

**LES PROPOSITIONS
DU 104^e CONGRES DES NOTAIRES
DE FRANCE
NICE 4-7 MAI 2008**

**DEVELOPPEMENT DURABLE
un défi pour le droit**

Le directoire

PRÉSIDENT : Dominique LARRALDE
VICE-PRESIDENT : Fabienne Roland CALSAC
RAPPORTEUR GENERAL : Gabriel VIDALENC
COMMISSAIRE GENERAL : Vincent VIALATTE
TRESORIER : Dominique RADOT
COMMUNICATION NATIONALE : Hervé CLERC
COMMUNICATION RÉGIONALE : Catherine FERAUD-GOLLE
SECRETAIRE GENERALE : Mme Françoise VICHOT

**Première commission
Gestion économe du sol**

Président: Jean-Pierre GILLES
Rapporteurs: Jean-Philippe ROUX
Avec le concours de Agnès DUPIE

1^{re} Proposition

**«Fixer dans les documents d'urbanisme des objectifs quantitatifs en
matière de gestion économe du sol»**

CONSIDERANT :

- que l'article 6 de la Charte constitutionnelle de l'environnement fait obligation aux politiques publiques de promouvoir le principe de développement durable dont la gestion économe du sol est l'une des composantes ;

- qu'aux termes de l'article L.110 du Code de l'urbanisme, le territoire français est le patrimoine commun de la nation et qu'à ce titre les collectivités publiques doivent gérer le sol de façon économe ;
- que cet article énonce un principe général dont la lettre ne comporte aucune obligation ni sanction spécifique ;
- que ce principe général est repris par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, qui pour autant ne prescrit pas d'objectifs quantitatifs de gestion économe des sols ;
- qu'en pratique les documents d'urbanisme ne fixent pas davantage d'objectifs quantitatifs de cette nature ;
- qu'il apparaît nécessaire que l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et tout document d'urbanisme intègrent des objectifs quantitatifs quant à la consommation d'espace afin de justifier d'une réelle gestion économe du sol sur le territoire qu'il concerne.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que figurent dans l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et dans tout document d'urbanisme des objectifs quantitatifs de consommation d'espace pour une réelle gestion économe des sols.

Première commission – 2^e Proposition

«Renforcer le rôle des directives territoriales d'aménagement»

CONSIDERANT :

- que l'article 6 de la Charte constitutionnelle de l'environnement fait obligation aux politiques publiques de promouvoir le principe de développement durable dont la gestion économe du sol est l'une des composantes ;
- qu'aux termes de l'article L.110 du Code de l'urbanisme, le territoire français est le patrimoine commun de la nation et qu'à ce titre les collectivités publiques doivent gérer le sol de façon économe ;
- que sur certains territoires, la gestion économe des sols doit prendre en compte les problèmes de protection d'espaces naturels et agricoles et de préservation de la biodiversité, lesquels s'affranchissent de toutes limites administratives ;
- que dès lors, les documents locaux d'urbanisme n'offrent pas, sur ces territoires, la pertinence géographique nécessaire ;
- qu'il appartient par conséquent à l'Etat d'y fixer les orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur et de donner les directives permettant d'assurer une réelle et efficace mise en place de cette gestion ;
- que l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme confère ce rôle aux directives territoriales d'aménagement.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit poursuivie et accélérée la création de directives territoriales d'aménagement sur les territoires vulnérables ;
- Et que chacune fixe les objectifs à atteindre en matière de consommation d'espace.

Première commission – 3^e Proposition

«Doter chaque commune d'un document d'urbanisme»

CONSIDERANT :

- qu'aux termes de l'article L.110 du Code de l'urbanisme, le territoire français est le patrimoine commun de la nation et qu'à ce titre les collectivités publiques doivent gérer le sol de façon économe ;
- qu'une politique de gestion économe du sol ne peut être mise en place qu'au travers d'un document d'urbanisme fixant des objectifs précis en cette matière ;
- que de très nombreuses communes, couvrant des territoires à préserver en raison de leur caractère agronomique ou à protéger en tant qu'espaces naturels ou d'intérêt environnemental, ne sont couvertes par aucun document d'urbanisme et soumises au seul règlement national d'urbanisme (RNU) ;
- que pour ces mêmes communes,
 - d'une part, une simple carte communale, limitée à la détermination des zones constructibles et ne comportant aucun projet de territoire ni aucun règlement, apparaît comme un outil insuffisant ;
 - et d'autre part, un plan local d'urbanisme (PLU) est également inadapté en raison de la faiblesse technique et financière des ressources communales et de son absence de cohérence géographique avec les communes limitrophes ;
- que le plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal, document de projet, établi à l'échelle territoriale pertinente permettant «la gestion commune d'un espace commun», constitue à ce titre l'outil adapté pour satisfaire aux enjeux de la gestion économe des sols ;
- qu'en cas de coexistence sur un même territoire d'une directive territoriale d'aménagement et de PLU ou de PLU intercommunaux, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) n'ont plus de raison d'être.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que toutes les communes soient dotées d'un PLU ou d'un PLU intercommunal ;
- Que dès lors qu'un territoire sera couvert à la fois par une DTA et par un PLU ou PLU intercommunal, ces documents seront les seuls applicables sur ce territoire.

Première commission – 4^e Proposition

«La nécessaire densification des zones urbaines ou à urbaniser»

CONSIDERANT :

- que l'étalement urbain ne cesse de s'accélérer ;
- que cet étalement urbain a des conséquences dommageables tant sur le plan de la protection des espaces naturels et agricoles que sur celui des consommations d'énergie, des coûts de transport et des émissions de

gaz à effet de serre ;

- que la densification des zones urbaines est un moyen efficace de freiner cet étalement et de répondre à la demande toujours croissante en logements dans les zones urbaines ;
- que le principe de la densification des zones urbaines est actuellement totalement absent du Code de l'urbanisme et qu'au contraire il existe dans le Code de l'urbanisme et dans le Code de la construction et de l'habitation de multiples obstacles à la densification de ces zones, tels que :
 - la possibilité de fixer des COS maximum dans les zones urbaines et à urbaniser et les possibilités de prévoir des zones où un COS inférieur peut être imposé,
 - la possibilité de prévoir des surfaces minimales pour construire,
 - la référence systématique à la SHON et ses modes de calcul,
 - la possibilité de maintien par les communes du plafond légal de densité (PLD) ;
- qu'il y aurait lieu de consacrer et mettre en œuvre le principe de densification au sein des documents de planification urbaine ;
- que la densification ne peut toutefois se réaliser sans prendre en compte tous les facteurs favorisant le développement durable notamment infrastructures, plan de déplacement urbain... ;
- qu'il y aurait donc lieu d'inciter les communes à créer sur certaines parties de leur territoire des secteurs prenant en compte ces facteurs, zones où le planificateur local devra s'affranchir des règles faisant obstacle au principe de densification.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le principe de densification soit inscrit dans le Code de l'urbanisme,

ET PAR CONSEQUENT :

- que le rapport de présentation des documents d'urbanisme justifie la politique retenue par ses auteurs au regard de la densification ;
- que les communes soient contraintes, sauf inopportunité ou impossibilité contraires démontrées, d'adopter dans leurs documents d'urbanisme des règles facilitant la densification des zones urbaines ou à urbaniser.

Première commission – 5^e Proposition «Aménagement de la procédure de purge des droits de préemption pour une meilleure efficacité»

CONSIDERANT :

- que pour satisfaire aux objectifs de développement durable et de gestion économe des sols, l'Etat, les collectivités locales et la SAFER disposent de droits de préemption ;
- que la multiplicité et la coexistence de ces droits posent des problèmes d'interférence, de compatibilité et

d'application, qui nuisent à leur efficacité ;

- que s'il n'est pas possible de limiter ou réduire leur nombre tant ils répondent chacun à des objectifs particuliers, il faut néanmoins inciter et renforcer la concertation entre leurs titulaires pour donner plus de cohérence à leur intervention ;
- qu'il est nécessaire que chaque titulaire d'un droit de préemption ait connaissance de l'existence d'autres droits de préemption ;
- que la purge successive ou en cascade des divers droits de préemption est un obstacle à la concertation et un frein dans les délais de régularisation des actes notariés ;
- que les notifications devraient s'effectuer concomitamment auprès d'un guichet unique, notamment par voie électronique, et être enfermées dans un seul et même délai de réponse ;
- que pour faciliter le traitement de ces documents par tous les titulaires, il doit être créé un imprimé unique de déclaration d'intention d'aliéner reprenant l'ensemble des déclarations obligatoires à chaque droit de préemption et mentionnant l'existence de tous les titulaires de droits de préemption ;
- enfin, qu'en toute hypothèse, la commune doit être destinataire d'une copie des notifications intéressant son territoire.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la déclaration d'intention d'aliéner visant à purger un ou plusieurs droits de préemption au profit de l'Etat, d'une collectivité locale ou de la SAFER soit établie sur imprimé standardisé unique sur lequel le déclarant aura mentionné l'existence de tous les droits de préemption applicables ;
- Que cette déclaration d'intention d'aliéner soit notifiée, notamment par voie électronique, auprès d'un guichet unique, afin d'enfermer la ou les réponses dans un seul et même délai ; ce guichet étant chargé de la transférer aux divers titulaires mentionnés et au maire de la commune sur le territoire de laquelle les biens sont situés ;
- Et que soient modifiés en conséquence les textes régissant chacun de ces droits de préemption, pour autoriser la purge simultanée de tous les droits de préemption.

Première commission – 6^e Proposition «Pour un droit de délaissement au profit des communes dans les zones à risques naturels»

CONSIDERANT :

- qu'il est urgent de prévenir l'aménagement urbain dans les zones soumises à risques naturels ;
- qu'il importe de favoriser l'élaboration par l'Etat des plans de prévention des risques naturels visant précisément à prévenir l'aménagement de ces zones ;
- qu'à l'heure actuelle l'élaboration de ces plans se heurte à de nombreuses résistances tant de la part des collectivités locales qui perdent la maîtrise de leur foncier que des particuliers qui s'estiment lésés du fait de la non indemnisation des servitudes issues de ces plans ;
- que les collectivités ne disposent à ce jour d'aucun instrument particulier pour parvenir à la maîtrise foncière

de ces zones soumises à risques naturels, qui présentent des contraintes en matière d'aménagement très lourdes, et que cette absence d'instrument est un frein à l'élaboration de ces plans ;

- que l'instauration d'un droit de délaissement à leur profit pourrait constituer cet instrument spécifique dans les zones rendues inconstructibles par l'effet du PPRN ;

- que l'aléa étant inhérent à la zone concernée, il doit en être tenu compte pour la fixation du prix d'acquisition du bien.

CONSIDERANT : LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Qu'il soit ajouté à l'article L. 562-1 du Code de l'environnement, à la fin du 1^o du II l'alinéa suivant :

« Dans les zones devenues inconstructibles en raison d'un PPRN approuvé, les communes ou les établissements publics de coopération compétents peuvent instaurer un droit de délaissement qui s'exerce dans les conditions définies aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Pour la détermination du prix d'acquisition, la valeur du bien est appréciée en tenant compte de l'aléa pris en considération par le plan ».

Première commission – 7^e Proposition

« Pour un diagnostic d'empreinte écologique dédié à l'utilisation du sol »

- que conformément à l'article 6 de la Charte de l'environnement, les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable ;

- que le sol est une ressource naturelle non renouvelable qui doit être gérée de manière économe ;

- qu'à cet effet, les autorités publiques ont besoin d'indicateurs de développement durable leur permettant de les aider dans leurs décisions d'utilisation de l'espace et dans la délivrance des autorisations d'occuper le sol ;

- que, par ailleurs, il est utile que les bénéficiaires de ces autorisations soient informés et sensibilisés aux conséquences induites par cette utilisation et prennent ainsi leurs décisions en pleine connaissance de cause ;

- que parmi les indicateurs de développement durable, le diagnostic d'empreinte écologique est à même d'apporter une réponse à cette demande.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit créé un diagnostic d'empreinte écologique dédié à l'utilisation du sol permettant aux autorités publiques délivrant les autorisations d'occuper le sol et aux bénéficiaires de celles-ci de prendre leurs décisions en pleine connaissance ;

- Et que dans des périmètres déterminés par l'autorité compétente, ce diagnostic soit joint à toute demande d'occuper le sol.

Deuxième commission

Gestion prudente des ressources et espaces naturels

Président: Jean-Pierre PROHASZKA
Rapporteur: Catherine DUBOIS-SALLON

1^{re} Proposition

«Le contrôle des projets soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'urbanisme et de la loi sur l'eau»

CONSIDERANT :

- qu'en application de la loi sur l'eau, certains IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagements) sont soumis à un contrôle préalable en raison des dangers qu'ils peuvent présenter sur la ressource en eau ;
- que la réalisation de ces IOTA peut être liée à des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- mais qu'il n'existe aucun lien juridique entre ces deux contrôles ;
- qu'en conséquence les travaux qui ont fait l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable risquent, en pratique, d'être mis en œuvre sans attendre la décision au titre de la loi sur l'eau ;
- que cette absence de lien, d'une part, conduit à ignorer l'objectif de préservation de l'eau et des milieux aquatiques à l'occasion des projets d'urbanisme et, d'autre part, entraîne une insécurité juridique pour les porteurs de projets, pour l'Etat et les collectivités territoriales ainsi que pour les tiers ;
- qu'il paraît donc nécessaire que les procédures d'urbanisme et celles relatives au droit de l'eau soient coordonnées.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que lorsqu'une opération, soumise à déclaration ou autorisation au titre de l'urbanisme, nécessite également une déclaration ou une autorisation au titre de la loi sur l'eau, les services instructeurs respectifs en soient informés par le pétitionnaire dans le cadre du dossier joint à chaque demande ;
- Et que lorsque des IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux ou Aménagements), soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, sont liés à la réalisation des travaux contrôlés au titre de l'urbanisme, ces derniers ne puissent être exécutés qu'une fois la décision obtenue dans le cadre de la législation sur l'eau.

Deuxième commission – 2^e Proposition

«Les autorisations d'urbanisme et le contrôle de conformité de l'assainissement non collectif»

CONSIDERANT :

- que l'absence de conformité des installations d'assainissement non collectif constitue une cause importante de pollution des eaux ;

- que la loi organise le contrôle des installations réalisées ou réhabilitées, mais ne prévoit pas celui des installations en projet ;
- que l'article R 111-10 du Code de l'urbanisme impose que l'assainissement non collectif respecte les prescriptions techniques instituées pour préserver la qualité des eaux, mais que cet article ne s'applique pas lorsqu'il y a un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- que la liste exhaustive des pièces à joindre à la demande de permis ou à la déclaration préalable ne comporte aucune information sur les caractéristiques techniques de ces installations ;
- qu'en conséquence aucune vérification ne sera réalisée au stade de la demande de permis ou de la déclaration préalable, alors qu'à l'occasion du contrôle qui sera effectué après les travaux, le propriétaire risque de recevoir un avis négatif nécessitant une modification de son installation.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- La modification de la portée de l'article R 111-10 du Code de l'urbanisme, afin qu'il devienne applicable en toutes circonstances, y compris dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- L'aménagement du régime procédural existant en matière de permis et de déclaration préalable, afin d'une part que le service d'assainissement soit informé des caractéristiques techniques de l'installation prévue, et d'autre part que le permis ou la décision prise sur déclaration préalable soit lié par l'avis de ce service.

**Deuxième commission – 3^e Proposition
«Natura 2000 : amélioration de l'effectivité
et de la portée des DOCOB»**

CONSIDERANT :

- que la désignation d'un site Natura 2000 n'a pour effet que de délimiter un périmètre dans lequel sont répertoriés les espèces ou habitats naturels à protéger ;
- que pour chacun des sites, doit être élaboré un document d'objectif (DOCOB) ayant pour objet de déterminer les mesures de préservation et de gestion propres à réaliser les objectifs fixés par les directives Oiseaux et Habitats, ce qui constitue pour la France une obligation de résultat ;
- mais qu'à ce jour seul un tiers des sites Natura 2000 est doté d'un DOCOB, alors que l'article L 414-2 du Code de l'environnement prévoit qu'il puisse être approuvé dès la désignation des sites par la France, et que son absence prive la désignation du site de tout effet utile ;
- en outre, que pour la mise en oeuvre du DOCOB, la voie contractuelle est aujourd'hui privilégiée, alors qu'elle ne peut à elle seule assurer une protection pérenne des sites, et alors que l'article L 414-1 V du Code de l'environnement préconise que des mesures puissent être prises en application des dispositions législatives et réglementaires pour la préservation de ces espaces, en complément des mesures contractuelles ;
- qu'au surplus les documents locaux d'urbanisme et les documents de planification, d'aménagement et de gestion des ressources naturelles ne sont pas tenus d'être compatibles avec les documents d'objectifs.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le document d'objectif soit approuvé au plus tard lors de la désignation par la France des sites Natura 2000 ;
- Qu'il comprenne des préconisations sur les dispositifs de protection renforcée à mettre en oeuvre par les autorités publiques compétentes, pour assurer la conservation ou la restauration de chacun de ces espaces ;
- Que les documents locaux d'urbanisme et autres documents de planification, d'aménagement et de gestion des ressources naturelles soient compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du DOCOB, et que soit sollicité l'avis du gestionnaire du site lors de leur élaboration, de leur modification ou de leur révision.

Deuxième commission – 4^e Proposition «Pour la création d'un schéma de cohérence environnementale (SCOE)»

CONSIDERANT :

- que la protection de la biodiversité est un enjeu prioritaire à l'échelon mondial, et qu'elle est assurée par la création et la gestion d'aires protégées dans un objectif de développement durable ;
- que la France se caractérise par la multiplicité des outils de préservation de la biodiversité : sites classés, réserves naturelles, parcs nationaux, arrêtés de biotope, sites Natura 2000... ;
- que l'absence de méthodologie dans le choix des outils de protection de la nature nuit à la nécessaire cohérence des politiques publiques en matière de développement durable comme à la sécurité juridique ;
- de plus, que les conclusions du Grenelle de l'environnement préconisent la création de corridors écologiques, dénommés « trame verte et bleue », sur l'ensemble du territoire, en ville comme à la campagne ;
- dès lors qu'il est indispensable d'assurer la cohérence des aires protégées, existantes ou à créer, en utilisant des outils législatifs et réglementaires adaptés aux objectifs et aux réalités locales, et pour ce faire qu'il y a lieu de mettre en place un schéma de cohérence environnementale (SCOE), qui constituera un volet des DTA.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Qu'en application de la stratégie nationale pour la biodiversité, soit créé un schéma de cohérence environnementale sur un territoire pertinent, issu d'une concertation entre l'Etat, les collectivités territoriales et les acteurs intéressés, dont le rôle sera de dresser un état des lieux des dispositifs de protection environnementale existants, de les évaluer, et de définir pour chacun des sites ou espaces que l'on entend préserver, les mesures les plus appropriées de protection et de gestion durable ;
- Que ce schéma constitue un volet particulier :
- des directives territoriales d'aménagement (DTA),
- du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF),
- du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADD),
- du schéma d'aménagement régional des départements d'outre-mer (SAR).

Deuxième commission – 5^e Proposition

«Pour la création d'un fichier environnemental»

CONSIDERANT :

- que le droit de propriété d'un bien immobilier peut faire l'objet de restrictions ou de contraintes :
 - dès la prise en considération par l'administration d'un projet de création d'aires protégées,
 - dès la réalisation d'inventaires scientifiques relatifs à la faune ou à la flore,
 - ou dès la désignation par la France de zones protégées en application de conventions internationales ;
- qu'il est de la responsabilité du notaire, dans le cadre de son devoir de conseil, de porter à la connaissance de ses clients l'ensemble des charges et servitudes qui peuvent grever les biens ou droits immobiliers ;
- que l'information dans ce domaine est disparate et non exhaustive, et qu'en conséquence la sécurité juridique des transactions n'est pas assurée dans des conditions satisfaisantes ;
- par ailleurs que le niveau pertinent de recherche afin de garantir la fiabilité de cette information doit se situer au niveau de la parcelle cadastrale.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit créé, à l'échelle de la parcelle cadastrale et sous l'autorité de l'Etat, une base de données informatisée identifiant l'ensemble des mesures de protection des espaces naturels, de la faune et de la flore, ainsi que les modalités de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent, y compris les inventaires scientifiques utiles à cet effet.

Troisième commission

Risques et activités professionnelles

Président: François-Jean COUTANT
Rapporteur: Olivier SALVADOR

1^{re} Proposition

«Adapter et améliorer l'information relative aux risques de pollution des sols (modification

de l'Art.L514 20 du Code de l'environnement)»

CONSIDERANT :

- que l'article L 514-20 ne prend pas en compte les installations classées seulement soumises à déclaration, représentant environ 90 % des installations classées, alors que celles-ci peuvent être à l'origine de pollutions graduelles ou accidentelles ;
- que l'article L 514-20 ne vise pas l'hypothèse pourtant fréquente dans laquelle le terrain d'assiette de l'installation appartient à une société, sa mutation s'opérant par voie de vente des titres de la société propriétaire ;
- que les obligations informatives prévues par l'article L.514-20 du Code de l'environnement s'appliquent au propriétaire vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée soumise à autorisation, sans distinguer selon qu'il a eu ou pas la qualité d'exploitant de l'installation classée (ou a été intéressé à cette exploitation à raison de sa qualité d'associé de la société exploitante) ;
- qu'il paraît dès lors raisonnable, au titre de l'application de l'article L 514-20, d'une part de limiter les obligations du propriétaire non exploitant aux seules informations dont il peut avoir connaissance à partir des données fournies par les autorités administratives compétentes et d'autre part de contraindre le propriétaire ayant exploité à produire un état de pollution des sols ;
- qu'il conviendrait en conséquence de supprimer dans ce texte la référence redondante avec le droit commun de la vente, relative d'une part aux inconvénients et dangers graves connus du propriétaire vendeur et d'autre part, en présence d'un vendeur exploitant, à la manipulation ou au stockage de substances chimiques ou radioactives.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De modifier l'article L.514-20 du Code de l'environnement comme suit :
«Lorsqu'une installation visée à l'article L 511-1 du présent Code a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur à partir des informations mises à sa disposition par les autorités publiques compétentes.
Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des mesures de réhabilitation consécutives à l'arrêt définitif d'exploitation.
Si le vendeur a été l'exploitant de l'installation ou s'il a eu, directement ou indirectement, la qualité d'associé de la société exploitante, il remet en outre à l'acheteur un état de pollution des sols. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de cession de contrôle, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, portant sur les titres d'une société propriétaire d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation visée à l'article L 511-1 du présent Code.
A défaut, l'acheteur (...) inchangé ».
- Rappel de l'article L.514-20 dans sa forme actuelle :
« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente. »

Troisième commission – 2^e Proposition

«Audits des sols affectés à une activité agricole»

CONSIDERANT :

- que la protection de la santé publique participe au principe de développement durable ;
- que la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques, le principe de traçabilité des denrées alimentaires, la protection des AOC, l'encouragement à des démarches qualitatives telles que l'agriculture raisonnée et l'agriculture biologique, constituent des enjeux de développement durable ;
- que l'acquisition et la dation à bail d'une terre agricole polluée, et donc à ce titre impropre à sa destination ou tout au moins au développement d'une production agricole de qualité, doivent être encadrées ;
- que la disparité du territoire agricole français et la diversité des productions nécessitent un examen à l'échelon départemental de cette situation tant pour garantir la sécurité alimentaire, que pour assurer l'information des contractants.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que lors de toute mutation ou dation à bail d'un terrain, étant ou ayant vocation à être le support d'une activité agricole, soit rendu obligatoire un audit des sols, par décision préfectorale, sur un périmètre défini et suivant des modalités adaptées au secteur concerné ;
- Que le vendeur ou le bailleur ne puisse s'exonérer de la garantie des vices cachés que par la production de ce document.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de cession de contrôle, portant sur les titres d'une société propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'une telle décision.

Troisième commission – 3^e Proposition

«Améliorations du principe de pré-occupation»

CONSIDERANT :

- que l'utilité publique et l'importance des enjeux économiques et sociaux justifient le principe de la pré-occupation individuelle consacré par l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, en tant que facteur de stabilité de l'entreprise ;
- que la limitation de l'application du principe de pré-occupation aux activités qui se sont « poursuivies dans les mêmes conditions » contrarie le développement économique de l'entreprise ;
- que la charte de l'environnement permet à chaque citoyen de revendiquer le droit à un environnement de qualité ;

- que le Code de l'environnement encadrant désormais étroitement l'activité de l'exploitant, se justifie la suppression de la référence à l'exercice de l'activité « en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur » ;

- que la jurisprudence confère maintenant à la théorie des troubles du voisinage, en matière de dommage environnemental, une fonction préventive, alors même qu'aucun préjudice n'est survenu.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation soit rédigé de la façon suivante :

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation dès lors que le permis de construire afférent aux bâtiments exposés à ces nuisances a été demandé, ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise à bail a été établi, postérieurement à l'existence des activités occasionnant ces dommages, et dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires résultant du Code de l'environnement ».

• Rappel de l'article L.112-16 dans sa forme actuelle :

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »

Troisième commission – 4^e Proposition «Autoriser le transfert de la charge de la remise en état d'un site sur un tiers justifiant de ses capacités techniques et financières»

CONSIDERANT :

- que la remise en état d'un site ayant hébergé une installation classée participe à l'objectif de développement durable ;

- qu'en pratique, la remise en état, consécutive à l'arrêt définitif d'exploitation, coïncide souvent avec un changement d'usage du site impliquant des travaux d'aménagement ;

- que la nécessaire coordination des travaux de dépollution et d'aménagement conduit alors l'acquéreur à réaliser la réhabilitation du site en lieu et place de l'exploitant, dans le cadre de conventions privées inopposables à l'administration ;

- qu'il serait souhaitable que, dès lors que l'acquéreur justifie de ses compétences techniques et financières à remettre le site en état, en fonction du projet de réhabilitation, il devienne le destinataire des prescriptions administratives de remise en état, sans toutefois que cette disposition exonère l'ancien exploitant de ses obligations légales, si l'acquéreur venait à être défaillant.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'acquéreur d'un site ayant hébergé une installation classée puisse, à sa demande, devenir le débiteur de la remise en état après cessation de l'activité et destinataire des prescriptions administratives, dès lorsqu'il justifie, de ses capacités techniques et financières en fonction de son projet d'aménagement, sans que pour autant cela exonère l'ancien exploitant de ses obligations légales en cas de défaillance de l'acquéreur.

Troisième commission – 5^e Proposition
«Le comportement de bon père de famille de l'exploitant agricole : nécessite d'un cadre»

CONSIDERANT :

- que l'activité agricole est l'une des principales causes de la pollution diffuse des sols ;
- que les acteurs du Grenelle de l'environnement et notamment les ONG environnementales en exigent expressément la réduction ;
- que la réforme de la PAC issue du règlement communautaire du 29 septembre 2003 et ses décrets d'application conditionnent l'octroi des aides au respect de bonnes pratiques environnementales ;
- que le Code rural n'encadre pas suffisamment la démarche environnementale de l'exploitant, puisque les seuls articles existants interviennent en ordre dispersé et dépourvu de toute cohérence.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit créé un cadre juridique visant à la classification des exploitations en plusieurs échelons permettant d'intégrer diverses démarches productives et qualitatives, et dont le premier constituera un standard sans le respect duquel un exploitant ne pourra :
 - ni revendiquer l'octroi d'aides et de subventions*,
 - ni bénéficier d'autorisations d'agrandissement délivrées dans le cadre des articles L. 331 et suivants du Code rural,
 - ni même obtenir la rétrocession ou la dation à bail de biens immobiliers appartenant ou gérés par la SAFER.

*observation : M. Gilardeau a proposé que soit rajouté : « à caractère national » à la suite de « subventions ».

Troisième commission – 6^e Proposition
«Pour la responsabilité environnementale des groupes de sociétés»

CONSIDERANT :

- que l'objectif de développement durable proclamé par la Charte constitutionnelle de l'environnement, réitéré dans maintes dispositions législatives du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme, du Code rural, du Code forestier, du Code général des collectivités territoriales constitue, à l'évidence, un impératif catégorique au service duquel doivent tendre et converger toutes les énergies ;
- que les activités économiques, aussi indispensables soient-elles pour le développement et le maintien de l'emploi, ne sauraient être dispensées d'y contribuer, même dans un contexte de forte concurrence internationale ;
- que toute activité peut, qu'il y ait ou non faute de son exploitant, causer à l'environnement et à la santé publique des dommages graves, voire irréversibles ;
- que la réparation de ces dommages doit pouvoir être poursuivie quel que soit le support juridique des activités en cause, et que dès lors, certaines des traditions juridiques les mieux établies doivent céder devant l'ardente obligation de transmettre aux générations futures un monde dans lequel elles puissent vivre ;
- que lorsqu'une activité est exploitée sous le couvert d'une société à risques limités, dépendant elle-même d'un groupe, il paraît de bonne, équitable et efficace politique législative que d'imputer aux sociétés actionnaires les conséquences de la carence de leur filiale, cette imputation devant, le cas échéant, remonter au-delà des actionnaires immédiats jusqu'à la société tête de groupe.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que lorsqu'une activité économique est, ou a été, exercée sous le couvert d'une société à risques limités, l'autorité administrative, ou toute personne y ayant intérêt, puisse mettre en cause la garantie solidaire de toutes personnes morales actionnaires, jusque y compris la société de tête, dans les hypothèses où :

A/ serait constatée une carence de l'exploitant :

- 1) dans la poursuite d'une activité non-conforme aux autorisations requises ou délivrées ;
 - 2) dans la bonne réalisation par lui des obligations de traitement ou d'enlèvement des déchets ;
 - 3/ dans l'accomplissement par lui des obligations de remise en état d'un site après cessation de son activité ;
- et que les carences constatées puissent par voie de référé donner lieu à délivrance d'injonctions de faire, à destination des personnes morales appelées en garantie.

B/ serait constatée la défaillance de l'exploitant dans la réparation, à laquelle il aurait été condamné, d'un dommage environnemental.

Quatrième commission Information et participation des citoyens

Président: Philippe NARBÉY
Rapporteur: Michèle RAUNET

1^{re} Proposition

«Le tableau de bord eau/énergies»

CONSIDERANT :

- que l'obligation d'information du public est imposée par la Convention d'AARHUS du 25 juin 1998 et la Charte constitutionnelle de l'environnement ;
- que la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil, concernant la performance énergétique des bâtiments du 16 décembre 2002, recommande l'utilisation prudente et rationnelle des produits pétroliers, du gaz naturel et des combustibles solides, préconise l'amélioration de l'efficacité énergétique afin de respecter le protocole de Kyoto, et qu'elle fixe dans son article 1^{er} une exigence dans la méthode de calcul de la performance énergétique intégrée des bâtiments ;
- que la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique préconise une division par quatre des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2020 ;
- que la directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques, impose d'améliorer l'efficacité énergétique au stade de l'utilisation finale, exige des Etats membres qu'ils prennent des mesures qui influencent le comportement des utilisateurs pour ce qui est de leur consommation d'énergie, impose une incitation pour que les consommateurs soient résolument encouragés à vérifier régulièrement les indications de leurs compteurs afin de respecter une économie d'énergie de 9 % minimum sur 9 ans ;
- que l'article 13 de cette même directive impose aux Etats membres de veiller à ce que le client final reçoive à un prix concurrentiel des compteurs individuels qui mesurent avec précision la consommation effective et le moment où l'énergie est utilisée ;
- que la directive cadre n° 2000-60 du 23 octobre 2000 (sur l'eau), la loi 2004-338 du 21 avril 2004, la loi 2006-1772 sur l'eau du 30 décembre 2006 et l'article L.211-1-I,6° du Code de l'environnement, imposent une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau qui doit prendre en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et doit viser à assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique, et la promotion de son utilisation efficace, économe et durable.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Qu'il soit imposé, par la loi, l'installation d'un tableau de bord « eau et énergies » visible dans un lieu de vie, indiquant les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de fuel, en volume et en euro, dans chaque logement ou bâtiment tertiaire, neuf ou entièrement rénové ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé après le 1^{er} janvier 2010, et dans tous les autres bâtiments au plus tard le 1^{er} janvier 2020 ;
- Que soit d'ores et déjà créée une incitation fiscale favorisant l'installation d'un tableau de bord « eau et énergie » visible dans un lieu de vie, indiquant les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de fuel en volume et en euro, dans chaque logement et bâtiment tertiaire existants.

Quatrième commission – 2^e Proposition

«Amélioration de l'information et de la participation à la suite d'une enquête publique»

CONSIDERANT :

- que l'article 6-3 de la convention d'Aarhus impose : « Pour les différentes étapes de la procédure de participation du public, il est prévu des délais raisonnables laissant assez de temps pour informer le public (...) et pour que [celui-ci] se prépare et participe effectivement aux travaux tout au long du processus décisionnel en matière d'environnement » ;
- que les textes et la jurisprudence relatifs aux enquêtes publiques ne prévoient de nouvelles enquêtes que pour les modifications substantielles du projet ;
- que, toutefois, des modifications non substantielles peuvent avoir une incidence environnementale significative sur une ou plusieurs propriétés ;
- qu'en l'état actuel du droit positif, les propriétaires concernés par ces modifications ne sont informés qu'à compter de la décision ;
- que cette situation n'est pas conforme au droit à l'information et au droit à la participation.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- D'insérer des dispositions dans le Code de l'environnement prévoyant qu'en cas de modifications n'impliquant pas une nouvelle enquête, la personne responsable du projet mette à la disposition du public les modifications considérées. Le public en sera informé par voie de publication dans des journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Tout intéressé disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la dernière publication pour faire connaître à la personne responsable du projet ses observations sur ces modifications.

Quatrième commission – 3^e Proposition «Clarification et amélioration de l'information obligatoire en matière de vente immobilière»

CONSIDERANT :

- que la Convention d'Aarhus, reprise par la Charte de l'environnement dans son article 7, impose une obligation d'information ;
- que cette obligation d'information est assurée par le notaire en matière de vente immobilière ;
- que l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation institue un dossier de diagnostic technique (DDT) comprenant l'état des risques naturels et technologiques régi par les articles L. 125-1,2 et 5 du Code de l'environnement ;
- que la nature différente de cet état par rapport aux autres documents du DDT justifie qu'il n'y figure plus ;
- que l'intelligibilité de l'information donnée par le DDT nécessite l'établissement d'un résumé non technique.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'état des risques naturels et technologiques ne figure plus dans le dossier de diagnostics techniques.
- Que soit créé un résumé non technique du dossier de diagnostic technique qui seul sera annexé, de même que l'état des risques naturels et technologiques, à la promesse de vente et à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; l'ensemble des diagnostics techniques étant remis préalablement à l'acte à l'acquéreur, par le notaire sous forme papier ou électronique, et mention de cette remise en étant faite dans l'acte.

Quatrième commission – 4^e Proposition

« Proposition visant à améliorer la définition et l'articulation des principes régissant la démocratie environnementale »

CONSIDERANT :

- que l'article 1^{er} de la convention d'Aarhus « garantit les droits d'accès à l'information sur l'environnement, de participation du public au processus décisionnel et d'accès à la justice en matière d'environnement conformément aux dispositions de la présente Convention » ;
- que selon cette convention, d'une part, le public dispose d'un droit d'accès à l'information et que d'autre part, l'administration a l'obligation de la diffuser ;
- que ces obligations s'imposent à elle tout au long du processus décisionnel ;
- qu'aux termes de l'article 7 de la Charte constitutionnelle « Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement » ;
- que les dispositions du Code de l'environnement ne permettent pas l'accès aux documents en cours d'élaboration (document non achevé) alors que cet accès est impliqué par les termes mêmes de la Charte ;
- qu'en ce qui concerne la participation, la convention d'Aarhus impose notamment que les autorités publiques prennent « des dispositions pour que la participation du public commence au début de la procédure, c'est-à-dire lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles et que le public peut exercer une réelle influence. » et « chaque partie veille à ce que, au moment de prendre de décision, les résultats de la procédure de participation du public soient dûment pris en considération » ;
- que le droit de la participation tel qu'il existe est d'une trop grande complexité et que par ailleurs, il ne respecte pas intégralement nos engagements internationaux ;
- qu'un équilibre doit être trouvé entre participation du public et accès à la justice afin d'améliorer la sécurité juridique et d'inciter ainsi les opérateurs économiques à mettre en œuvre les procédures de participation ainsi redéfinies.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De modifier le 4^o de l'article L. 110-1 du Code de l'environnement et de redéfinir ainsi les principes d'information et de participation conformément à nos engagements internationaux et à la Charte

constitutionnelle de l'environnement :

- Principe d'information : Chacun a accès aux informations relatives à l'environnement et a le droit d'être informé tout au long du processus d'élaboration des décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses ;
- Principe de participation : Le public est associé, dès le début, au processus d'élaboration des décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. En vertu de ce principe, les autorités publiques doivent notamment :
 - garantir une participation du public effective, sous le contrôle d'un tiers garant,
 - justifier leurs décisions au regard des observations du public,
 - mettre en place un processus de suivi visant à vérifier le respect des engagements pris vis-à-vis du public.
- D'insérer un article dans le Code de l'environnement visant à limiter les moyens susceptibles d'être invoqués dans le cadre d'une exception d'illégalité afin de créer un équilibre entre participation et contestation, prévoyant :
 - Qu'il ne peut être invoqué, par voie d'exception, l'illégalité pour erreur d'appréciation ou vice de forme et de procédure d'une décision prise au terme d'un processus de participation que, si les procédures de participation n'ont pas été menées conformément aux dispositions de l'article L. 110-1 du Code de l'environnement.

Quatrième commission – 5^e Proposition

«Du certificat tacite au certificat environnemental»

CONSIDERANT :

- qu'aux termes des dispositions de la convention d'Aarhus, l'administration a l'obligation de diffuser l'information environnementale ;
- que le certificat d'urbanisme contribue à répondre à cette obligation ;
- que le certificat d'urbanisme tacite tel qu'il est prévu à l'article R. 410-12 du Code de l'urbanisme, s'il est important pour la cristallisation des droits, est contraire au principe du droit à l'information ;
- que pour que le certificat d'urbanisme contribue pleinement à l'information environnementale, il est nécessaire d'élargir les informations qu'il doit fournir.

LE 104^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1) D'apporter les modifications suivantes à l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme :

« Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain au jour de la délivrance et au plus tard à l'expiration du délai d'instruction du certificat ;
- b) inchangé.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des

taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient au jour de la délivrance et en tout état de cause à l'expiration du délai d'instruction du certificat d'urbanisme ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »

(suite inchangée).

- En conséquence, de supprimer l'article R. 410-12 du Code de l'urbanisme et de rétablir l'obligation de délivrer le certificat d'urbanisme.

2) D'élargir les informations fournies par le certificat d'urbanisme :

- aux mesures de protection prévues aux Livres III et IV du Code de l'environnement ne figurant pas sur la liste annexée à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme ;

- aux projets de règlement, servitude, plan, construction ou installation, pouvant avoir une incidence environnementale sur le terrain concerné et dont a connaissance l'autorité compétente pour délivrer le certificat.