

Les notaires engagés pour un urbanisme durable

Chaque année, les professionnels du notariat se réunissent en Congrès. Un événement qui joue un rôle essentiel tant pour la profession que pour l'évolution du droit dans sa globalité. Pour cette 120^e édition, c'est l'urbanisme durable qui est le cœur du sujet. Explications avec la présidente du Conseil supérieur du notariat, Sophie Sabot-Barcet.

+30 cm

En 2050, des zones entières de l'Hexagone pourraient se retrouver sous l'eau, impactant près de **1,4 MILLION D'HABITANTS**.

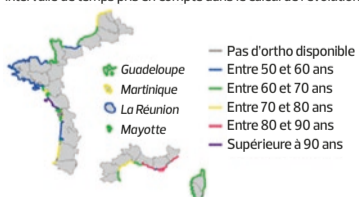
Source : Giec, Emma Haziza, hydrologue, spécialiste du changement climatique.

1/4 DE LA POPULATION

serait directement concerné par le risque d'inondation, en raison de l'augmentation de l'urbanisation, en particulier dans les vallées alluviales ou les marais.

Source : Sénat, rapport d'information.

Intervalle de temps pris en compte dans le calcul de l'évolution



LA MONTÉE DES EAUX va modifier le dessin de la carte de France. L'érosion des traits de cote déjà existante sur le littoral va s'aggraver...

Source : CEREMA

1 habitant sur 7 (SOIT 9,3 MILLIONS DE PERSONNES)

sera exposé aux anomalies des chaleurs plus fréquentes.

Source : Insee

J PAR AURÉLIA LASORSA

Jusqu'au 27 septembre, près de 4000 notaires et professionnels du notariat sont attendus au Palais des Expositions de Bordeaux à l'occasion du 120^e Congrès des notaires de France. Objectifs ? Réunir, trois jours durant, les acteurs du notariat autour d'un thème majeur, présenter les différentes propositions rédigées pour faire évoluer les réglementations en lien avec ce thème et, finalement, améliorer le quotidien des Français. À l'origine de cet événement : l'Association Congrès Notaires de France (ACNF) et le Conseil Supérieur du Notariat (CSN), établissement d'utilité publique qui représente quelque 17500 notaires de France et d'Outre-mer auprès de pouvoirs publics et participe à la réflexion sur les évolutions du droit. « Les notaires ont la force d'être absolument partout dans l'Hexagone et d'accompagner plus de 25 millions de clients chaque année dans des moments clés de la vie des personnes, des entreprises ou des projets des collectivités », précise Sophie Sabot-Barcet, présidente du CSN. Cette prise directe avec le terrain, extrêmement concrète, liée à l'expertise technique et juridique des notaires, a conforté, au fil des années, le rôle du notariat dans l'évaluation de la loi et la pertinence de ses propositions d'amélioration. »

Une profession aux côtés des Français

Il est évident, en effet, que les notaires et leurs collaborateurs occupent une place de choix dans la vie des Français, à travers un accompagnement juridique, mais au-delà, endossent le rôle de conseil, auprès des particuliers d'une part, « plus important que jamais », ajoute la présidente du CSN, face à des questions complexes liées à la fiscalité, aux évolutions du droit de la famille et au droit des successions ; et des collectivités locales et entreprises, d'autre part, « notamment en matière de gestion du foncier, d'urbanisme et de développement territorial. En 2024, avec les enjeux liés au réchauffement climatique et aux transitions énergétiques, les notaires sont sollicités pour sécuriser les transactions immobilières complexes et pour aider à la mise en œuvre des politiques publiques. » C'est ainsi que le thème « Vers un urbanisme durable » a été choisi comme fil conducteur des travaux menés deux ans durant par les membres du directoire et des trois commissions, et dont les conclusions sont l'objet même de ce rendez-vous.

Une thématique forte, ancrée dans son époque

« J'attends que nous adoptions et que nous portions des propositions fortes et pratiques qui contribueront à sécuriser nos concitoyens et les politiques publiques dans l'adaptation et l'action face au réchauffement climatique », poursuit Maître Sophie Sabot-Barcet. Car le sujet de l'environnement est

bien au cœur du quotidien de chacun. Le dernier baromètre Ademe* sur les représentations sociales du changement climatique, publié en janvier dernier, dévoilait que l'environnement occupe la troisième place du podium des préoccupations des



© arthurforge

« Sécuriser nos concitoyens et les politiques publiques dans l'adaptation et l'action face au réchauffement climatique. »

SOPHIE SABOT-BAR CET, PRÉSIDENTE DU CSN

Français - juste derrière l'inflation et l'immigration, que 58 % des personnes interrogées perçoivent le changement climatique comme une contrainte plus qu'une opportunité et qu'en parallèle, 88 % des décideurs économiques plaident en faveur de mesures interventionnistes des pouvoirs publics en la matière. D'où l'intérêt aujourd'hui pour les notaires d'apporter leur pierre à l'édifice des solutions. « Au cours de

ces dernières années, nous nous sommes intéressés à la question du logement des Français, notamment face aux bouleversements climatiques, ajoute la présidente du CSN. Lesquels Français, tout en nous faisant part de leur pleine compréhension et de leur intérêt à relever les défis imposés par les changements climatiques, renforcés par la crise énergétique, nous ont également fait part des difficultés techniques et financières rencontrées. Poids du DPE, nouvelles règles à mettre en place dans les grandes copropriétés parfois complexes, difficultés de financement des travaux d'amélioration de performance énergétique de leurs logements, et l'accès aux aides trop souvent complexes et mal connues... Cette nouvelle édition vient donc compléter l'immense réflexion menée notamment l'année dernière autour de la question du logement, mais c'est tout un ensemble qu'il faut parfois adapter et parfois repenser. Par ailleurs, de la volonté de mieux gérer l'espace entre lieux de vie et nature, naissent des questions importantes et très pratiques sur la place des zones pavillonnaires et des maisons individuelles, sur les espaces disponibles à l'heure du ZAN, sur la gestion des entrées de nos villes, et, en arrière-plan de ces questions, la place de la nature elle-même dans le droit. » À ce titre, le Congrès des notaires de France est l'un des rares rendez-vous professionnels qui va au-delà de ses prérogatives originelles et impacte la société dans son ensemble. ■

*Baromètre « Représentations sociales du changement climatique » - 23^e vague, novembre 2023. Sondage OpinionWay pour l'ADEME.

Les propositions clés du Congrès des notaires de France

Après 18 mois de travaux, les membres des commissions ont rendu un rapport de près de 1 000 pages, suivi de propositions faites en faveur d'un urbanisme durable. Extraits.

D PAR
AURELIA
LASORSA

Étendre un statut de l'arbre, protéger les citoyens, toujours mieux les informer, accompagner les porteurs de projets vers un aménagement vertueux et durable, etc. À travers ces propositions, les notaires souhaitent améliorer le quotidien des Français et simplifier les réglementations.

1. Pour un statut de l'arbre dans le Code civil

Chaque arbre nous rapporte : il améliore la qualité de l'air, fait office de climatiseur, c'est un piège à sons qui contribue à l'alimentation des nappes phréatiques et protège la biodiversité. Depuis peu, il est même le sujet d'un barème qui lui confère une valeur financière. Or, dans le droit, l'arbre n'est abordé qu'en termes de propriété et considéré comme une variable d'ajustement. En tant qu'organisme vivant, qui fournit des services indispensables à la société, il nous semble indispensable de lui reconnaître un statut.

2. Faire évoluer la législation face au recul du rivage maritime

L'érosion côtière est un phénomène naturel - accentué par les aléas climatiques et les facteurs humains - qui déplace le rivage vers l'intérieur des terres et fait évoluer la limite entre domaine continental et domaine maritime. Ce recul menace les biens et les personnes : à l'horizon 2100 on estime que 450 000 logements seront impactés. Les pouvoirs publics devront s'emparer du sujet pour permettre une utilisation optimale du bien menacé et envisager une indemnisation cohérente.

3. Adapter les droits concernant les bois et forêts

À l'image de l'eau, les bois et forêts doivent désormais être considérés comme des biens communs dont la protection et l'usage doivent faire l'objet de solutions collectives. Face aux changements climatiques, il faut repenser les droits d'utilisation des bois et forêts, et envisager un renouvellement des règles concernant le partage des ressources.

4. Renforcer l'information sur l'état des risques et pollutions

DPE, amiante, plomb... Pour louer ou vendre un bien immobilier, de nombreux diagnostics sont obligatoires. Mais aujourd'hui, il faut aller plus loin et informer le futur acquéreur de l'état des risques liés aux changements climatiques et pollutions

du bien comme du terrain qu'il occupe. Ces informations ont pour but d'anticiper et éviter les éventuels contentieux.

5. Adapter le droit aux opérations de portage foncier

Pour aménager le territoire, il faut maîtriser le foncier. Un rôle qui revient aux Établissements Publics Fonciers (EPF) locaux ou d'État, qui ne disposent à ce jour ni de la souplesse ni de l'agilité nécessaires pour mener à bien leurs missions. La réglementation en ce sens doit être revue pour s'adapter aux besoins et aux urgences auxquelles le secteur fait face.

6. Clarifier et assouplir les règles en matière de compensation environnementale

La compensation environnementale s'inscrit dans la séquence ERC (Éviter - Réduire - Compenser), or sa mise en œuvre pose question quant à son efficacité et sa pérennité. Aujourd'hui, les opérateurs ont à leur disposition l'ORE (Obligation Réelle Environnementale), un outil qui a du mal à trouver sa place et nécessite des améliorations pour atteindre ses objectifs.

7. Étendre et développer le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le PUP est un projet public/privé qui repose sur une convention passée entre le porteur de projet et la collectivité locale compétente. Il permet le préfinancement d'un aménagement et l'acceptabilité du projet, garantie d'une sortie accélérée. Il peut être utilisé de manière groupée : les zones de PUP. Cet outil, maladroitement et insuffisamment utilisé, nécessite une meilleure compréhension pour tendre vers une planification des aménagements.

8. Faire du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) un outil adapté au territoire

Zéro artificialisation nette : le ZAN, inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021, est une réponse concrète aux quelque 24 000 hectares d'espaces naturels consommés chaque année en France, depuis 10 ans, et pour 60 % dans des territoires sans tension immobilière. Destiné à révolutionner l'acte de construire, le ZAN doit aussi s'adapter à la diversité des territoires et des projets et se libérer du contexte politico-administratif dans lequel il a été créé.

9. Accélérer la mutation des entrées de ville

Les entrées de ville sont des zones urbaines monofonctionnelles, bétonnées et qui sont souvent mal intégrées, mais qui sont un rouage essentiel aux économies locales. Elles

sont donc des enjeux environnementaux, économiques et sociaux très imbriqués, et à l'heure de la sobriété foncière, elles deviennent un formidable gisement d'espace que les architectes se feront un plaisir de transformer en zones « habitables ».

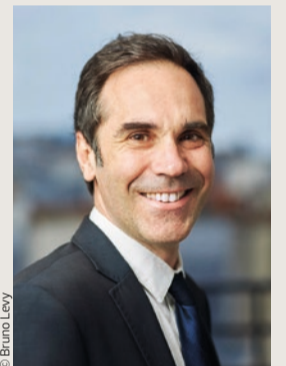
10. Urbanisme : de la construction à la transformation

À l'horizon 2050, la France devra atteindre l'objectif du « zéro artificialisation nette », ce qui signifie construire sans consommer de foncier sauf à compenser. Pour y parvenir, il faudra mener plusieurs actions conjointes : requalifier les habitats dégradés, surélever les villes, requalifier les friches, transformer les bureaux en logements, tout en créant des îlots de fraîcheur et désimperméabilisant les sols. ■



Marie Hélène Péro Augereau-Hue

NOTAIRE À CHEVREUSE (78),
PRÉSIDENTE DU
120^e CONGRÈS DES NOTAIRES



Hervé de Gaudemar

NOTAIRE À PARIS,
PROFESSEUR DES UNIVERSITÉS,
RAPPORTEUR GÉNÉRAL
DU 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES

Repenser la conception même de l'aménagement du territoire

Comment appréhendez-vous cette 120^e édition du Congrès des Notaires de France ?

Marie Hélène Péro Augereau-Hue. Je suis très sereine car j'ai toute confiance dans mon équipe et dans le travail fourni au cours des deux années passées. Ce congrès est l'aboutissement de nos travaux et le moyen idéal de mettre en lumière un thème essentiel dans notre activité : l'adaptation aux défis climatiques. Le droit de l'environnement et le droit de l'urbanisme avaient déjà fait l'objet de trois congrès, en 1994, 2008 et 2018, mais il nous paraissait indispensable de les traiter à nouveau et cette fois de manière conjointe à l'aune des changements climatiques et de leurs conséquences.

Hervé de Gaudemar. J'attends aussi ce congrès avec impatience car il est l'aboutissement des réflexions qui ont été menées ces deux dernières années et le fruit de notre engagement personnel. Je suis confiant, convaincu que nos travaux toucheront les notaires présents, ceux qui ne pourront être là mais qui prendront connaissance du rapport, ainsi que les pouvoirs publics.

Comment peut-on faire cohabiter urbanisme et protection de l'environnement ?

M.H. P. A-H. Nous allons devoir repenser la conception même de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui, c'est une thématique présente dans différents codes, or nous devons faire en sorte de la voir de manière globale. Plus que des propositions communes, nous avons souhaité mettre en avant une ambition commune qui garantira la lisibilité de la norme pour tous.

H. de G. Dans l'imaginaire collectif, l'urbanisme ne concerne que la ville. En réalité, cela concerne aussi l'aménagement du territoire, qui va bien au-delà des frontières de la ville. Or, la question de l'environnement a trop longtemps été négligée en termes d'aménagement et de construction. Ce congrès est un point de départ pour faire bouger les lignes.

Comment le Congrès des Notaires peut-elle œuvrer à la mise à jour de solutions pérennes en matière d'urbanisme durable ?

M.H. P. A-H. Nous avons conscience de ne pas être les seuls acteurs de l'aménagement du territoire, mais nous sommes en bout de chaîne. À cette place, nous voyons arriver les problèmes et sommes capables de dire quels sont les nœuds à libérer pour fluidifier les projets et lever les freins, principalement liés à la procédure.

H. de G. En parallèle, nous voulons sensibiliser les notaires, conseils juridiques de proximité par excellence, à la question de l'environnement et du climat. À travers eux, nous nous adressons donc à tous les citoyens. Nous souhaitons que notre expérience puisse être entendue aussi par les pouvoirs publics, c'est pourquoi nous parlons de tempêtes, de sécheresses (10 millions de maisons concernées), d'inondations (qui ont touché 40 000 foyers en 2023) et d'inflation climatique.

Vous êtes-vous fixé des objectifs ?

M.H. P. A-H. Oui, cinq objectifs selon moi, qui n'ont pas d'ordre de priorité et sont interdépendants : mieux appréhender les risques naturels et environnementaux et délivrer une information utile ; proposer des solutions concrètes et réalistes pour permettre la réussite des projets immobiliers ; refondre l'urbanisme sur la base du développement durable ; simplifier les procédures ; proposer, à l'heure du ZAN, des solutions de réappropriation de l'existant et de densification dans le respect de la nature.

H. de G. L'idéal serait de voir adopter nos propositions ou du moins voir émerger des solutions à partir de certaines d'entre elles. Nous aimerions également que nos propositions rassurent les notaires sur l'importance du code de l'environnement, et fassent naître une plus grande prise de conscience de la part de la profession.



242 communes

volontaires s'engagent dans une démarche d'adaptation de leur territoire au recul du trait de côte.
Source : www.geolittoral.developpement-durable.gouv.fr



59 000 hectares

de forêts ont disparus dans les flammes en 2022.
Source : Base de Données sur les Incendies de Forêt en France.



124 territoires

sont à risque important d'inondations, soit 11,9 millions de personnes concernées.
Source : www.geolittoral.developpement-durable.gouv.fr



23 000 hectares

d'espaces naturels ont été consommés chaque année, entre 2011 et 2021, pour construire des logements.
Source : Cerema



5 000 enquêtes

publiques sont menées chaque année.
Source : Compagnie nationale des commissaires enquêteurs

Des recommandations phares pour les générations futures

En amont du Congrès annuel des notaires de France, nous avons pu échanger avec les commissions qui ont collaboré autour de trois grands axes : anticiper - convaincre - réaliser.



Adeline SEGUIN,
Rapporteur,
notaire Dunkerque

Eric MEILLER,
Président,
notaire Saint-Chamond

Catherine BERTHOL,
Rapporteur,
notaire Strasbourg

Pour un statut de l'arbre dans le Code civil

Nous avons eu le plaisir de participer à la commission intitulé « Anticiper » dont l'objectif, comme son nom l'indique, est de rédiger différentes propositions destinées à se préparer au mieux aux situations face auxquelles nous devons faire face prochainement - et auxquelles nous sommes déjà confrontés en tant que professionnels du droit - en raison des changements climatiques.

Parmi nos recommandations, la création d'un statut de l'arbre dans le Code civil est sans doute la plus emblématique. À l'époque du Baron Haussmann, l'arbre était le symbole de « la nostalgie de la nature », présent en ville comme un souvenir de la campagne. Aujourd'hui, il est mentionné dans la loi en termes de règles de distance ou d'usufruit en droit de la propriété, mais n'a aucune existence officielle dans le Code civil. Comme cela a été rendu possible avec la création du statut de l'animal, nous souhaitons avant tout que cette dimension symbolique permette de faire émerger de multiples solutions, en adéquation avec les évolutions de la société. L'arbre joue désormais un rôle social et nous souhaitons, par cette proposition clé, que le Droit de la propriété aille dans le même sens que le Droit de l'environnement. Dans cette optique,

nous proposons que l'arbre puisse, comme un bien immobilier, faire l'objet d'une ORE (Obligation Réelle Environnementale) qui le protège durant 99 ans. Nous suggérons alors que le créancier soit une association



de défense et protection de l'environnement, et qu'elle fasse ainsi figure d'exécuteur testamentaire. Nous nous inscrivons de fait dans une logique de protection de la valeur verte d'une propriété, en la préservant des intentions des propriétaires à venir. Nous serons contraints, prochainement, de réfléchir à comment conserver les arbres.

Le défi est moins de planter que de le faire de manière adaptée, sans quoi, il est voué à mourir. L'arbre est une vigie, au même titre que le trait de côte qui est aussi l'un de nos axes de travail, et tend à reculer au fil des ans.

Revoir le droit de préemption pour mieux protéger les propriétaires

Selon le dernier rapport du Giec, le trait de côte a reculé de 20 %, soit 30 km² perdus, entre 1960 et 2010. À l'horizon 2100, on estime que le niveau de la mer sera monté d'un mètre : les projections de Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) laissent penser que 450 000 logements seront affectés. Or, nous assistons là à un véritable déni de la part du marché immobilier et le Droit a du mal à se saisir du sujet. La Loi Climat & Résilience a certes commencé à instaurer des mesures concrètes, pour les constructions à venir mais quid de l'existant ? Comment faire face aux submersions marines, comme nous l'avons vécu avec la tempête Xynthia ? Et aux risques humains ? Nous avons travaillé avec Sophie Panonacle, ancienne députée de la 8^e circonscription de Gironde, et avons établi une proposition phare autour de la propriété temporaire, qui permettrait une réelle adaptation à l'érosion côtière. Ce serait un droit de préemption qui ne concernerait que le foncier. Le but est encore une fois d'envoyer un message fort au marché pour qu'il comprenne que l'État ne pourra pas indemniser tout le monde en cas de catastrophe et que certains propriétaires risquent de tout perdre. Selon nous, il faut un juste milieu qui passe par la propriété temporaire, à mettre en œuvre au fil des préemptions. C'est une manière progressive d'assainir le marché tout en lui faisant prendre conscience des réalités actuelles. ■ A.L.



Virginie DESHAYES,
Rapporteur,
notaire à Rennes

Antoine URVOY,
Président,
notaire à Lyon

Thomas PLOTTIN,
Rapporteur,
notaire à Meylan

Simplifier, optimiser les autorisations d'urbanisme

Notre commission a pour thème « convaincre ». Nous avons donc souhaité répondre à deux questions : qui convaincre ? De quelle manière ? Tout au long du processus, nous nous sommes mis dans la peau du porteur de projet, quel qu'il soit : constructeur de logements, promoteur d'immobilier commercial, etc. Nous nous sommes alors interrogés sur l'ensemble des actions à mener pour rendre un projet acceptable, pour les pouvoirs publics d'une part, afin d'obtenir les autorisations nécessaires ; pour la population concernée (associations de riverains et environnementales), d'autre part, qui voit rarement d'un bon œil une construction nouvelle ; et enfin du point de vue de la planète. Nous en avons rapidement conclu qu'aujourd'hui, pour voir naître un projet, il faut faire en sorte que chaque intervenant en soit un peu le co-concepteur. Les projets sont protéiformes et peuvent, de fait, avoir des impacts à différents niveaux. On peut imaginer compenser l'impact négatif d'un projet (suppression d'espaces naturels, surcharge des infrastructures routières, etc.), par des mesures positives, comme l'aménagement de nouvelles infrastructures ou l'installation d'équipements qui serviront à tous. C'est déjà ce qui a été mis en place avec le PLU bioclimatique de Paris, qui définit une sorte d'« urbascoring » visant à respecter 3 objectifs parmi une multitude d'idées pour chaque nouveau projet. Jusqu'à présent, ces objectifs allaient au-delà des règles de l'urbanisme. Désormais, ils y sont totalement intégrés. Nous souhaitons généraliser le principe et que, lors de la mise en œuvre d'un projet, on puisse aller au-delà du nécessaire et de l'obligatoire sans difficulté administrative.



Clarifier et compenser

Nous suggérons également d'adapter le droit aux opérations de portage foncier, qui interviennent très en amont du projet, au moment des travaux préparatoires : acquisition du terrain et sa facilitation, dépollution, viabilisation, etc. C'est d'autant plus vrai hors des grandes villes. C'est aux établissements publics fonciers que revient cette lourde tâche qui, dans les faits, se trouve dans une zone grise des textes. Nous souhaitons donc définir un cadre juridique clair qui permette de gagner du temps tout en ne perdant pas en qualité. Enfin, nous souhaitons que la compensation environnementale devienne non seulement la norme d'un point de vue juridique, car tout projet a nécessairement un impact environnemental négatif, mais qu'en plus cela puisse être communiqué de la façon la plus large possible. On doit savoir qui compense et de quelle manière. C'est le seul moyen de préserver la biodiversité sans renoncer au développement. ■ A.L.



François GOUHIER,
Rapporteur, notaire à Montigny-Le-Bretonneux

Michèle RAUNET,
Présidente, notaire à Paris

Anne-Laure DOREY,
Rapporteur, notaire à Lyon

Passer d'un urbanisme de construction à un urbanisme de transformation

Notre commission est sans doute la plus ancrée dans la ville, là où la question environnementale est particulièrement prégnante tant du point de vue de la santé des populations que de la pollution. L'extension des villes ne peut plus être envisagée, il faut passer à autre chose, changer les modalités de recours et les réglementations, et faire en sorte que tous les métiers se remettent en cause. Les lignes ont déjà bougé avec la mise en place de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui encourage à bâtir sur l'existant. Nous avons travaillé sur des sujets très concrets de façon à inciter les acteurs du logement à tendre vers des projets de plus en plus sobres, vers toujours plus de transformation de l'existant plutôt que de constructions nouvelles. Les premières étant bien plus vertueuses que les secondes. Le Droit de l'urbanisme doit donc œuvrer en ce sens, en privilégiant la transformation et en permettant de refuser un projet pour des raisons environnementales, comme cela peut - être le cas pour d'autres motifs. Nous nous sommes également interrogés sur les incitations financières : lorsqu'un propriétaire engage des travaux de rénovations énergétiques, il est soutenu financièrement via Ma Prim'Rénov, notamment, or ce n'est pas le cas lorsque l'on investit dans un



programme vertueux. C'est un sujet qu'il va falloir aborder pour encourager les particuliers à investir dans des projets associant matériaux « propres » et performance énergétique, c'est-à-dire dans des projets qui permettent de concilier urbanisme et environnement.

Faire de la préservation de l'environnement une règle

En matière de réalisation de projets, la question environnementale doit être un socle et non une procédure. Nous devons pour cela veiller à sécuriser les projets en anticipant les autorisations d'urbanisme, en établissant un

diagnostic environnemental dès la conception du projet ce qui permettra de fusionner urbanisme et environnement donc de garantir un effet vertueux au projet. La loi ZAN doit être en ce sens assouplie, afin de permettre aux collectivités de céder leur droit d'artificialisation à celles qui en ont besoin. Nous avons enfin eu une réflexion approfondie sur les entrées de ville, aujourd'hui dans la plupart des cas consti-

tuées de parkings et de zones commerciales, qui seraient vouées à devenir des quartiers mixtes. Plusieurs actions sont à mener en ce sens : convaincre et sécuriser les commerçants, aider les propriétaires à transformer, etc. Il faut offrir des perspectives : les propriétaires pourraient faire usage du remembrement et s'unir pour mettre sur pied des opérations immobilières de grande ampleur. L'objectif est de faire que ces quartiers absolument pas mixtes et qui ne correspondent pas à l'urbanisme actuel, deviennent d'autres lieux de vie dans la ville et répondent aux besoins des populations et de la planète. ■ A.L.

L'environnement au cœur de l'urbanisme

Difficile de penser préservation de la planète sans y inclure les activités humaines, premières causes de réchauffement climatique.

Parmi elles, l'aménagement du territoire et l'urbanisme sont des sujets majeurs, qui nécessitent de s'y attarder.

E PAR
AURÉLIA
LASORSA

En choisissant pour thème de cette nouvelle édition l'urbanisme durable, le Congrès des notaires de France s'intéresse à des sujets transverses. Car qui dit urbanisme, dit tout à la fois – selon le Larousse – « aménagement des agglomérations humaines » et « ensemble des règles et mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols ». Tout un programme, donc, auquel il est indispensable d'ajouter les notions d'environnement et d'adaptation aux changements et dérèglements climatiques.

« Le bâtiment en France représente globalement un peu plus de 15 % des émissions de gaz à effet de serre, explique Jean Jouzel, paléoclimatologue et ancien vice-président du conseil scientifique du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), soit autour de 65 millions de tonnes de CO₂ chaque année. » Un chiffre conséquent, qui conforte le Congrès des notaires de France dans ses travaux destinés à répondre à ces enjeux devenus majeurs.

C'est indiscutable, l'urbanisme a un impact négatif sur l'environnement. Reste qu'il est encore temps de prendre des mesures qui vont garantir de limiter cet impact, et ce à différents niveaux.

Des constructions vertueuses

« On ne peut parler d'urbanisme sans aborder le délicat thème de la construction et notamment du ciment, poursuit Jean Jouzel. En 2023, la fabrication de ciment a été responsable de 1 à 2 milliards de tonnes de CO₂, soit une augmentation de 3 à 4 % des gaz à effet de serre. Or, il existe des solutions, comme la réutilisation des matériaux, de plus en plus plébiscitée, mais également l'usage plus systématique de

matériaux bas carbone, comme le bois, et même le béton bas carbone. » Une urgence d'autant plus grande que si, aujourd'hui, les métropoles de la planète accueillent environ 3 milliards d'humains, ce chiffre est amené à doubler à l'horizon 2050, ce qui nécessitera, de facto, de nouvelles constructions. « Si nous construisons comme nous le faisons



Penser la ville comme zone de production d'énergies renouvelables.

JEAN JOUZEL, CLIMATOLOGUE, MEMBRE DU GROUPE D'EXPERTS INTERGOUVERNEMENTAL SUR L'ÉVOLUTION DU CLIMAT (GIEC) DE 1994 À 2015, ET AUTEUR AVEC BAPTISTE DENIS DE CLIMAT, PARLONS VRAI, AUX ÉDITIONS PEREGRINES.

aujourd'hui, pour loger tout ce monde, ça conduirait à une augmentation de la température d'au moins 0,5 degré», précise le paléoclimatologue. Néanmoins, non loin de céder à un pessimisme sans intérêt, ce dernier tient à saluer la qualité des constructions actuelles, « bien pensées et qui vont dans le bon sens » et la loi ZAN, qui consiste à limiter et réfléchir à l'usage des sols et de surfaces.

Du bon usage des biens

En matière de progrès, le fonctionnement de la ville, qui inclut l'usage des biens et installations, reste un axe majeur. « Nous devons aussi nous pencher sur les systèmes de chauffage et de climatisation, de plus en plus fréquents dans les villes, explique Jean Jouzel, car ce sont des installations que l'on ne peut décorrérer de la consommation d'énergies fossiles et qui viennent freiner nos objectifs en termes de diminution des gaz à effet de serre. On ne peut, alors, ignorer la possibilité de penser la ville comme zone de production d'énergies renouvelables et là encore, il faut réinventer les règles de construction. Enfin, il est important de réfléchir au confort d'été, trop longtemps ignoré, et trouver des méthodes plus vertueuses. Bien entendu, il ne s'agit pas d'interdire la climatisation, mais plutôt de proposer des solutions moins polluantes pour limiter la chaleur. La végétalisation est, en ce sens, une excellente solution. »

Mobilité et rénovation : deux axes de progression

Car oui, selon toute vraisemblance, la nature a sa place en ville... et il s'agit même d'une place de choix.

Aujourd'hui, elle doit être intégrée à chaque décision prise en termes d'urbanisme, au même titre que la mobilité. Et là encore, on touche à un sujet sensible, qui demande des efforts considérables pour atteindre les ambitions affichées. Le plan France 2030 prévoit en effet, et entre autres choses, deux millions de véhicules zéro émission et le développement d'une mobilité sobre, souveraine et résiliente, ce qui induit, de fait de nombreuses innovations et aménagements. « Nous ne devons pas perdre de vue l'électrification des usages, poursuit l'ancien vice-président du conseil scientifique du Giec. Ce qui nous ramène une fois encore à la production d'énergie, qui se doit d'être décarbonée, et à l'aménagement du territoire qui doit prendre cela en considération. » Pour faire coïncider urbanisme et durabilité, il faut donc passer par une transformation en profondeur et à différents niveaux, qu'il est nécessaire de penser et d'anticiper car il faudra relever de nombreux défis, à commencer par ceux que la rénovation. « Il faudrait rénover environ 700 000 bâtiments chaque année, conclut Jean Jouzel, mais il y a des règles à suivre, des procédures à respecter et, surtout, il faut parvenir



à concilier patrimoine et sobriété énergétique. Rénover l'ancien est possible techniquement, mais c'est souvent onéreux et délicat à mettre en œuvre. C'est aussi l'objet de nombreuses discussions, notamment avec les Bâtiments de France. »

On aura compris que tendre vers un urbanisme durable est une évidence, à laquelle les notaires de France tentent de contribuer, cette année, au travers de leur congrès et des recommandations émises dans le rapport édité pour l'occasion. ■

LE RÔLE DU CONGRÈS DES NOTAIRES DANS LE QUOTIDIEN DES FRANÇAIS

Le Congrès des notaires de France est le plus ancien congrès professionnel organisé en France. Et son histoire en démontre l'utilité... En effet, le 10 juin 1891, se réunissaient, à Grenoble, 56 notaires pour signer l'acte fondateur du Congrès des notaires de France. Alors que pendant les 60 premières années de son existence les congressistes se contentent de traiter des sujets liés à l'organisation de leur profession, l'année 1951 marque un tournant majeur : pour la première fois, l'événement aborde des sujets sociétaux.

Depuis, le congrès se démarque des autres congrès professionnels et s'affranchit de tout corporatisme. Il s'agit dorénavant de nourrir une réflexion sur des sujets relevant de l'intérêt général.

LE CONGRÈS, COMMENT ÇA MARCHE ?

Chaque année, l'Association Congrès des Notaires de France (ACNF) choisit un thème d'actualité parmi ceux proposés par des notaires. Le promoteur du thème retenu est alors désigné président du congrès devant se tenir deux ans plus tard. Il lui appartient alors de former une équipe d'une quinzaine de personnes, constituée d'un directeur chargé d'orchestrer l'événement, d'un rapporteur de synthèse (professeur des universités et conseil scientifique de l'équipe), d'un rapporteur général (notaire assurant la coordination des travaux intellectuels de l'équipe) et d'une équipe « intellectuelle » composée de notaires en exercice répartis en trois ou quatre commissions, se voyant confier la mission de produire un rapport sur l'état du droit du thème abordé. Ce travail d'environ 18 mois se conclut par la livraison d'un ouvrage diffusé à l'ensemble des notaires de France, aux universités, et aux

acteurs du monde juridique et judiciaire. Ces travaux de recherche, fortement imprégnés de la pratique professionnelle des rédacteurs sont nourris par de nombreuses auditions de personnalités diverses, conduisant à mettre en exergue des lacunes, des imperfections, et des fragilités du droit. Chaque commission en charge de la rédaction du



Les travaux du congrès sont perçus comme une source indiscutable d'évolution du droit.

MATHIEU FONTAINE, RESPONSABLE COMMUNICATION, NOTAIRE À SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX

rapport élabore ensuite, sous l'autorité du rapporteur général, une série de propositions correctives de la loi qui sont présentées en séance plénière aux notaires participants au congrès. 4 000 notaires sont en général attendus lors de cet événement, auquel s'ajoute 1000 participants hors notariat (professeurs des universités, magistrats, avocats, commissaires de justice, femmes et hommes politiques, etc...). Les propositions sont alors soumises au vote dans l'objectif d'en assurer ensuite la promotion et la défense devant les pouvoirs publics.

EN PRATIQUE...

Plusieurs réformes fondamentales pour notre société sont issues des travaux des congrès, perçus par le législateur comme une source indiscutable d'évolution du droit, comme le prêt à taux zéro, le statut de la copropriété, la déclaration obligatoire de la superficie d'un appartement, le diagnostic technique global des immeubles, l'insaisissabilité de droit de la résidence principale de l'entrepreneur individuel, ou encore le PACS. Ce ne sont, en réalité, pas moins de 128 textes législatifs ou réglementaires majeurs qui trouvent leur origine dans des propositions du Congrès des notaires de France ! Force de propositions et d'améliorations de la règle de droit, le Congrès des notaires de France souhaite permettre aux textes de s'adapter en lien étroit avec la pratique.

LE CONGRÈS DES NOTAIRES À RETENIR :

Du 25 au 27 septembre 2024
Palais 2 l'Atlantique,
Bordeaux.

www.congresdesnotaires.fr

4500 PARTICIPANTS

152 EXPOSANTS

65 INTERVENANTS

20 000 m² AMÉNAGÉS

EN UNE VILLE ÉPHÉMÈRE

DURANT 3 JOURS...