

Le défenseur du droit à bâtir vertueux

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Olivier Chambord

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023451>

Olivier Chambord est avocat, fondateur du cabinet [Chambord avocats](#).

Quel est le rôle d'un avocat dans la fabrique de la ville de demain ?

Le rôle d'un avocat est double :

- Rappeler que nous sommes libres (I) ;
- Interroger la boîte à outils (II).

(I) Dans *Esprit des lois*, Montesquieu disait que « la liberté est le droit de faire tout ce que les lois permettent » et l'article 5 de la DDHC d'ajouter « tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ».

A. En accompagnant les auteurs des documents d'urbanisme, il faut donc veiller à donner du sens à la règle en appliquant la maxime « moins c'est mieux ! »

B. La liberté n'existe que si le droit à la ville est effectif ! Notre rôle est ici d'accompagner les porteurs de projet afin qu'ils n'hésitent plus à saisir la justice pour faire prévaloir leur interprétation des PLU — ce qui inquiète, à raison, certains élus se sentant jusqu'alors protégés par la crainte des administrés et par le principe du préalable des décisions administratives.

(II) L'efficacité de la règle implique qu'elle soit justifiée !

A. Or, la multiplication des finalités assignées aux pouvoirs publics locaux l'a rendue plus complexe. Notre métier a donc évolué vers :

- Une hyperspécialisation ;
- Et une approche globale des sujets pour maîtriser les délais des procédures et actions à mettre en œuvre.

B. Compte tenu du décalage entre les besoins sociétaux et le droit, un avocat se doit enfin d'interroger la pertinence des outils.

- Pourquoi ne pas promouvoir un permis de construire à options claires ?
- N'est-il pas temps de corriger le régime des lotissements pour découper des lots sur mesure en fonction de leur commercialisation ?
- N'est-il pas urgent de corriger le régime du PCVD pour lui permettre d'autoriser la construction de maisons individuelles dès lors qu'il comporte une garantie d'achèvement des VRD ? *La régulation volontaire ou la compliance n'est-elle pas un vivier pour imposer des pratiques plus vertueuses à nos entreprises de demain ?

En conclusion, vous êtes libres de vous poser la question de l'adaptation de la boîte à outils à nos besoins sociaux et sociétaux et, le cas échéant, de promouvoir son évolution ! Ensemble, construisons demain !