

# Entretien

URBANISME

870

## Un nouveau Code de l'urbanisme pour « aider les lecteurs à naviguer »

Entretien avec Dominique Moreno et Bernard Lamorlette

À jour des derniers textes - particulièrement de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur - la dernière version du Code de l'urbanisme, commenté par Dominique Moreno et Bernard Lamorlette, vient d'être publiée.

Sous les textes, codifiés ou non, sont intégrés de nombreux développements doctrinaux, des exemples de jurisprudence, ainsi qu'une bibliographie. Les auteurs de cet ouvrage reviennent ici sur les évolutions récentes de l'urbanisme et de l'ingénierie territoriale, et sur ce qu'apporte ce code.



**Dominique Moreno** est docteur en droit. Adjointe au Directeur des politiques législatives et juridiques à la CCI Paris Île-de-France, elle y assure le secrétariat général de la Commission du commerce. Elle enseigne le droit de l'urbanisme dans le master de droit notarial à l'université de Paris 12. Elle est l'auteur de plusieurs ouvrages dont *L'urbanisme, nouvel atout pour le commerce* paru fin 2011 à la Documentation française. Depuis 2001, elle est co-auteur du Code de l'urbanisme des éditions LexisNexis.



**Bernard Lamorlette** est avocat à la cour d'appel de Paris, spécialiste du droit de l'urbanisme et de l'aménagement, chargé d'enseignement à l'université Paris II Panthéon-Assas (master 2 du CFP et master 2 de droit immobilier et de la construction). Depuis 2001, il est co-auteur du Code de l'urbanisme des éditions LexisNexis.

**La Semaine Juridique : Les principes fondamentaux posés par la loi SRU du 13 décembre 2000 persistent-ils en dépit des nombreux textes intervenus depuis lors ?**

**Dominique Moreno :** Malgré les réformes successives depuis quinze ans, des constantes demeurent : tendance affirmée à l'intercommunalité, maîtrise de l'urbanisation et lutte contre l'étalement urbain.

Autre phénomène, on constate une montée, fort bienvenue, de l'urbanisme contractuel ou urbanisme négocié, à côté d'un urbanisme réglementaire : le projet urbain partenarial plus orienté vers une vocation d'outil visionnaire de l'aménagement par la loi Alur - loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, du 24 mars 2014 -, progrès réalisé suite à la demande insistante des professionnels ; le projet d'intérêt majeur pour les grandes métropoles, inspiré des contrats de développement territorial du Grand Paris ; les Associations foncières urbaines de projet, qui font des propriétaires de véritables aménageurs de parcelles inexploitées individuellement, autant d'avancées vers une implication partagée des acteurs.

**Bernard Lamorlette :** Manifestement, le principe de la reconstruction de la ville sur la ville, mis en avant dans la loi SRU, a été maintenu et amplifié par les récentes ordonnances du 3 octobre 2013 et par la loi Alur : permis dérogatoires à certaines règles des plans locaux d'urbanisme, disparition du COS, coefficient d'occupation des sols, et de la taille minimale des parcelles.

En contrepoint, les espaces encore non bâtis sont davantage protégés.

**La Semaine Juridique : Que pensez-vous de l'ingénierie territoriale stratégique et opérationnelle mise en place ces dernières années, et notamment par la loi Alur ?**

**Bernard Lamorlette :** Deux éléments de réponse sont à mentionner : le renforcement de l'échelon intercommunal pour les compétences de planification et de préemption, avec un allongement évident des procédures administratives.

Et le maintien - toujours très pesant pour les professionnels de l'aménagement et de l'immobilier - d'une pyramide de normes d'urbanisme excessive !

**Dominique Moreno :** D'une ingénierie territoriale de qualité dépend l'élaboration de documents d'urbanisme adaptés aux besoins et aux ambitions de chaque territoire. Des documents d'urbanisme, fédérateurs des politiques publiques, ne peuvent plus se satisfaire de « copier-coller » de règlement type.

Il faut une véritable réflexion prospective territoriale. Il est dommage que la loi Alur n'aille pas jusqu'au bout de l'intercommunalité, facteur de vision cohérente de l'aménagement et de mutualisation des moyens pour y répondre, en conservant une minorité de blocage pouvant s'opposer à un document intercommunal.

**La Semaine Juridique : En quoi/comment le Code de l'urbanisme peut-il aider les praticiens à s'y retrouver au sein des divers textes applicables ?**

**Bernard Lamorlette :** Le Code existe pour regrouper toutes les règles de la police spécialisée qui constituent l'urbanisme.

## On constate une montée, fort bienvenue, de l'urbanisme contractuel ou urbanisme négocié, à côté d'un urbanisme réglementaire

Le plus urgent, me semble-t-il, est de simplifier les différentes strates de compétences et les documents d'urbanisme associés...

Peut-être aussi de normer un peu plus le contenu des règlements des PLU, plans locaux d'urbanisme.

**Dominique Moreno :** Le Code est le reflet des réformes successives et sans fin, quand on voit que la loi Alur du 24 mars 2014 est déjà modifiée par la loi Artisanat

Commerce, TPE du 18 juin 2014... Quelle visibilité pour les acteurs institutionnels et opérationnels, et pour les juges aussi ?

Par ses commentaires et les points de vigilance qu'il met en exergue, le Code peut contribuer à aider les lecteurs à naviguer dans les méandres d'un droit de l'urbanisme et à en éviter les pièges... Du moins, c'est le modeste souhait des auteurs !

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE LARÉE

### CODE DE L'URBANISME



**Parmi les textes récents, signalons :**

- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) ;
- le décret du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
- la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- la loi du 27 janvier 2014 de modernisation

de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

- l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique ;
- le décret du 3 octobre 2013 visant à favoriser la construction de logements ;
- l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement ;
- l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement ;

• l'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme ;

- la loi du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes ;
- le décret du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme. (23<sup>e</sup> éd., 66 euros)