

3. Pistes de réflexion et de recherche sur la densification douce

La loi ALUR du 24 mars 2014 a tenté de faciliter la division de lots dans les lotissements en rendant caduques les clauses du cahier des charges en ce qu'elles concernent des règles d'urbanisme. La Cour de cassation a cependant considéré, dans un arrêt de 2017¹, que la valeur contractuelle de ce document n'était pas caduque, et qu'il était toujours opposable à un coloti s'il contenait des stipulations relatives à la division de lots. **Face à cette situation, la loi ELAN est revenue sur les dispositions créées par la loi ALUR pour mettre fin à l'incertitude juridique résultant de la confrontation entre la loi et la jurisprudence.** Dans ce cadre, nous recommandons :

- **l'élargissement du concept de « densification douce »** traité dans le document pour **intégrer les effets juridiques, économiques et sociaux du contexte sanitaire** (développement du télétravail, questionnements autour de la densité de population, caractère évolutif de l'usage des immeubles...) **sur l'investissement immobilier et la conception de l'espace foncier** (voir les arrêtés en termes de délais en droit de l'urbanisme, l'adaptation de la densification urbaine, une nouvelle manière de vivre et de concevoir l'espace et le foncier tout en répondant aux principes de précaution et de proximité) ;

Bien comprendre

La densification douce est une démarche qui a pour objet de densifier le tissu urbain, majoritairement de type pavillonnaire, sans détruire le bâti existant.

Source : INSTITUT RÉGIONAL DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. (2016). La densification douce pour renouveler la ville ? Les cahiers de l'IRD2, 3.

- **une redéfinition de la densification douce** qui porterait **une attention particulière aux caractéristiques des cahiers des charges limitant la densification**, telles que l'interdiction de la division de lots ;
- **l'évaluation des enjeux de la densification douce à l'échelle d'un projet immobilier** (type Pinel) pourrait aussi être envisagée.

Note

¹ Cour de cassation, Chambre civile 3, 14 septembre 2017, n° 16-21.329, inédit.