

QUE SONT-ILS DEVENUS ?



« En tant que praticienne du droit de l'urbanisme, la principale évolution concerne le contentieux de l'urbanisme et se traduit par une volonté d'encadrer les recours, d'accélérer le traitement des dossiers contentieux et d'accroître les possibilités de régularisation »

Entretien avec Maître Lucie Pernet

Avocate conseil au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel

Par Clément Balzamo

Maître Lucie Pernet, pouvez-vous vous présenter et exposer votre parcours à nos lecteurs ?

J'ai un parcours universitaire assez classique. Après mon baccalauréat, j'ai rejoint les bancs de la faculté de droit d'Aix-en-Provence où j'ai obtenu ma licence, puis j'ai intégré l'Université Panthéon-Assas en Master 1 de Droit public.

J'ai ensuite réalisé un premier Master 2, toujours à Paris II, en Administration et Gestion publique car j'avais pour ambition de passer les concours administratifs. Au cours de ce premier Master 2, j'ai eu l'occasion de réaliser un premier stage au Conseil d'État, à la cellule de droit communautaire de la Section du rapport et des études.

À la suite de ce Master 2, j'ai compris que j'avais envie de travailler sur des problématiques plus concrètes. C'est donc tout naturellement que j'ai finalement décidé de préparer le concours d'entrée à l'École de Formation des Barreaux (« EFB »), le métier d'avocat me paraissant présenter l'avantage d'allier technique juridique et caractère opérationnel des questions posées.

En parallèle de cette préparation, j'ai intégré le Master 2 de Droit public des affaires de l'Université Panthéon-Sorbonne. J'ai obtenu le barreau à la fin de cette année-là et j'ai donc intégré l'EFB et l'Institut de droit public des affaires (« IDPA »).

Quelles ont été vos motivations pour intégrer l'IDPA ?

D'une part, au cours de ma préparation à l'examen d'entrée au barreau, je me suis rendue compte que je connaissais peu de futurs avocats publicistes. L'IDPA représentait alors une opportunité de rencontrer

d'autres publicistes et de rejoindre un groupe au sein duquel il serait possible d'échanger sur le métier d'avocat en droit public. Aujourd'hui, je suis d'ailleurs encore en relation avec certains de mes camarades de promotion, qui ne sont d'ailleurs pas tous restés avocats.

D'autre part, l'IDPA faisait intervenir des professionnels du droit, à l'époque plutôt des magistrats et des juristes d'entreprise certes, mais qui nous présentaient notre futur métier de juriste en droit public des affaires de manière plus concrète que les seuls cours dispensés par l'EFB.

Je garde plusieurs souvenirs de ces enseignements. D'abord, la diversité des matières abordées, qui était très enrichissante et m'a permis de commencer à comprendre les enjeux multiples auxquels sont confrontés nos clients. Ensuite, les conférences thématiques dispensées par des professionnels m'ont permis d'avoir une approche du droit différente de celle acquise durant mes années à la faculté.

Vous êtes actuellement Counsel au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel. Pourriez-vous présenter le cabinet et vos fonctions en son sein ?

Je suis avocate chez Gide depuis plus de dix ans, c'est ma première et donc unique collaboration. Gide est un cabinet français, à dimension internationale, regroupant plus de cinq cents avocats, et qui s'organise autour de treize lignes de métiers parmi lesquelles la branche « Droit public, Énergie et Environnement ».

L'équipe Droit public, Énergie et Environnement comprend une vingtaine d'avocats, dont six associés et deux Counsels, ce qui est assez considérable pour une équipe de droit public dans ce type de cabinet. Au sein de cette équipe, nous sommes six à travailler en

droit public immobilier. Il s'agit donc d'un effectif important, ce qui présente deux avantages. Premièrement, nous sommes comme un petit cabinet au sein du cabinet. Il en résulte une grande solidarité entre les avocats et la possibilité de partager nos connaissances et nos réflexions. Deuxièmement, nous avons une grande variété de dossier propres, à côté des dossiers que nous traitons en lien avec d'autres équipes, et notamment le département de droit immobilier du cabinet. Ce dernier nous sollicite très régulièrement et la taille de l'équipe nous permet d'être particulièrement réactifs face à leurs demandes tout en nous permettant de traiter nos propres dossiers.

Au sein de l'équipe Droit public, j'occupe le poste de Counsel. Ce statut permet d'entrer dans le « *partnership track* » en vue de devenir associé après quelques années. Le Counsel continue évidemment de traiter des dossiers mais doit également gagner en visibilité. À titre d'exemple, j'écris des articles, organise des conférences, ou encore donne des cours.

En ce qui concerne le rôle du Counsel au sein de l'équipe, je joue un rôle accru dans l'encadrement des stagiaires et dans le partage de connaissances avec les collaborateurs juniors.

Quels ont été selon vous, les principaux changements depuis le début de votre activité qui ont marqué la pratique du droit de l'urbanisme ? Que pensez-vous de ces différentes évolutions ?

Lors de mon cursus universitaire, je n'ai eu qu'un seul semestre de droit de l'urbanisme, en 3^{ème} année. J'ai redécouvert cette matière plusieurs années après, pendant mon stage final, et j'ai tout de suite accroché à la dimension très concrète de cette spécialité. En arrivant chez Gide, j'ai eu de nouveau l'opportunité de traiter des dossiers d'urbanisme et j'en ai fait ma spécialité. J'ai donc une vision assez pratique de cette matière et c'est au travers de ce prisme, éloigné des considérations universitaires, que j'ai pu constater deux grandes évolutions.

En tant que praticienne du droit de l'urbanisme, la principale évolution concerne le contentieux de l'urbanisme et se traduit par une volonté d'encadrer les recours, d'accélérer le traitement des dossiers contentieux et d'accroître les possibilités de régularisation. Du point de vue des porteurs de projets, que je défends le plus souvent en contentieux de l'urbanisme, ces évolutions sont louables. En effet, c'est extrêmement frustrant, pour le porteur de projet mais également pour son avocat, de voir un projet mûrement réfléchi vaciller à cause d'un contentieux

qui n'est pas toujours initié pour de bonnes raisons, surtout lorsqu'il faut attendre plusieurs années pour que la procédure judiciaire prenne fin. En effet, tant que dure la procédure, les permis ne sont pas définitifs, ce qui empêche le plus souvent de débloquer les financements et de débiter les travaux. Un resserrement de l'accès au juge, sous réserve qu'il n'affecte pas le justiciable de bonne foi, me semble donc bénéfique et nécessaire. Il est en effet essentiel de trouver un équilibre entre le droit au recours et la sécurisation des projets immobiliers. Il me semble que les évolutions du contentieux de l'urbanisme tendent vers cet équilibre.

Ensuite, sur le développement des mécanismes de régularisation, il était impératif d'avoir une alternative à l'annulation totale d'un document ou d'une autorisation d'urbanisme, afin d'accélérer la réalisation des projets immobiliers. Le législateur et le juge administratif se sont emparés du sujet et le régime de la régularisation continue aujourd'hui d'être modelé.

Enfin, même si des efforts ont été faits sur le volet des délais contentieux, les récentes réformes sont à mon sens insuffisantes et la marge de progression reste importante.

La seconde évolution que j'ai pu constater est la prise en compte accrue du droit de l'environnement, qui irrigue désormais tout le droit de l'urbanisme.

D'abord dans l'urbanisme réglementaire, la prise en compte des enjeux environnementaux est de plus en plus forte dans l'élaboration des schémas de cohérence territoriale (« SCoT ») et les plans locaux d'urbanisme (« PLU »), par exemple avec l'instauration d'un objectif « zéro artificialisation nette » à intégrer progressivement dans les documents d'urbanisme [1]. Au niveau local, les auteurs des documents d'urbanisme cherchent à retranscrire ces enjeux environnementaux dans les règles du PLU. L'exemple le plus frappant est le futur PLU bioclimatique de Paris.

En matière d'urbanisme opérationnel, le porteur de projet est très souvent amené à réaliser une étude d'impact environnemental ou, à défaut, à devoir démontrer l'absence d'incidence de son projet sur l'environnement. De nouvelles réglementations thermiques et environnementales, tout comme de nouvelles obligations d'installation de production d'énergies renouvelables s'appliquent par ailleurs aux projets de construction.

Nous sommes de plus en plus sollicités sur ces questions. Pour les praticiens, la constante évolution des règles applicables aux projets immobiliers, qui deviennent de plus en plus techniques et sophistiquées, est un défi permanent.

Le Conseil d'État a récemment rendu une décision sur les *dark stores* [2]. Quel est votre point de vue sur cette jurisprudence ?

Juridiquement, cette décision me semble logique. En effet, un *dark store* a vocation à permettre l'entreposage de marchandises qui ont vocation à être livrées rapidement. Cette solution a d'ailleurs immédiatement été confirmée par le pouvoir réglementaire. Le Code de l'urbanisme prévoit désormais expressément que les *dark stores* relèvent de la destination « entrepôt ».

Au-delà de l'aspect purement juridique, cette jurisprudence illustre l'exercice de qualification auquel les juristes - et finalement le juge - doivent se soumettre en essayant de faire rentrer de nouveaux concepts dans des cases préexistantes.

Parfois, cet exercice s'avère impossible : ce fut notamment le cas pour les *dark kitchens* qui n'entraient dans aucune destination existante et qui ont nécessité la création d'une nouvelle destination.

Y-a-t-il un événement marquant de votre carrière que vous souhaiteriez partager avec nos lecteurs ?

L'événement le plus marquant de ma carrière fut, à l'instar de nombreuses personnes je pense, la période de premier confinement.

D'un point de vue purement professionnel, du jour au lendemain, nous avons quasiment arrêté de travailler sur nos dossiers en cours pour ne traiter que de nouvelles questions liées au Covid et aux conséquences pratiques des multiples « ordonnances Covid » prises pendant cette période.

Le décryptage de ces ordonnances, leurs implications sur les conditions d'exploitation de tel ou tel établissement recevant du public, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ou encore les délais contentieux - en urgence pour accompagner le plus efficacement nos clients - était intellectuellement aussi passionnant qu'éprouvant.

L'exigence de rapidité et d'adaptation à un cadre juridique changeant quotidiennement était en effet totalement paradoxale face à la vie économique et sociale qui tournait, elle, au ralenti.

D'un point de vue personnel, cette période a coïncidé avec mon retour de congé maternité. Elle a donc, comme vous l'imaginez, été assez tumultueuse...

Quels conseils dispenseriez-vous aux nouveaux élèves de l'IDPA ?

Je souhaiterais dire aux futurs avocats que sont les élèves de l'IDPA que nous faisons un formidable métier, qui vaut le coup de s'accrocher.

Tout le monde n'a pas la chance de connaître une première collaboration heureuse. Ça peut s'expliquer par de nombreux facteurs, par exemple la personnalité d'un associé aux antipodes de la vôtre, un fonctionnement structurel du cabinet qui ne vous correspond pas, etc.

Cependant, je vous encourage à ne pas vous arrêter à cette première collaboration car le métier d'avocat, bien qu'extrêmement exigeant, est passionnant.

Il existe une multitude de manières d'exercer le métier d'avocat, une grande diversité de structures. Il ne faut pas hésiter à en tester plusieurs, si la première n'est pas la bonne.

En cas de mauvaise première ou deuxième expérience, ne raccrochez pas la robe pour de mauvaises raisons et continuez de chercher la structure dans laquelle vous vous épanouirez.

* * *

Références :

[1] Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 *relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables*, JORF n° 0060 du 11 mars 2023.

[2] CE, 23 mars 2023, req. n° 468360.