

## URBANISME DURABLE

# « Les possibilités d'action sont considérables »

Marie-Hélène Pero Augereau-Hue, présidente du 120<sup>e</sup> congrès des notaires, et Hervé de Gaudemar, rapporteur général, reviennent sur les enjeux de l'urbanisme durable pour la profession et sur les possibilités d'action des notaires dans ce domaine.

**NVP:** *Quelle est la place des problématiques d'urbanisme durable dans l'activité des offices aujourd'hui ?*

**Marie-Hélène Pero Augereau-Hue:** On s'aperçoit que dans la plupart de nos dossiers, quelle que soit la taille ou la nature des projets, nous sommes amenés à prendre en compte les sujets liés à l'environnement et au changement climatique.

**Hervé de Gaudemar:** *A minima*, la plupart des ventes immobilières sont concernées avec le diagnostic sur l'état des risques et des pollutions. Comprendre les risques identifiés devient incontournable. Pour les clients aménageurs ou promoteurs, les questions d'urbanisme durable sont encore plus prégnantes. Il faut trouver les arguments pour présenter leurs projets, bien connaître l'articulation des procédures d'autorisation, sécuriser les opérations avec, bien souvent, la peur d'avoir manqué une étape ou de découvrir une espèce

protégée. Enfin, le notaire a la capacité de proposer des outils adaptés à une démarche environnementale, comme l'obligation réelle environnementale, les démembrements de propriété, etc.

**NVP:** *Quelles sont selon vous les attentes des Français en matière de transition écologique ?*

**M.-H. P.:** On constate, à travers l'attractivité croissante des zones du littoral, notamment, l'aspiration de nombre de nos clients à vivre autrement, dans un cadre de vie différent et tranquille. C'est lié également à la question du réchauffement climatique et de l'habitabilité des villes de demain. L'inadaptation des bâtiments lors des périodes de canicule pousse les gens à aller s'installer ailleurs. Il faut donc revoir notre manière de concevoir la construction et la politique d'aménagement développée depuis les années soixante. Ne faudrait-il pas, par exemple, recréer

une nouvelle attractivité sur des territoires qui semblent se vider de leur population pour limiter cet « exode » vers des zones soumises à des aléas que l'on a du mal à réduire, comme le recul du trait de côte ?

**H. G.:** Incontestablement, et cela aussi, nous le ressentons dans nos offices, les Français ont intégré la réalité du dérèglement climatique et cherchent à s'adapter. Il ne s'agit plus d'une crise qui finirait par s'estomper, mais d'un changement climatique emportant des transformations comportementales, économiques et juridiques. La notion de transition écologique que vous évoquez ne dit pas autre chose.

**NVP:** *Et quelles sont les possibilités d'action du notariat dans ce domaine ?*

**M.-H. P.:** Dans la mesure où nous arrivons en bout de course dans un projet immobilier, nous pouvons suggérer de manière positive des

modifications ; c'est l'objet de nos propositions. La complexité actuelle tient à la multiplicité d'études et de travaux produits par les différents acteurs qui convergent sur nos bureaux et qui montrent la difficulté de s'accorder sur la procédure à suivre. Cela ralentit la réalisation des projets. À cela s'ajoutent des difficultés d'interprétation et de lisibilité des nouvelles normes.

**H. G. :** Le notaire a l'écoute de ses clients, le notariat est entendu des pouvoirs publics : les possibilités d'action sont donc considérables. Au-delà des conseils d'ores et déjà donnés dans les offices, nous portons des propositions ayant vocation à faciliter et à rendre plus efficiente la transition environnementale. Elles concernent des notions fondamentales, comme la propriété, les conventions et la responsabilité, mais aussi les polices de l'environnement et de l'urbanisme. Toutes nos propositions sont animées d'une même pensée, celle d'un urbanisme durable qui, partant de la transition écologique, mène à une transition juridique. Ce concept d'urbanisme durable permet de revisiter le droit positif pour l'adapter au dérèglement climatique sans toucher aux normes fondamentales de notre système juridique.

**NVP : Les notaires doivent-ils développer leur expertise pour accompagner les projets de leurs clients confrontés aux défis environnementaux ?**

**M.-H. P. :** Oui, parce que le notariat a un rôle à jouer dans ce domaine en se diversifiant. Des labels comme Notaire conseil en aménagement et



Hervé de Gaudemar est notaire à Paris, Marie-Hélène Pero Augereau-Hue exerce à Chevreuse (Yvelines).

environnement ou Notaire conseil des personnes publiques permettent de développer des compétences sur ces questions. Le programme de formation du congrès a également été ouvert à des intervenants d'horizons divers, de manière à avoir une pluralité de points de vue sur ces questions.

**NVP : Quels sont les points « sensibles » traités par les commissions et comment allez-vous les aborder ?**

**M.-H. P. :** À travers nos propositions, nous allons examiner des sujets comme le trait de côte, l'unité foncière, l'objectif de ZAN (zéro artificialisation nette) ou encore, si on remonte d'un cran, le droit de propriété et la politique d'aménagement du territoire.

**H. G. :** J'aurais tendance à répondre

que la sensibilité touche d'abord le thème lui-même et rejaillit ensuite sur chaque commission ! Conscients du caractère éruptif d'un congrès sur les défis climatiques, nous visons à faciliter les adaptations sans attiser les tensions sociales. Nous proposons, par exemple, des solutions pour les habitants exposés à des risques environnementaux. Nous apportons de la souplesse au ZAN. Nous remettons de l'intelligence dans l'assiette des permis de construire et dans l'articulation des autorisations à réunir pour un même projet. En un mot, nous proposons dans la souplesse et l'équilibre des outils visant à construire un urbanisme durable.

**NVP : Si vous aviez un message à faire passer avant le congrès, quel serait-il ?**

**M.-H. P. :** Ce serait d'insister à nouveau sur la tonalité positive de nos travaux et de ce grand rendez-vous pour la profession.

**H. G. :** Au-delà de la participation à un congrès qui donne corps à notre profession, venir à Bordeaux, c'est se forger une culture juridique environnementale nécessaire à la pratique notariale. ■

Propos recueillis par **Henri Cormier**,  
photo de **Jean-Marc Gourdon**

## Donner une visibilité accrue au rapport numérique

La version numérique du rapport du 120<sup>e</sup> congrès a été revue pour lui donner une plus grande visibilité. « *Le numérique évolue rapidement. Nous devons faire également évoluer notre rapport numérique de manière à avoir un outil plus intuitif avec un meilleur positionnement sur les moteurs de recherche* », souligne la présidente du 120<sup>e</sup> congrès.

# Cinq choses à savoir sur le « 120<sup>e</sup> »

Les inscriptions au 120<sup>e</sup> congrès des notaires de France, qui se tiendra du 25 au 27 septembre à Bordeaux, sont ouvertes depuis mai, de même que la plateforme d'hébergement. Voici quelques éléments à connaître pour profiter pleinement de l'événement.



Le congrès se tiendra au Parc des expositions (Palais 2 – L'Atlantique) de Bordeaux-Lac.



## LE CONGRÈS EST UNE OCCASION DE SE FORMER

La journée du mercredi 25 septembre sera consacrée aux parcours de formation, autour de trois thèmes :

- Urbanisme et transformation environnementale : de quoi parle-t-on ?
- Les autorisations d'urbanisme.
- Les dynamiques environnementales du droit des biens et des contrats.

Le participant au programme de formation doit choisir quatre cours parmi les trois thèmes, soit jusqu'à dix-huit heures de formation.

## L'EXPOSITION A ÉTÉ ENTIÈREMENT REPENSÉE

Pour ce 120<sup>e</sup> congrès des notaires de France, l'exposition, qui rassemble plus de 120 organisations proches du notariat, annonce plusieurs nouveautés : des places de village animées dès 17h00, un parcours de visite suivant un fil rouge, un studio radio, etc.

Des partenaires exposent pour la première fois : l'Ademe, la Direction générale de prévention des risques (DGPR), le Cérema<sup>1</sup>, la Fondation du patrimoine...

## CONGRÈS + : BIEN PLUS QU'UNE PLATEFORME!

S'inscrire, participer aux débats, voter les propositions, découvrir les exposants... on peut tout faire sur la plateforme Congrès + ! Elle offre un accès en illimité à l'intégralité des contenus (plénières et formations des 116<sup>e</sup>, 117<sup>e</sup>, 118<sup>e</sup>, 119<sup>e</sup> et 120<sup>e</sup> éditions du congrès).

[www.congresdesnotaires.fr](http://www.congresdesnotaires.fr)  
**Congrès+, la plateforme des notaires de France**

## L'OFFRE D'HÉBERGEMENT EST ÉCORESPONSABLE

La plateforme de réservation des hébergements<sup>2</sup> propose 2 500

chambres dans des hôtels sélectionnés pour leur proximité des transports (notamment du tramway), afin d'accéder au Palais de l'Atlantique en moins de 20 minutes. 21 % d'entre eux sont engagés dans une démarche RSE, en ligne avec les principes de durabilité du congrès.

## L'EMPREINTE CARBONE PEUT S'ALLÉGER

Le poste le plus lourd dans le bilan carbone d'un événement est celui des transports des participants. Afin de limiter l'empreinte carbone du congrès, le train et le tram sont les moyens de transport les plus écologiques! ■ Marie de Badereau

<sup>1</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement, qui accompagne les acteurs territoriaux.

<sup>2</sup> Bnetwork: <https://notaires.bnetwork.com/>, [notaires@bnetwork.com](mailto:notaires@bnetwork.com), 0493 687600.