'aménager à double état. Il s'agit d'une autorisation unique pour une construction ayant deux objets distincts dans le temps, à savoir un projet temporaire pour répondre aux besoins des JOP, puis un projet en configuration héritage correspondant à l'état définitif après les Jeux. L'objectif est de faciliter la reconversion du village olympique et paralympique et du village des médias qui seront, une fois les Jeux terminés, transformés en quartiers de logements et d'activités. Le dossier de demande de permis est en grande partie dédoublé pour faire apparaître l'état provisoire et définitif du projet. La loi Elan a ajouté, pour l'état provisoire, la possibilité de déroger aux exigences de l'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme, 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 par l'état définitif du projet. En outre, afin de couvrir la durée des Jeux, la règle de préemption du permis en cas d'interruption des travaux pendant plus d'un an est portée à deux ans maximum. Ce permis à double état permet d'anticiper la réversibilité des ouvrages et de sécuriser les opérateurs grâce à la réduction du risque juridique qu'implique la délivrance d'une autorisation unique.

Enfin, les règles contentieuses applicables aux projets olympiques ont également fait l'objet d'adaptations. Le décret du 26 décembre 2018 (n° 2018-1249) attribue à la cour administrative d'appel de Paris, en premier et dernier ressort, le contentieux des opérations d'urbanisme et d'aménagement, des opérations foncières et immobilières, des infrastructures et équipements nécessaires aux JOP, mais aussi les litiges relatifs aux documents, notamment d'urbanisme, conditionnant la réalisation de ces projets ainsi que les contentieux de certaines constructions et opérations prévues par décret (à ce jour, les projets de rénovation de la porte de la Chapelle et de la Tour Triangle). Par dérogation

au double degré de juridiction, la cour statue ainsi en premier et dernier ressort et seul un pourvoi devant le Conseil d'État sera possible. Le champ matériel de la compétence attribuée à la cour est large, et excède son ressort géographique puisque les épreuves nautiques, prévues à Marseille, sont également de sa compétence.

En définitive, ce ne sera qu'à l'épreuve que l'on pourra apprécier si la volonté d'alléger les procédures en matière d'urbanisme pour la réalisation des projets olympiques a effectivement porté ses fruits, ou si la multiplicité des autres procédures demeurant applicables, notamment environnementales et patrimoniales, n'a finalement pas entamé cet objectif. Quoiqu'il en soit, force est de constater que ces lois de circonstance visant à déroger au droit commun de

l'urbanisme font recette ces derniers mois : les projets directement liés au rétablissement des contrôles des marchandises et des passagers à destination ou en provenance du Royaume-Uni en raison du retrait de cet État de l'Union européenne (article 2 de l'ordonnance du 23 janvier 2019 n° 2019-36) ou encore les projets pénitentiaires (article 90 de la loi du 23 mars 2019 n° 2019-222) ont fait l'objet de dispositions analogues à celles des JOP. Il n'est pas à exclure qu'il en aille de même pour la restauration de la cathédrale Notre-Dame de Paris...

Guillaume Chaineau  
Pierre-Antoine Dury  
avocats au Cabinet Adamas

## En bref

- Afin de garantir la livraison dans les délais des ouvrages et aménagements nécessaires aux Jeux olympiques et paralympiques, des dérogations et adaptations au droit de l'urbanisme sont prévues.
- Notamment, les projets temporaires ont vocation à être dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme et, pour les projets soumis à autorisation d'urbanisme, des dispositions visant à réduire les délais d'instruction sont désormais en vigueur.
- La procédure d'enquête publique est remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique et le champ d'application de la procédure intégrée permettant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est étendu.
- Un permis de construire ou d'aménager à double état est créé pour les porteurs de projets, notamment pour la réalisation du village olympique et paralympique pour permettre la réversibilité des constructions.

