

PROPOSITION

FAVORISER LA MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT AVEC LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME EN FAVEUR DU LOGEMENT

Les 20 millions de maisons individuelles en France sont occupées à 63% par des ménages comprenant seulement une ou deux personnes.

On estime que leur optimisation par division, surélévation ou extension pourrait générer près de 2 milliards de m² soit plus de 20 millions de logements potentiels sans étalement urbain.

(Source : chiffres INSEE et Institut Paris Région retraités par Ludo, juillet 2023).

Constats :

Le tissu pavillonnaire est source de production de logements, dans le cadre d'une densification douce, compatible avec les objectifs écologiques et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Il est d'intérêt général de favoriser l'évolution des cahiers des charges de lotissements lorsqu'ils présentent des discordances manifestes avec les objectifs de développement de l'offre de logements résultant des documents d'urbanisme, mais aussi avec les projets passés ou à venir des colotis.

Enfin, les enjeux de mutabilité des logements et de sécurité juridique des propriétaires impliquent d'organiser un régime de publicité foncière à part entière des cahiers des charges.

Moyens :

Démocratiser et encourager la procédure de mise en concordance des cahiers des charges de lotissement à l'initiative des colotis.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 97%

1°) D'ajouter un second alinéa à l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme :

- Permettant d'ouvrir à l'initiative des colotis et leurs ayants cause la procédure de mise en concordance des cahiers des charges avec les documents d'urbanisme applicables, au regard notamment de la densité maximale de construction;
- Conditionnant cette initiative à un projet de demande d'autorisation d'urbanisme à destination d'habitation ;
- Obligeant l'autorité compétente à prononcer la mise en concordance à défaut d'opposition significative des colotis dans le cadre de l'enquête publique ;

2°) De prévoir la publication au fichier immobilier à part entière des cahiers des charges et de leurs modifications, à l'instar des règlements de copropriété.

A propos de l'Association Congrès des Notaires de France (A.C.N.F) - www.congresdesnotaires.fr

L'Association Congrès des Notaires de France produit chaque année une réflexion juridique d'intérêt général offert à la société sous plusieurs formes :

- Un ouvrage juridique qui dresse un bilan du droit applicable au thème choisi, confronté à la réalité de la pratique professionnelle:
- Une série de propositions d'amélioration du droit et de la pratique professionnelle soumises au vote des notaires de France, avant d'être relayées aux pouvoirs publics.
- Un temps fort démocratique et politique lors duquel les propositions sont débattues avant d'être soumises au vote des notaires de France.

120 textes législatifs français sont issus des travaux des Congrès des notaires de France.

Le rapport du 119^e Congrès des notaires de France est librement accessible sur le site :

www.rapport-congresdesnotaires.fr

À propos du Conseil supérieur du notariat – www.notaires.fr

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique. Clef de voûte de l'institution notariale, il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à son évolution et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN participe à la réflexion sur les évolutions du droit et donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation. Le Conseil supérieur du notariat comprend plus de 100 collaborateurs au service de la profession notariale.