

“Loi Élan : accompagnement et clarification”



Entretien avec

BERNARD LAMORLETTE
associé fondateur, responsable
du pôle public, **LVI AVOCATS**

DÉCIDEURS. Le Cabinet LVI Avocats Associés s'est vu décerner un trophée 2018 en droit de l'urbanisme et de l'aménagement devant 800 professionnels du droit rassemblés au pavillon d'Armenonville à Paris. Selon vous, qu'est ce qui fait la force du cabinet dans ce domaine ?

BERNARD LAMORLETTE. Plusieurs éléments concourent à l'expertise de notre cabinet dans les matières du droit de l'urbanisme et de l'aménagement. La première, c'est que plus de la moitié des avocats du cabinet LVI traitent de ces matières toute l'année et à 95 % de leurs activités. La pratique des permis de construire, des PLU, des ZAC, de la préemption et des montages d'opérations se réalisent au quotidien au sein de notre cabinet.

La seconde raison provient du fait que plusieurs associés ont eu un parcours en entreprise ou dans une structure publique avant de prêter serment. Par conséquent, la production du Cabinet LVI est directement adaptée, de manière très pratique, aux préoccupations de nos clients. Nous parlons effectivement le même langage.

Je dirai enfin que la pratique de ces matières se double, en ce qui me concerne, du fait de l'enseigner (en Master 2) et de les commenter chaque année dans le cadre du Code de l'urbanisme Litec.

La loi Élan, âprement débattue, aboutit en réalité à des retouches ponctuelles et relativement limitées. Gageons toutefois que son entrée en vigueur ne soit pas suspendue à une kyrielle de décrets d'application.

Dans quelle mesure les collectivités vont-elles être impactées par le texte de la loi Élan ?

Cette loi transversale, touchant notamment aux codes de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement ne procède pas à une réécriture substantielle de certains passages de ces codes. Elle adapte, en revanche, plusieurs dispositifs avec pour objectif de simplifier et d'alléger les contraintes des opérateurs privés et des collectivités locales.

Ainsi, même dans le cadre de l'élaboration des PLU intercommunaux, une disposition va permettre aux communes non intéressées par la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de s'abstenir sans que cette abstention n'altère le calendrier d'élaboration du PLU intercommunal.

Par ailleurs, et à la suite d'un débat passionné, certaines dispositions de la loi « littoral » ont été retouchées de manière chirurgicale, permettant à certains espaces de recevoir une constructibilité nouvelle mais néanmoins encadrée.

On se souvient également des dispositions relatives au rôle des architectes des bâtiments de France (ABF), dont la portée des avis a été ponctuellement édulcorée. De même, la réglementation « handicapés » qui s'impose aux maîtres d'ouvrage public ou privé a vu ses contraintes réduites en matière de construction résidentielle.

Bien évidemment, certaines dispositions de la loi Élan concernent le contentieux de l'urbanisme pour tenter, une fois de plus, de réduire l'impact des litiges à l'égard des autorisations individuelles de l'urbanisme ; et ce, en complément du décret qui était paru en juillet 2018.

Cette année, quel a été le dossier phare en urbanisme ?

Il n'y a pas eu, à proprement parler, de dossier phare dans la mesure où l'ensemble des compétences en matière d'urbanisme et d'aménage-

ment a été sollicité, en 2017-2018, tant pour des audits juridiques de permis de construire (Tours à la Défense ou sièges sociaux dans l'ouest parisien), que pour des montages complexes impliquant des divisions volumétriques dans le cadre d'un permis valant division pour un ensemble immobilier complexe.

« La loi Élan adapte plusieurs dispositifs avec pour objectif de simplifier et d'alléger les contraintes des opérateurs privés et des collectivités locales »

Mais nous sommes également intervenus sur le « reconditionnement » de plusieurs ZAC :

- soit du fait de l'aménageur, pour modifier la programmation initiale de l'opération ;
- soit consécutivement à un contentieux administratif ayant touché la zone d'aménagement concertée.

Nous sommes fiers également, pour certaines communes, d'avoir un taux de réussite de 100 % en matière de défense des autorisations de construire ou des permis d'aménager délivrés.

Enfin, je peux faire état d'un travail de réflexion du cabinet durant l'élaboration de la loi Élan, en matière d'adaptations ponctuelles de la loi « littoral » pour des sites – partiellement bâtis – nécessitant une réhabilitation et une valorisation touristique.

C'est dire que ces matières, toujours en pleine mutation, nécessitent une vigilance particulière. J'y inclus, bien évidemment, les règles de procédure, en matière de contentieux administratifs, qui sont, plus qu'ailleurs, très souvent dérogatoires au droit administratif général. ♦