

120^e CONGRÈS DES NOTAIRES : DOUZE PROPOSITIONS DÉVOILÉES

A quelques jours du 120^e Congrès des notaires, organisé à Bordeaux du 25 au 27 septembre, son équipe a présenté les 12 grandes propositions soumises au vote de la profession.

Me Marie-Hélène Péro Augereau-Hue, présidente du 120^e Congrès des notaires de France.



Adapter le droit à l'urgence écologique

L'objectif de ce congrès est d'être acteur de la transformation nécessaire des pratiques juridiques, pour adapter davantage le droit à l'impératif écologique, et notamment :

- > mieux appréhender les risques naturels et environnementaux, maîtriser et délivrer l'information utile ;
 - > proposer des solutions concrètes et effectives dans la réalisation et la réussite des opérations immobilières en tenant compte des enjeux environnementaux liés au changement climatique, tout en préservant la nature et la biodiversité ;
 - > refondre l'urbanisme sur les bases du développement durable, tenir compte des externalités positives, mettre en œuvre la séquence ERC (Eviter - Réduire - Compenser) ;
 - > simplifier les procédures en matière d'urbanisme ;
 - > proposer, à l'heure du ZAN (Zéro artificialisation nette), des solutions de réappropriation de l'existant, de densification des territoires dans le respect de la nature.
- Pour parvenir à un urbanisme durable, le congrès s'est donné trois prérogatives : être réaliste, parce que le réchauffement climatique et la perte de la biodiversité sont incontournables, engagé, par le travail de professionnels

rassemblés autour d'une éthique d'avenir, du souci de la préservation du patrimoine commun des êtres humains, et pragmatique. C'est dans cette optique que chacune des trois commissions a formulé une série de propositions. L'intégralité et le détail des propositions sont disponibles ici.

Commission 1 : anticiper les défis environnementaux

Dans cette commission, intitulée « Anticiper les défis environnementaux » et présidée par Me Eric Meiller, les notaires ont formulé quatre grandes propositions. La première défend la reconnaissance d'un statut de l'arbre dans le Code civil, notamment en créant un article 515-15 sur le statut de l'animal, disposant que : « L'arbre est un organisme vivant dont la préservation est d'intérêt général » ; protéger les arbres existants, même ceux à moins de deux mètres ; sans remettre en cause la règle de distance pour les plantations nouvelles ; modifier les servitudes légales du Code civil, pour que la coupe des racines ou l'élagage des branches susceptibles d'attenter à la vie de l'arbre soient subordonnés à la démonstration préalable d'un trouble anormal. Face au recul du rivage maritime, l'une des principales conséquences du

L'objectif de ce congrès est d'être acteur de la transformation nécessaire des pratiques juridiques, pour adapter davantage le droit à l'impératif écologique, et notamment de proposer des solutions concrètes et effectives dans la réalisation et la réussite des opérations immobilières en tenant compte des enjeux environnementaux.



© Photos D.R.

De gauche à droite,
Me Hervé de Gaudemar,
Me Marie-Hélène Péro
Augereau-Hue, Me Antoine
Urvoy et Me Michèle Raunet.

dérèglement climatique, les notaires mettent en avant l'intérêt de la propriété temporaire. Ils suggèrent, entre autres, d'anticiper l'intégration de la propriété dans le domaine public maritime en offrant la possibilité, pour les biens concernés par le « droit de préemption recul du trait de côte », d'une préemption ou d'un délaissement portant uniquement sur le sol et le tréfonds.

La commission se positionne également pour une gestion collective de la forêt française, sur le modèle des « biens communs » d'autrefois. Enfin, elle demande un meilleur état des lieux des risques et pollution, en augmentant, pour les immeubles bâtis, la qualité de l'information contenue dans l'état des risques et pollution en confiant de façon obligatoire la réalisation de ce document à un organisme dédié, comme un cabinet d'urbanisme, disposant d'un agrément à cette fin.

Commission 2 : convaincre les acteurs

Présidée par Me Antoine Urvoy, la deuxième commission a pour objectif de convaincre les acteurs de l'importance des défis environnementaux. Pour cela, elle a formulé quatre suggestions, la première étant de doter les établissements publics fonciers, qui accom-

pagent les communes dans leurs projets de construction, d'un régime juridique spécifique pour lever les freins à leurs missions.

La commission propose aussi de libéraliser l'assiette des autorisations d'urbanisme et de déployer le Projet urbain partenarial (PUP) afin, notamment, qu'il soit l'outil du financement de l'urbanisme de la transformation. Dernière proposition, développer la compensation environnementale, en sécurisant la maîtrise du foncier nécessaire à la compensation environnementale, en créant un bail emphytéotique environnemental et en ouvrant la compensation environnementale financière.

Commission 3 : réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie

La dernière commission, présidée par Me Michèle Raunet, a travaillé, à travers quatre dernières propositions, à réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie. La première propose de donner de la souplesse au Zéro artificialisation nette (ZAN) destinée à faciliter son acceptabilité et à favoriser son déploiement sur le territoire. La proposition repose sur la mise en place d'un système encadré de réallocation entre collectivités territoriales des droits à artificialiser ouverts jusqu'en 2050.

Les notaires souhaitent également favoriser la conversion des entrées de ville commerciales en quartiers mixtes et durables via des mécanismes facilitant le remembrement des parcelles dans ces zones et favorisant les projets de transformation dans le respect des exploitations commerciales.

Le 120^e Congrès proposera aussi de passer d'un urbanisme de la construction à un urbanisme de la transformation, en prenant en compte l'impact carbone de la construction. Enfin, la commission 3 veut mettre l'environnement au cœur des projets immobiliers et d'aménagement pour sécuriser ceux qui les portent, notamment en simplifiant et sécurisant la situation des maîtres d'ouvrage et en donnant la possibilité au maître d'ouvrage en amont du dépôt de l'autorisation de projet unique de demander un rescrit procédural, délivré par le maire dans un délai de trois mois après avis du préfet.

- Lila Daoui

Face au recul du rivage maritime, les notaires mettent en avant l'intérêt de la propriété temporaire. Ils suggèrent d'anticiper l'intégration de la propriété dans le domaine public maritime en offrant la possibilité, pour les biens concernés par le « droit de préemption recul du trait de côte », d'une préemption ou d'un délaissement portant uniquement sur le sol et le tréfonds.