



# **SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**

-  
17 PROPOSITIONS  
POUR GARANTIR  
DES CADRES DE VIE DURABLES



## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

### Proposition 1 - DÉFINIR : Définir juridiquement le sol

#### I . Diagnostic

Les sols sont un élément central du fonctionnement des écosystèmes et jouent un rôle clé dans la lutte contre le changement climatique. Ils exercent de nombreuses fonctions et assurent de nombreux services. Pour autant, ils constituent une ressource non renouvelable à l'échelle d'une vie humaine et sont donc à préserver.

Le sol vivant est un sol en bonne santé qui préserve les fonctions écologiques qui lui sont attribuées.

Dans le Code civil français, le sol est défini comme la surface terrestre sur laquelle peuvent s'exercer des droits de propriété. Plus précisément, l'article 552 du Code civil dispose que : "*La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.*" Cette définition énonce le principe de la propriété du sol dans son ensemble, incluant la surface terrestre, l'air au-dessus de celle-ci et le sous-sol en dessous. Le sol est un immeuble qui constitue un support d'une assiette de propriété privée ou publique pour tous types d'usages.

En France, le terme "sol" est défini dans le Code de l'urbanisme. Selon les dispositions de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme, le sol est défini comme étant "le sol naturel ou artificiel sur lequel est ou peut être implanté un ou plusieurs bâtiments, ou être aménagé pour des travaux ou des installations quelconques.

Il a été par ailleurs introduit la notion de préservation du sol :

**Article L. 101-2 :** « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants »:

- 6° « La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. »

**Article L. 101-2-1 :** « L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre

- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

**Art. L. 101-3** : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. »

En droit de l'environnement français, l'**article L 110.1** indique : « Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sons et odeurs qui les caractérisent, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, la qualité de l'eau, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation. Ce patrimoine génère des services écosystémiques et des valeurs d'usage.

Les processus biologiques, les sols et la géodiversité concourent à la constitution de ce patrimoine ».

Ce code précise de plus :

**1. Prévention de la pollution et de la dégradation des sols :**

- Article L. 511-1 : Définition des objectifs de préservation et de restauration de la qualité de l'air, de l'eau et des sols.
- Article L. 511-9 : Mesures préventives pour éviter la pollution des sols.

**2. Gestion des risques liés aux sols pollués :**

- Article L. 512-1 à L. 512-13 : Dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et à la gestion des sites pollués.
- Article L. 515-1 à L. 515-16 : Régime de responsabilité environnementale pour la réparation des dommages causés à l'environnement, y compris les sols.

**3. Protection des zones sensibles :**

- Article L. 211-1 : Définition des éléments du milieu naturel incluant les sols et les zones sensibles.
- Article L. 211-1-1 à L. 211-5 : Dispositions relatives à la préservation des zones humides.
- Article L. 211-7 à L. 211-17 : Dispositions relatives à la protection des ressources en eau et des zones de captage.

**4. Recherche et surveillance :**

- Article L. 132-1 à L. 132-15 : Dispositions relatives à la surveillance et à la prévention des risques technologiques et naturels, y compris les risques liés aux sols.
- Article L. 133-1 à L. 133-12 : Dispositions relatives à la recherche et à l'évaluation environnementale, y compris en ce qui concerne les sols.

**En conclusion :**

- ✓ **Le Code civil ne parle pas de préservation de la qualité des sols.**
- ✓ **Le Code de l'urbanisme en traite, mais conjointement il parle du sol en tant que « support ».**
- ✓ **Le Code de l'environnement parle uniquement de la préservation de la qualité des sols.**
- ✓ **En fait, juridiquement, un sol qu'est-ce c'est ?**

## II . Enjeux

Les sols en bonne santé doivent être préservés et les autres, dont les fonctions écologiques et les capacités à fournir des services ont été dégradées, sont à restaurer. Il s'agit ainsi d'améliorer leurs potentiels écologiques pour favoriser la résilience des territoires face aux risques futurs. Pour cela, il est important de prendre leur qualité et leurs fonctions en considération dans l'aménagement et la planification.

Si l'on veut assurer une protection juridique au sol dans des conditions satisfaisantes, il faut savoir à quoi juridiquement cette protection s'applique et donc comment définir le sol.

## III . Proposition

Soumettre au débat une définition juridique ? du sol en conformité avec les dispositions du Code de l'Environnement qui pourrait se présenter comme suit :

*"Le sol constitue la couche supérieure et superficielle de l'écorce terrestre située entre le substratum rocheux et la surface, il est composé de particules minérales, de matière organique, d'organismes vivants, d'eau avec ses substances solubles, d'air et de gaz issus des processus de décomposition ou d'activité des organismes vivants. C'est un écosystème d'interaction complexe multi-composant et multifonctionnel indispensable à la vie terrestre. Un sol sain est un sol en bonne santé chimique, biologique et physique et qui est par conséquent en capacité de fonctionner comme un système vivant.*

*Un sol vivant a la capacité d'assurer un grand nombre de services écosystémiques, parmi lesquels :*

- Une fonction d'habitat : capacité du sol à servir d'habitat pour les organismes vivants et à contribuer à la conservation de la biodiversité des écosystèmes et des espèces*
- Une fonction régulatrice : capacité du sol à réguler les cycles de substances et d'énergie, à assumer une fonction de filtre, de tampon ou de réservoir, et à transformer des substances.*
- Une fonction réservoir : capacité du sol à stocker des matières premières, de l'eau, de l'énergie géothermique, du carbone notamment*
- Une fonction de production : capacité du sol à produire de la biomasse sous forme de produit agricole, forestier, énergétique notamment*
- Une fonction de support : capacité du sol à servir de fondement aux aménagements et constructions*
- Une fonction d'archivage : capacité du sol à conserver des informations sur l'histoire naturelle et culturelle".*

## IV . Motivations

Assurer juridiquement l'application des dispositifs de protection existants :

- ✓ L'émergence de l'objectif et de la réglementation du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) va profondément modifier non seulement notre rapport aux sols, à leurs usages et à leur devenir, mais également les aspects juridiques liés à cette mise en application d'objectif.
- ✓ Il nous paraît indispensable de connaître d'un point de vue juridique, à quoi fait-on référence lorsqu'il s'agit de préserver les sols.

## V . Impacts

La définition du sol est complexe notamment avec le mélange des fonctions supports et des fonctions environnementales. Nous sommes passés d'une approche support à une approche multiple :

L'idée de mettre en place une approche globale du sol autour d'un groupe de travail de façon à pouvoir mieux définir ce mot du point de vue juridique pour ensuite le traduire par le « véhicule » le plus adapté (recommandation, circulaire, arrêté, loi...).

Les axes de travail :

Plusieurs types de sols peuvent être distingués :

- i. Sol Agricole
- ii. Sol Forestier
- iii. Sol Naturel
- iv. Sol Urbanisé

Si les sols agricoles et forestiers sont mieux connus et plus faciles à définir, les sols naturels et encore plus les sols urbanisés sont très peu connus voir inconnus sauf dans des identifications de pollution.

Le sol artificialisé est un sol qui a subi une altération durable de tout ou partie de ses fonctions écologiques, doit-on considérer qu'il n'est ni naturel, ni agricole, ni forestier ? Cette définition s'applique-t-elle uniquement au sol imperméabilisé ? un sol de pleine terre en zone urbanisée est-il artificialisé ou bien peut-il être considéré comme un sol naturel ?

Où commence le sol et où il se finit ? Le sol correspond à quelle épaisseur en fonction de sa nature ? Sachant que l'épaisseur d'un sol dépend de la nature des processus qui ont contribué à sa formation, mais également de son usage.

Le sol urbanisé est-il encore un sol ? Dans quelles limites ?

**Compte tenu de son importance, il paraît souhaitable de conduire rapidement cette réflexion, la profession de géomètre-expert, qui à l'occasion des Assises Nationales de la Sobriété Foncière propose une base de travail, pourrait être l'animateur d'un groupe de travail sur ce sujet.**



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 2 - CONNAÎTRE : Mieux connaître les sols pour mieux les prendre en compte dans les zones urbaines ou les zones à enjeux pour les aménagements futurs**

#### **I . Diagnostic**

Aucun site grand public ne permet vraiment de centraliser l'ensemble des données relatives à la nature du sol et issues de multiples sources (BRGM, cartographies des collectivités locales, études d'impact, agence de l'eau, études de sols privées...)

Les sols disposant de plus d'informations sont les sols agricoles et forestiers ainsi que les sols pollués de façon ancienne. En revanche, les sols urbains sont les plus méconnus et les plus hétérogènes, et ils ont sans aucun doute un enjeu fort tant dans le cadre de l'objectif de zéro artificialisation nette que de la politique de renaturation des espaces urbains.

#### **II . Enjeux**

La centralisation et la consultabilité en temps réel de ces données permettront d'apporter :

- ✓ Une prise en compte en amont des projets des contraintes agronomiques, pédologiques, hydrauliques, environnementales, propre au sol de chaque terrain.
- ✓ Une sécurité technique pour les aménageurs au stade des études préalables.
- ✓ Une mutualisation des données et valorisation des travaux déjà existants de nature à générer des économies financières pour tous les intervenants.

### III . Proposition

Mettre en œuvre une démarche globale et une méthodologie de connaissance des sols, de ses prévisions de mutation et de ses capacités à évoluer.

Une attention particulière doit être portée aux sols urbains afin de donner à l'État, aux collectivités et aux maîtres d'ouvrage un outil d'évaluation multicritère de la qualité des sols support, d'aide à la décision de gestion et d'évolution des sols pour inscrire leur action dans le cadre d'une approche globale de l'aménagement, que ce soit au niveau des documents de planification ou bien des démarches opérationnelles. Il s'agit notamment de pouvoir évaluer les fonctions d'habitat, de régulation, de production, de source de matière première.

Il s'agit de recenser au préalable les démarches existantes en cours et de mettre à profit cela pour une déclinaison à l'échelle nationale (par exemple PRODIJ...).

Mettre en place un schéma de procédure simple pour organiser le recueil d'informations et la connaissance des sols.

Alimenter et rendre disponible les sources d'information (Gis Sol, RMQS,...).

L'Ordre des géomètres-experts mettra rapidement à disposition l'ensemble de ces données dans le portail GEOFONCIER.

### IV . Motivations

Éviter des études et projets sur des sols totalement inappropriés.

Éviter de « gaspiller » des sols à forte valeur environnementale pour urbaniser.

Privilégier des sols à faible valeur agronomique pour les aménagements.

Prendre en compte les capacités mécaniques, hydrauliques et biologiques dans l'élaboration de tous les documents de planification locaux et projets opérationnels.

### V . Impacts

Il est proposé quatre actions :

- ✓ Identifier les acteurs « sol » et les données dont ils disposent (chambre d'agriculture, SAFER, EPF, ONF, DDTM, CEREMA...).
- ✓ Concaténer et mettre à disposition gratuitement les données existantes en les qualifiant.
- ✓ Structurer l'organisation de l'information par exemple : organisation des données par thème telles que :
  - Valeur agronomique
  - Pollution
  - Texture des horizons
  - Épaisseur
  - Sensibilité à l'eau (Percolation...)
- ✓ Alimenter les bases d'information. L'évolution des documents d'urbanisme est un moment privilégié pour collecter ces données. Une mise à jour des financements, dotation générale de décentralisation, pourrait être une façon significative d'accélérer le processus de collecte.



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 3 - CHOISIR : Intégrer les sols dans l'évaluation environnementale des documents de planification et des projets et dans les autorisations environnementales**

#### **I. Diagnostic**

- ✓ Les sols sont souvent oubliés ou méconnus dans les choix de planification et de projet.
- ✓ Il apparaît nécessaire d'appeler l'attention des acteurs de l'aménagement à toutes les échelles sur ce sujet.

#### **II. Enjeux**

- ✓ Assurer une bonne prise en compte des sols, le plus en amont possible.
- ✓ Ne pas complexifier les procédures afin qu'elles soient efficaces et rapidement applicables.
- ✓ Agir conjointement au niveau de la planification et au niveau du projet.
- ✓ Ouvrir des zones à l'urbanisation en connaissance de cause.



### **III. Proposition**

Intégrer les sols dans le contenu de l'évaluation environnementale des documents de planification et des projets et dans les autres autorisations environnementales notamment le dossier loi sur l'eau :

- ✓ Diagnostic (approche du sol obligatoire)
- ✓ Intégration d'un critère sol dans le travail itératif multicritère de la démarche ERC
- ✓ Intégrer le critère sol dans les raisons du choix (protection physique chimique, biologique, valorisation d'une ou plusieurs fonctions, restauration)
- ✓ Choisir et mettre en œuvre les dispositifs d'évaluation de l'évolution des sols (renforcer, adapter...)
- ✓ Mettre à jour les guides des évaluations environnementales pour y intégrer une approche du sol plus détaillée.

### **IV. Motivations**

Offrir un choix éclairé « sols » aux décideurs dans une approche globale de l'aménagement des territoires à l'échelle de la planification comme à celle du projet. Valoriser ce patrimoine vivant.

### **V. Impacts**

Une démarche indispensable pour :

- ✓ Assurer la préservation et la mise en valeur des sols.
- ✓ Fluidifier et harmoniser les procédures.
- ✓ Accélérer l'émergence de projets pertinents dans de meilleurs délais et avec une meilleure sécurité juridique.



## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

### Proposition 4 - **VALORISER** : Redonner une fonction nourricière aux sols urbanisés : « manger dès maintenant... par le sol »

#### I. Diagnostic

- ✓ Se nourrir est un besoin essentiel.
- ✓ Redonner du sens aux espaces urbains et faire évoluer leurs fonctions.
- ✓ Éviter le gaspillage alimentaire, faire d'un déchet un produit.

#### II. Enjeux

- ✓ Impact carbone positif
- ✓ Facteur de biodiversité
- ✓ Indépendance nourricière
- ✓ Pouvoir d'achat
- ✓ Passer de la notion de décor urbain à une notion fonctionnelle multicritère des espaces publics
- ✓ Passer de charges d'entretien à des produits nourriciers
- ✓ Pédagogie de la démarche en particulier pour les jeunes générations d'urbains
- ✓ Se reconnecter avec le vivant

#### III. Proposition

Redonner une fonction nourricière aux sols urbains (agriculture urbaine) à l'échelle de la planification et à l'échelle du projet.

Assurer la promotion et le développement d'espaces collectifs et privés multifonctions (sociales, économiques ...).

Rendre lisible le lien avec l'obligation de gestion à la source des déchets alimentaires et l'amélioration de la qualité des sols.

## IV. Motivations

Permet de créer du lien social entre les usagers en participant à l'entretien et à la production de ces nouveaux espaces partagés.

Assure une production (légumineuse, fruitière...) en circuit court.

Amorce une dynamique de préservation et de prise de conscience de la richesse du sol dans les opérations d'aménagement urbain collectif.

Supprime l'externalisation du traitement d'une partie des déchets.

## V. Impacts

Ces actions peuvent se décliner par exemple à l'échelle d'un permis de construire ou d'un aménagement de quartier.

### En amont des projets :

Sur la base des études de sols diligentées par l'aménageur pour définir ces capacités mécaniques et hydrauliques, systématiser une extension de mission liée à l'analyse des capacités agronomiques du sol et à une recherche d'éventuelles pollutions dans le sol.

### Au stade des autorisations d'urbanisme :

Compléter le volet environnemental des projets par une approche spécifique sur la préservation des sols.

En introduisant dans le cahier des charges des lotissements et dans les règlements des copropriétés des éléments visant à protéger la valeur nourricière des sols tels que :

- ✓ Contractualiser les règles de fonctionnement des jardins partagés avec des charges spécifiques (obligation d'entretien, interdiction de bâtir ...)
- ✓ Exclure les traitements aux herbicides et pesticides chimiques ;
- ✓ Privilégier les produits de traitement issus de l'agriculture biologique ;
- ✓ Interdire l'utilisation de pesticides et engrais chimiques.

### En phase opérationnelle :

- ✓ Intégrer la possibilité de partitionner certains espaces verts communs en jardins partagés.
- ✓ Imposer des composteurs collectifs.
- ✓ Aménager des espaces de gestion des déchets végétaux pour réaliser du broyat.
- ✓ Valoriser le sol en place avec les déchets organiques issus du projet, cette approche impacte l'ensemble des processus d'aménagements.

L'objectif reste cependant facile à atteindre par la prise de conscience collective des enjeux environnementaux et la sensibilisation de l'ensemble des professionnels, des élus et du grand public aux contraintes liées à la préservation des sols.

En introduisant par petites touches des préconisations, juridiques, techniques et réglementaires dans les documents déjà existants, nous pouvons impacter tous les futurs projets d'aménagements.

Cette mise en œuvre est quasiment immédiate et pourra être adossée aux documents de planification et aux autorisations d'urbanisme.



## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

### Proposition 5 – **PROMOUVOIR** : informer et sensibiliser sur les sols : « les sols, la star d'aujourd'hui »

#### I. Diagnostic

Déficit d'informations sur ce sujet

Le sol a la mauvaise idée d'être enterré donc non visible

Le sol devient d'actualité, mais il est souvent perçu comme une contrainte et pas  
comme un patrimoine

#### II. Enjeux

Nécessité de faire comprendre l'importance des sols dans ses trois fonctions :

- ✓ Biologique
- ✓ Hydrique
- ✓ Climatique

Améliorer la connaissance du sujet par tous est primordial pour faire des sols un sujet  
sociétal.

### **III. Proposition**

Faire découvrir ou redécouvrir les multiples fonctions et intérêts des sols au public (actions de communication et de sensibilisation). Inclure les sols et les fonctions dans l'enseignement dans chaque cycle d'étude (primaire, collège secondaire, post bac) avec des ateliers pratiques

Formations des GE sur les sols vivants à intégrer dans tous les cursus de formation des GE (les écoles d'ingénieurs, BTS... DPLG et dans la formation continue)

Faire auprès des GE la promotion des outils de formation existants sur les sols.

### **IV. Motivations**

Connaitre les fonctionnalités des sols et leur importance cachée permet de mieux comprendre l'intérêt de leur valorisation, conservation ou de leur restauration,

Avoir un nouveau regard sur les sols qui n'est pas uniquement lié à sa valeur « support » mais aussi à sa valeur environnementale ou fonctionnelle.

Faire du sol un élément à part entière à prendre en compte lors des processus d'utilisation au d'aménagement.

### **V. Impacts**

Les générations à venir posséderont un nouveau regard sur les sols, leurs richesses, leurs utilisations, leur gestion et seront des acteurs éclairés et responsable sur ce domaine.

Une nouvelle vigilance éclairera la mise en place d'outils opérationnels au service de la mise en valeur et de la protection des sols.



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 6 - **AGIR** : Organiser les moyens de faire**

#### **I. Diagnostic**

Recueil des informations concernant les sols (informations dispersées, non normalisées, hétérogènes) à différentes échelles, mais l'échelle locale est indispensable pour étudier la faisabilité des projets.

Les collectivités n'ont pas les budgets ciblés pour recueillir ces informations en particulier à l'échelle des documents de planification.

#### **II. Enjeux**

Enjeu d'avenir :

- ✓ Pour un faible investissement de départ, de fortes économies générées tant du point de vue financier qu'environnemental ;
- ✓ Des délais raccourcis.

Faciliter une mise à jour opérationnelle des documents de planification.

Indispensable pour intégrer la dimension « Sol » en amont qui sinon ne sera pas intégrée.

## **II . Proposition**

Organiser les moyens de faire :

- ✓ Mettre en place les dispositions financières, en particulier à l'échelle de la planification, pour permettre aux collectivités de se saisir de façon pertinente et qualitative de cette question (état, région, département, collectivités locales ...), voire pour inclure un bonus « sol » dans la Dotation Globale de Décentralisation des collectivités locales.
- ✓ Mettre dans le cahier des charges de l'élaboration des documents d'urbanisme un volet « sol » (diagnostic agropédologique avec évaluation des objectifs de fonctionnalité ou de refunctionalité).

## **III . Motivations**

Une bonne connaissance du sol au stade des documents de planification comme en phase opérationnelle permettra :

- ✓ De mieux délimiter les zones ayant un potentiel agricole avéré.
- ✓ De mieux encadrer les études préalables dans les zones dont les sols sont hétérogènes.
- ✓ De mettre en place des programmations réglementaires à long terme et pour redonner une valeur agronomique aux sols pollués ou pauvres.
- ✓ D'anticiper la mutation des sols dans les zones à urbaniser.
- ✓ De mieux maîtriser les ruissellements et gestions des eaux de surfaces.
- ✓ De faciliter l'approche globale garantie de la pertinence des choix à opérer.

## **IV. Impacts**

La commune ou l'intercommunalité sont la bonne échelle pour une gouvernance efficace de la gestion des sols. La mise en place des outils de planification et d'évaluation sera adossée au renouvellement des documents d'urbanisme.

Les futurs documents pourront intégrer une dimension réglementaire des sols, jusque-là jamais prise en compte, dans les documents d'urbanisme, en ajoutant dans le règlement de chaque PLU un chapitre sol qui encadrera par zone les modalités de conservation, déplacement, valorisation, dépollution des sols en place, renaturation.

Introduire dans l'élaboration des documents de planification un outil d'évaluation de la qualité des sols et des objectifs de l'évolution :

- ✓ Évaluations de biodiversité des sols
- ✓ Évaluations des emprises polluées
- ✓ Évaluations des sols à protéger en priorité (zone de captage, zones d'invitation, zone de production alimentaire...)

## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

**Proposition 7 - ANTICIPER** : Anticiper la renaturation des zones à risque, qu'elle soit spontanée ou du fait de l'homme : intégrer l'utilisation des zones à risque dans la mise en œuvre du « Nette » du ZAN.

### I. Diagnostic

L'augmentation de la fréquence des catastrophes naturelles liées au changement climatique (inondations, sécheresse, feux, falaise...) va imposer de rendre certains espaces à la nature.

Ce type de changement s'est déjà produit par le passé, par exemple après l'abandon de la navigation fluviale sur la Garonne et la tempête Xynthia après laquelle un lotissement a été transformé en golf.

*L'observatoire de la Garonne Marmandaise porté par Val de Garonne Agglomération  
Convention novembre 2013*



1900-1920



2012

#### Tonneins, en face des quais

Evolution des pratiques fluviales : disparition de l'extraction de granulat en lit mineur.

Densification de la végétation : fermeture visuelle et inaccessibilité des berges





La tempête xynthia avait causé la mort de 29 personnes en 2010. • © Franck Perry /AFP



*"Ce territoire avait besoin de rebondir déclare Patrick Jouin, le maire de La Faute sur Mer. Sans rien oublier de Xynthia. Ça a été une rupture dramatique pour les familles des victimes. On n'allait pas vivre sur un tas de pierres de la déconstruction des 600 maisons et du tourisme de voyeur !"*



A l'emplacement du golf, 600 maisons ont été rasées, 29 personnes étaient décédées lors de la tempête Xynthia.

## **II . Enjeux**

L'objectif est de pouvoir anticiper l'aggravation de ces risques, déjà identifiés, afin de programmer un déplacement de population et des activités dans des zones sans risque.

C'est également l'occasion de tenir compte de la qualité environnementale et agricole des sols, par exemple en renaturant des zones fertiles inondables en échange de terrains peu riches.

C'est une opportunité pour créer de nouvelles villes, quartiers, hameaux en améliorant le cadre de vie avec des constructions neuves mieux isolées et adaptées aux changements.

L'anticipation permettra de réduire l'impact financier pour les compagnies d'assurance, l'État ou les Collectivités territoriales.

Enfin, c'est l'occasion d'ouvrir le débat sur le point de savoir si la réappropriation spontanée par la nature d'espaces artificialisés (type submersion) peut ouvrir un droit à artificialisation dans le territoire impacté.

## **III . Proposition**

« Détruire pour mieux reconstruire et au bon endroit »

La proposition se décline en 4 étapes :

- ✓ Identifier dans les SCOT les zones à risques urbanisées = potentiel de renaturation.
- ✓ Croiser cette identification avec la qualité des sols vivants, mise en œuvre de la démarche Améliorer Éviter Réduire Compenser - Aerc.
- ✓ Évaluation financière des biens concernés.
- ✓ Identifier des zones sans risques = potentiel foncier.
- ✓ Mise en place d'une servitude de compensation d'artificialisation dans les PLU, PLUi afin de prendre en compte le coût global (coût d'achat, de destruction, renaturation, revente du terrain naturel).

L'utilisation d'une procédure de type Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE), peut être prescrit.

## **IV . Motivations**

Sans anticipation, on laisse les populations en insécurité avec des risques potentiellement mortels.

Déplacer les populations après une catastrophe naturelle signifie une perte importante de leur patrimoine personnel et un choc psychologique.

Le financement du rachat de ces espaces sera insoluble pour les Compagnies d'assurance, l'État et les Collectivités territoriales.

Les politiques actuelles de renouvellement urbain, notamment celles menées par l'ANRU, sont basées sur le principe de rénovation d'un quartier, et ne prévoient pas le déplacement d'un quartier à l'échelle d'une Commune ou d'une Intercommunalité. L'outil AFAFE peut dans ce cas permettre l'application de cette politique publique ambitieuse.

## **V . Impacts**

L'acceptation par les populations et les entreprises concernées en posture de prévention des catastrophes naturelles.

L'évaluation financière des différents coûts (directs et indirects), notamment la valeur de rachat des propriétés impactées pourra être soumise à interprétation et donc contestation par les parties.

L'outil AFAFE propose l'établissement de soultes financières ou en nature, ce qui peut permettre de régler la question des différences de valeurs.

L'agenda de déploiement sera long, car il nécessite une mise à jour des SCOT puis des PLU, PLUi concernés avec l'établissement préalable du bon diagnostic des risques.

## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

### Proposition 8 - **AMÉLIORER** : Application de la séquence A ERC, avec le A imposé aux territoires surartificialisés (bonus-malus inversé)

#### I. Diagnostic

Dans le rapport d'étude rédigé par le CEREMA sur l'analyse de la consommation des Espaces de septembre 2023, on constate une grande concentration de l'artificialisation sur les dix dernières années dans les zones littorales et autour des métropoles.

Sur le logement, on constate également qu'il y a un lien direct entre forte augmentation de la population et forte augmentation de l'artificialisation.

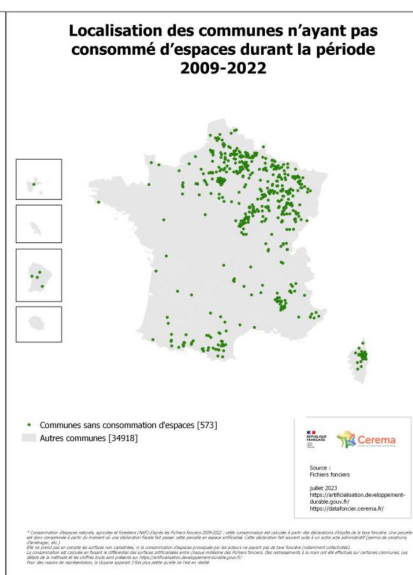
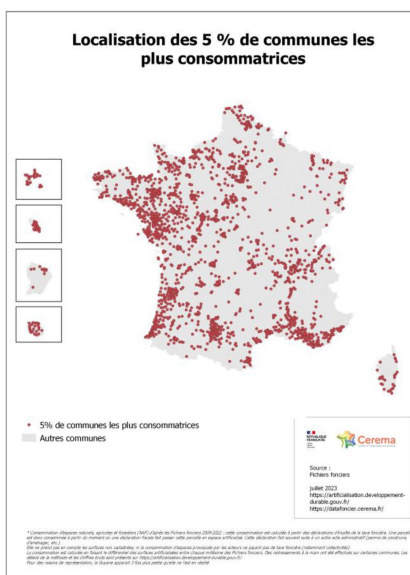
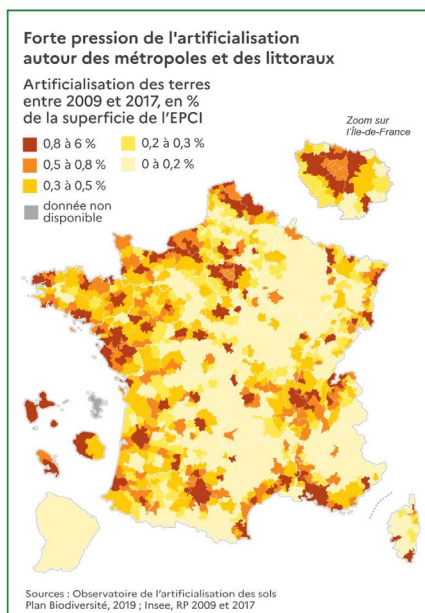
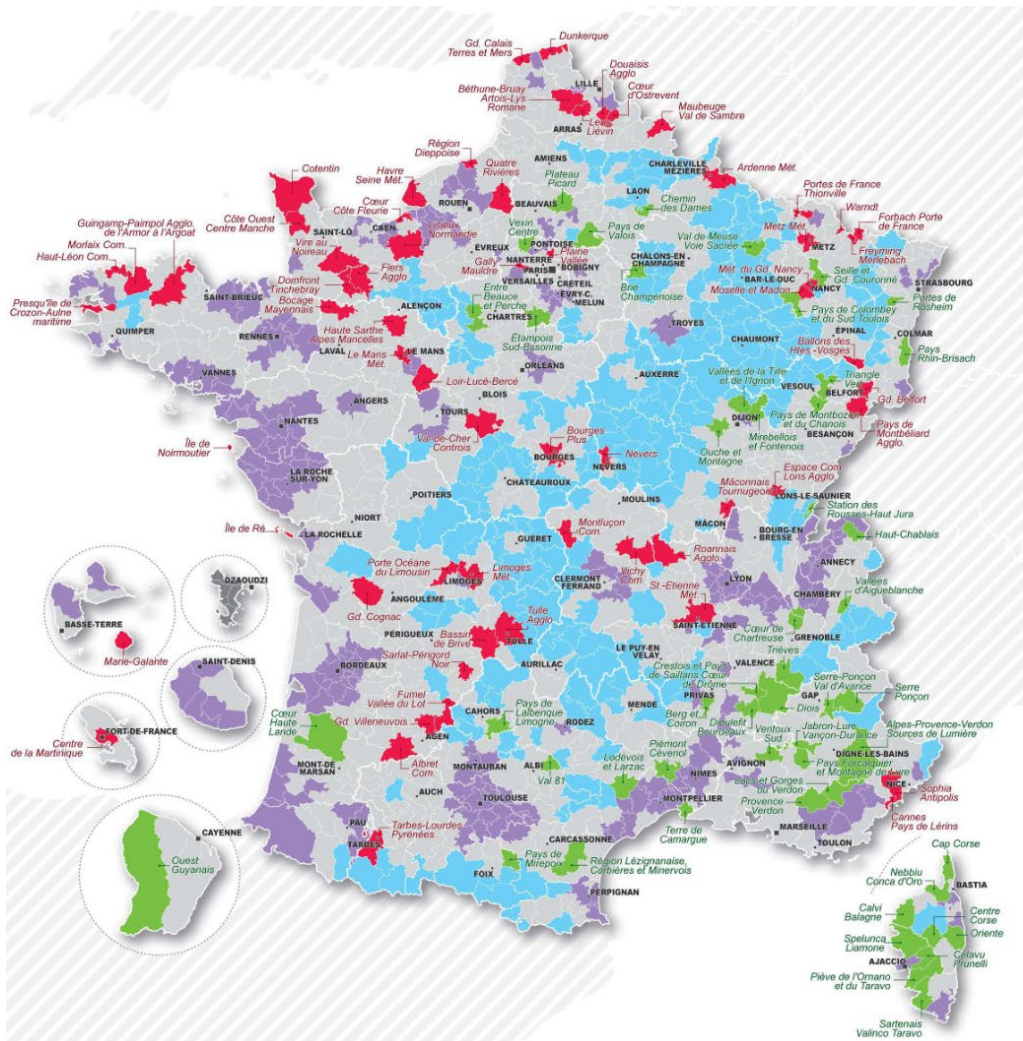


Illustration 20 et illustration 21 : Localisation des 5 % de communes ayant le plus consommé d'espaces entre 2009 et 2022 (à gauche) et les 573 communes n'ayant consommé aucun ENAF entre 2009 et 2022.



## Artificialisation et population Évolution comparée

**Typologie des EPCI**  
en fonction de l'évolution du nombre de ménages  
et de l'artificialisation liée à l'habitat entre 2009 et 2017

- Faible augmentation ou déclin de la population et faible évolution de l'artificialisation
  - Faible augmentation ou déclin de la population et forte évolution de l'artificialisation
  - Forte augmentation de population et forte évolution de l'artificialisation
  - Forte augmentation de population et faible évolution de l'artificialisation
  - Évolution moyenne de population ou d'artificialisation
  - Donnée indisponible (Mayotte)
- Nom de l'EPCI*

Sources : Observatoire de l'artificialisation des sols - Plan Biodiversité 2019, Insee : RP 2009, 2017 ; études Cerema EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2020 - Réalisation : ANCT pôle ADT Observatoire des territoires **Cartographie** - février 2021

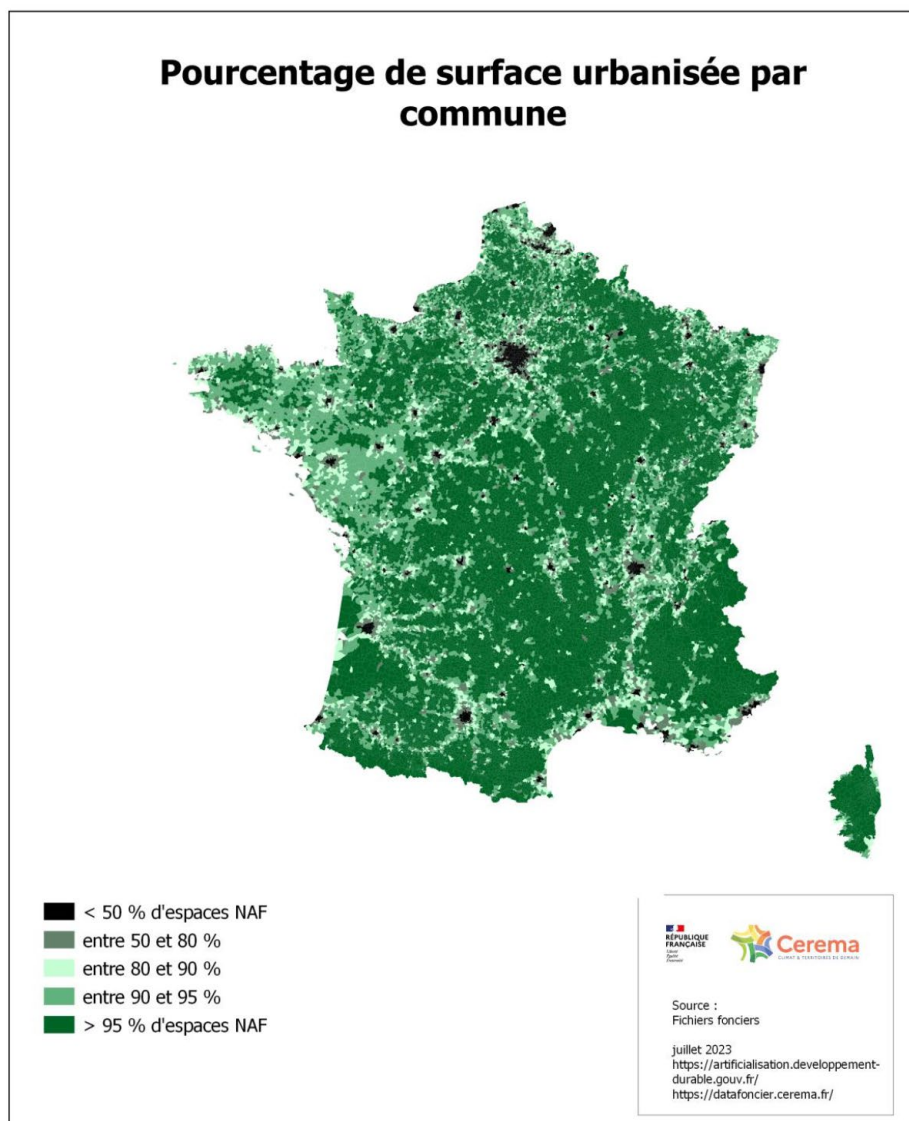
Rapport 2019-2020 **19**

**POUR MIEUX COMPRENDRE**

Les EPCI sont répartis en cinq ensembles en fonction de l'évolution de leur population et de l'artificialisation à destination de l'habitat. Un tiers des EPCI est classé parmi ceux à forte évolution de population et un tiers parmi ceux à faible évolution. Il en est de même pour l'évolution de l'artificialisation liée à l'habitat.

Les EPCI en gris présentent une évolution de la population moyenne ou une évolution de l'artificialisation moyenne.

Cela conduit également à une **monte** disparité entre les territoires sur la quantité d'espace naturel et forestier, et donc sur le cadre de vie proposé.



*Illustration 1 : Urbanisation « en stock » (pourcentage de surfaces urbanisées par commune) en 2022*

Les grandes zones commerciales constituent un exemple particulier. Elles se sont développées il y a plusieurs décennies (avant 2011), et elles doivent évoluer afin de s'adapter aux changements sociétaux, notamment l'achat en ligne et le drive.

Ces zones sont généralement constituées de grandes surfaces, plusieurs dizaines d'hectares, presque imperméabilisées à 100% en périphéries des grandes villes et bien desservies en transports. Ces zones constituent donc un grand potentiel de densification ou de renaturation, cet enjeu a bien été pris en compte par les pouvoirs publics qui ont mis en place un grand plan de transformation de ces zones.

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/plan-de-transformation-des-zones-commerciales-1201>

L'essentiel de ces zones a été aménagé sur le principe de mobilités pendulaires entre les différentes couronnes d'urbanisation des métropoles et villes moyennes, donnant ainsi une place indispensable à la voiture et conduisant à l'archipellisation des aires d'influence.

## II . Enjeux

Si l'on combine ce diagnostic avec la législation actuelle sur le ZAN, qui permet à l'horizon 2030 de consommer 50% de l'espace artificialisé entre 2011 et 2021, il y a un risque important de récompenser les « mauvais élèves » des décennies précédentes en leur donnant encore plus de droits à construire, sans quota minimal d'espace de nature à créer dans leurs quartiers et/ou villes.

Cette contrainte doit être au service d'une nouvelle vision de la ville en favorisant l'émergence de circuits courts, un équilibre entre les espaces artificialisés, naturels, les métropoles, les villes moyennes, les villages. C'est le meilleur moyen pour limiter les déplacements pendulaires. Et cela dans des délais raisonnables et acceptables, en lien avec les décisions politiques nationales.

Il faut donc réussir à mettre en œuvre une densification réfléchie basée sur :

- ✓ Une dynamique économique et démographique dans les villes moyennes et territoires ruraux. Ces territoires peu artificialisés doivent avoir la possibilité de recevoir un « bonus » d'artificialisation tant qu'ils continuent à proposer un aménagement durable et une artificialisation dans la moyenne nationale.
- ✓ Ce « bonus » peut provenir de la renaturation de zones urbaines denses ou très imperméabilisées. Cette renaturation permettra également de rendre plus résilientes nos métropoles face aux changements climatiques à venir.

Sans vision d'ensemble, les territoires métropolitains bénéficieront une nouvelle fois d'un maximum de droits à construire, ne seront pas préparés aux changements climatiques à venir et les problèmes de déplacements pendulaires ne seront pas solutionnés.

## III . Proposition

Mettre en place un coefficient moyen d'artificialisation et d'espaces de nature à l'échelle National. Ces coefficients devront correspondre à la vision d'une ville-quartier « idéale », mais surtout durable et adaptée aux changements climatiques.

Cette donnée pourra être reportée sur les documents graphiques des SCOT ou des PLU, PLUi. En l'associant à l'identification des grandes zones commerciales à transformer (estimées à 1500), on pourra donner des objectifs de densification, et surtout de renaturation, répondant à des enjeux supérieurs à la seule unité foncière, vision communale.

Une artificialisation réfléchie dans les villes moyennes et territoires ruraux pourra donc être compensée par une renaturation des métropoles, créant ainsi une approche plus juste et solidaire entre les territoires.

Des référents territoriaux ZAN ont été nommés par les préfets, ils peuvent permettre de favoriser la mise en place de cette application solidaire et réfléchie de la politique ZAN à l'échelle départementale ou régionale. Les chiffres du ZAN remontés au ministère seront donc uniquement à cette échelle et la gestion locale décentralisée et gérée dans les territoires.

C'est la mise en application du « Améliorer », de la séquence **AERC**, avec la préparation des villes, quartiers aux changements climatiques à venir.

#### **IV . Motivations**

La loi Climat et résilience est fondée sur des chiffres moyens nationaux. Il convient donc d'en faire une application raisonnée territoire par territoire, mais aussi globale afin d'obliger les « grands consommateurs » de ces dernières années à **AMÉLIORER** et les autres à **RÉDUIRE**.

Cette approche est en adéquation avec une démarche RSE qui tient compte des autorisations et droits à construire – imperméabilisés passés. Les territoires qui ont été autorisés à s'artificialiser fortement ont une part de responsabilité plus importante dans le bilan global des espaces au niveau national. Ainsi ils ont également la responsabilité de renaturer davantage afin de permettre aux autres territoires plus naturels de se développer en artificialisant un peu.

En imposant aux territoires « sur-artificialisés » de renaturer davantage, on permettra un rééquilibrage entre les différents espaces – territoires. A défaut, l'écart risque de se creuser et le cadre de vie se détériore (espaces sur-densifiés).

C'est également une opportunité pour les villes moyennes de retrouver une dynamique économique et démographique en disposant d'un potentiel plus important de développement urbain. C'est la meilleure solution pour répondre au problème majeur des déplacements pendulaires.

#### **V . Impacts**

Imposer une répartition et une certaine solidarité entre les territoires, ou unités foncières, devront se faire au niveau départemental ou régional pour s'imposer aux SCOT, PLU, PLUi.

Le fait de ne pas pouvoir utiliser la totalité du potentiel d'un « foncier » ou « unité foncière » en zone urbaine va générer une baisse de sa valeur.

Les métropoles devront proposer une surélévation des bâtiments existants pour maintenir leur taux de développement, ou réduire celui-ci.





## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

### Proposition 9 - **ÉLARGIR** : Repenser la maîtrise d'ouvrage des opérations d'Aménagement foncier agricole et forestier et environnemental (AFAFE) pour répondre aux enjeux environnementaux

#### I. Diagnostic

La propriété foncière constitue le pivot central de la mise en œuvre des objectifs environnementaux liés à la Loi climat et résilience. La sobriété foncière nécessitera inévitablement des restructurations foncières.

L'objectif ZAN impose la mise en place de compensations, soit surfacique, soit basée sur d'autres critères. La préservation des zones à fort potentiel environnemental oblige à retravailler les structures foncières pour faire cohabiter les espaces agricoles avec les espaces naturels et forestiers.

Aujourd'hui il existe un outil qui permet de répondre à ces enjeux, il s'agit de l'Aménagement foncier agricole et forestier et environnemental (AFAFE).

Depuis la loi DTR de 2005, les Conseils départementaux ont la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre totale de la procédure d'AFAFE. Aujourd'hui, des intercommunalités et des communes souhaitent s'emparer de l'AFAFE en tant qu'outil d'aménagement de leurs territoires, en qualité de maîtres d'ouvrage délégués.

## **II . Enjeux**

Donner aux intercommunalités et communes la possibilité de pouvoir agir sur leur territoire, en leur donnant la capacité de mener en tant que maître d'ouvrage une opération d'AFAFE, sur une zone adaptée à leurs besoins et de leur permettre ainsi de mobiliser du foncier, dans le cadre d'un projet en lien avec la trajectoire de sobriété foncière. Cela concerne notamment les projets liés aux trames vertes et bleues, les périmètres de captages, la gestion des eaux ainsi que les compensations dans les secteurs périurbains en application du ZAN.

## **III . Proposition**

Repenser la procédure AFAFE en élargissant la maîtrise d'ouvrage à l'intercommunalité ou le cas échéant, à la commune.

## **IV . Motivations**

Cette disposition aura pour avantage de permettre à l'intercommunalité ou à la commune de mettre en œuvre un projet local en réponse aux enjeux environnementaux de la loi climat et résilience ainsi qu'aux objectifs de compensation imposés par le ZAN.

Ceci favorisera une meilleure approche à la fois du territoire et des enjeux locaux, et dynamisera la motivation des collectivités territoriales à agir pour l'environnement.

## **V . Impacts**

L'article L121-2 du CRPM prévoit actuellement que :

« Le conseil départemental peut instituer une commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier dans un délai d'un an :

1° A la demande du ou des conseils municipaux des communes intéressées lorsqu'il est envisagé un aménagement foncier agricole et forestier ou une opération d'échanges et cessions de parcelles dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier ;

2° A la demande des propriétaires ou exploitants de la commune lorsque ceux-ci envisagent de procéder à des échanges et cessions amiables dans les conditions prévues à l'article L. 124-3.

3° A la demande des assemblées délibérantes des collectivités territoriales ou des EPCI,

A défaut, la collectivité territoriale ou l'EPCI peut se substituer au Département.

Dans le cas prévu à l'article L. 123-24, la constitution d'une commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier est de droit à compter de la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

L'article L123-24 du CRPM, Sous-section 2 : Les opérations liées à la réalisation de grands ouvrages publics, prévoit que :

« Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier mentionnées au 1° de l'article L. 121-1 et de travaux connexes.

La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières.

Lorsque les besoins de cohérence de l'aménagement rural d'un territoire le justifient et lorsque la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier lui en a fait la proposition, le conseil départemental peut décider, avec l'accord du maître d'ouvrage, d'étendre le périmètre d'aménagement foncier au-delà du périmètre perturbé par l'ouvrage. Lorsque le maître d'ouvrage est l'Etat ou un de ses établissements publics ou concessionnaires, l'accord est donné par le préfet du département.

Le président du conseil départemental conduit et met en œuvre la procédure d'aménagement foncier mentionnée au premier alinéa. »

Il est proposé de créer une Sous-section 5 : Les opérations liées à des enjeux d'intérêt général, et d'ajouter un article L123-36 rédigé comme suit :

Lorsque les enjeux d'intérêt public nécessitent la mobilisation de surfaces en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement qui sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier mentionnées au 1° de l'article L. 121-1 et de travaux connexes.

La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans la délibération de la collectivité territoriale ou l'EPCI l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, de travaux dans le cadre d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, ou de pour constitution de réserves foncières.

La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'intérêt général dans le cadre de source d'eau minérale naturelle ».

**En effet, la procédure d'AFAGE présente plusieurs atouts :**

- Le périmètre de l'opération est constitué de plusieurs personnes physiques ou morales.
- Le projet est réalisé en concertation avec les propriétaires fonciers.
- La collectivité intervient dans toute la procédure, elle en est l'actrice principale.
- La restructuration parcellaire permet d'attribuer la propriété des zones sensibles (zones humides, corridors végétaux...) à des acteurs publics.
- Les travaux connexes peuvent répondre aux enjeux environnementaux tels que les plantations de haies, la réalisation de projet hydraulique, etc.
- La procédure rend possible la constitution d'ensembles fonciers d'intérêt général par prélèvement.



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 10 – ADAPTER : Adapter la procédure d'Aménagement foncier agricole et forestier et environnemental (AFAFE) pour que l'environnement en devienne un fait générateur**

#### **I . Diagnostic**

L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier et Environnemental (AFAFE) constitue un outil indispensable pour répondre aux objectifs de la Loi climat et résilience, car il permet l'adaptation de la structure foncière aux projets environnementaux.

La réglementation actuelle ne laisse pas la possibilité de mettre en œuvre un AFAFE avec pour unique objet l'environnement.

Or, la Loi climat et résilience impose la mise en place de compensations pour répondre à l'objectif ZAN. EN effet elle exige la préservation des zones à fort potentiel environnemental.

#### **II . Enjeux**

En permettant la possibilité de lancer une opération d'AFAFE dont l'unique élément déclencheur est l'environnement, les Collectivités territoriales disposent d'un outil opérationnel pour mettre en œuvre des projets environnementaux sur leur territoire.

Ces projets de toute taille peuvent concerner des réserves foncières à but environnemental, à la protection de l'eau, à la protection de la biodiversité...

Elle répond également aux objectifs de compensation environnementale à envisager dans le cadre de l'élaboration des PLU.

### III . Proposition

Introduire l'environnement comme élément déclencheur de l'AFAFE.

### IV . Motivations

L'AFAFE sera un véritable outil opérationnel au service des projets environnementaux.

En outre, il sera nécessaire de réfléchir en parallèle à une adaptation des modes de prélèvement afin de favoriser la mutualisation des efforts fonciers.

Un prélèvement de surface à vocation environnementale à titre gratuit permettra, dans le cadre de l'opération d'AFAFE de pouvoir mutualiser les gains d'espaces naturels sur le territoire et ainsi de ne pas faire supporter à un seul propriétaire l'emprise d'une haie par exemple. La gestion collective de ces espaces sera également un gage de pérennité.

Ainsi, une AFAFE, pourrait devenir le gestionnaire de la trame verte du territoire communal.

Deux types de prélèvements environnementaux pourraient être envisagés :

- ✓ Un prélèvement environnemental à titre gratuit pour améliorer la biodiversité locale dans le cadre de l'opération dans la limite de 2 %. (Dans ce cas, la procédure n'a pas été initiée avec un but environnemental particulier).
- ✓ Un prélèvement à titre onéreux pour un enjeu environnemental identifié lors de l'étude préalable) dans la limite de 5%.

### V . Impacts

Il est proposé de modifier le code rural et de la pêche maritime :

-Introduire dans le livre I, titre II, chapitre III, section 4 l'AFAFE pour projet environnemental.

#### **-Article L123-8 :**

*La commission communale d'aménagement foncier a qualité, dans le respect des équilibres naturels, pour décider à l'occasion des opérations et dans leur périmètre :*

*1° L'établissement de tous chemins d'exploitation nécessaires pour desservir les parcelles ;*

*2° Tous travaux affectant les particularités topographiques lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt collectif pour l'exploitation du nouvel aménagement parcellaire dans le respect de ces particularités topographiques prévues par les exploitants agricoles en application des règles relatives aux bonnes conditions agricoles et environnementales ;*

*3° Tous travaux d'amélioration foncière connexes à l'aménagement foncier agricole et forestier, tels que ceux qui sont nécessaires à la sauvegarde des équilibres naturels, à la protection des sols ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*4° Les travaux d'aménagement hydraulique rendus indispensables au bon écoulement des eaux, en raison de l'exécution de travaux mentionnés au 3° ;*

*5° L'exécution de tous travaux et la réalisation de tous ouvrages nécessaires à la protection des forêts ;*

*6° L'exécution de travaux de nettoyage, remise en état, création et reconstitution d'éléments présentant un intérêt pour les continuités écologiques et les paysages tels que les haies, plantations d'alignement, talus, fossés et berges. La commission communale d'aménagement foncier identifie les emprises foncières correspondant à ces éléments.*

*L'assiette des ouvrages et des travaux mentionnés aux 1°, 3°, 4°, 5° et 6° est prélevée sans indemnité sur la totalité des terres à aménager.*



## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

### Proposition 11 - **PÉRENNISER** : Pérenniser les aménagements environnementaux issus des procédures d'Aménagement foncier agricole et forestier et environnemental (AFAFE)

#### I . Diagnostic

Les travaux réalisés par un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) en réponse à des objectifs environnementaux ne sont soumis à aucun contrôle une fois la procédure clôturée.

Le risque de détérioration ou destruction de ces réalisations demeure prégnant.

Les espaces ruraux identifiés pour la préservation de la biodiversité, pour la gestion de l'eau ou pour la plantation de haies, par exemple, doivent être pérennisés.

#### II . Enjeux

Une fois l'AFAFE clôturée, il est nécessaire et indispensable de pérenniser les facteurs environnementaux de l'opération identifiés par le bureau d'étude environnement dans le cadre de l'état initial et de l'étude d'impact.

Par exemple :

- Les haies qui avaient été identifiées comme structurantes et ainsi éviter leur arrachage postopération. Le même dispositif pourrait protéger une haie plantée lors de l'opération.
- Les zones humides.
- Les prairies.
- L'habitat de la flore qui nécessite que le milieu soit maintenu en prairie par du pacage tardif, mais ne tombe pas en friche.
- L'habitat de la faune qui nécessite que le fossé soit passé à l'épaveuse une fois par an pour ne pas être envahie par les ronces, mais à une certaine période pour ne pas mettre en danger l'espèce ...

### **III . Proposition**

La clôture de la procédure d'AFAFE ne pourra donc être prononcée qu'à condition que les Obligations Réelles Environnementales soient publiées au Service de la Publicité Foncière ou au Livre Foncier.

Ces éléments issus de la concertation au cours de la procédure auront été préalablement validés par la CCAF ou CIAF puis par la CDAF.

### **IV . Motivations**

Au même titre que la CDAF doit se prononcer pendant un délai de 10 ans après l'opération d'AFAFE sur tout nouveau morcellement foncier, la publication d'une ORE sur les enjeux environnementaux permettra de pérenniser les mesures dans le temps.

L'ORE peut ainsi être contractualisée de plusieurs manières avec le propriétaire et/ou l'exploitant :

- 1- Soit par la collectivité
- 2- Soit par l'Association Foncière d'AFAFE
- 3- Soit par une coopérative
- 4- Soit par un porteur de projet (maître d'ouvrage linéaire, conservatoires des espaces naturels, autres...)

### **V . Impacts**

Compléter un article de la section 3 du chapitre III du titre II du Livre 1<sup>er</sup> du Code rural et de la Pêche maritime :

*Partie législative (Articles L1 à L958-15)*

*Livre Ier : Aménagement et équipement de l'espace rural (Articles L111-1 à L185-1)*

*Titre II : Aménagement foncier rural (Articles L121-1 à L128-3)*

*Chapitre III : L'aménagement foncier agricole et forestier (Articles L123-1 à L123-35)*

*Section 3 : Les effets de l'aménagement foncier agricole et forestier. (Articles L123-10 à L123-17)*

#### **L123-13**

*« Les droits réels, autres que les servitudes, grevant les immeubles aménagés s'exercent sur les immeubles attribués par l'aménagement foncier agricole et forestier.*

*Une obligation réelle environnementale peut être inscrite sur le procès-verbal d'aménagement foncier après validation par la commission départementale d'aménagement foncier.*



*Les effets de la publicité foncière légale faite avant le transfert de propriété mentionné à l'article L. 123-12 sont, en ce qui concerne les droits réels autres que les privilèges et les hypothèques, conservés à l'égard des immeubles attribués si cette publicité est renouvelée dans le délai et dans les conditions qui sont fixés par voie réglementaire.*

*Les créances privilégiées et hypothécaires ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués par l'aménagement foncier agricole et forestier que si la publicité est elle-même renouvelée dans les conditions et le délai fixés par voie réglementaire.*

*Les mesures d'exécution prises avant le transfert de propriété sont reportées sans frais sur les immeubles attribués dans les conditions qui sont fixées dans l'acte prévu au deuxième alinéa du présent article.*

*Si l'aménagement foncier agricole et forestier donne lieu au versement d'une soulte, les droits des titulaires de droits réels et des créanciers sont reportés, à due concurrence, sur le montant de celle-ci. »*

#### **L123-17**

*« En vue de conserver les effets des opérations d'aménagement foncier prévues au 1° de l'article L. 121-1 ou au 2° du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, tout projet de division de parcelles comprises dans le périmètre de ces opérations doit être soumis, pendant les dix années qui suivent la clôture de celles-ci, à la commission départementale d'aménagement foncier. La commission départementale procède au lotissement, sur les parcelles à diviser, des droits résultant du partage, de telle manière que les nouvelles parcelles créées se trouvent dans des conditions d'exploitation comparables à celles de l'immeuble divisé, notamment en ce qui concerne les accès.*

*Tous actes contraires aux dispositions de l'alinéa précédent sont nuls.*

*Tout propriétaire d'une parcelle au sein du périmètre d'un des aménagements fonciers mentionnés au 1° de l'article L. 121-1 ou aux 1°, 2° et 6° de l'article L. 121-1 dans sa rédaction issue de la loi n° 92-1283 du 11 décembre 1992 relative à la partie Législative du livre Ier (nouveau) du code rural réalisé depuis moins de dix ans peut, dans le cas où un changement d'affectation d'une parcelle agricole est prévu dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme, saisir la commission départementale d'aménagement foncier. Le président de cette commission est entendu, à sa demande, par l'autorité chargée de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.*

*Tous travaux sur des zones à enjeux environnementaux identifiés sur l'arrêté préfectoral autorisant les travaux connexes, nécessitent une autorisation de la CDAF pendant une durée de dix ans »*



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 12 - INNOVER : Créer l'Association Foncière Urbaine de Compensation environnementale (AFU-CE) multisite.**

#### **I . Diagnostic**

La trajectoire de la sobriété foncière et l'objectif ZAN prévus par la loi climat et résilience, nécessiteront la mise en place de compensations environnementales pour pouvoir urbaniser. La structure foncière périurbaine et la nature des aménagements ne permettent pas toujours de répondre à ces enjeux dans la zone urbaine.

#### **II . Enjeux**

La compensation environnementale imposera l'intégration dans un même projet d'une emprise urbaine et d'une emprise rurale, non nécessairement contigus.

La réussite du projet passera par la mutualisation des compensations à travers une restructuration foncière urbaine et rurale conjointe.

#### **III . Proposition**

Afin de permettre les échanges et favoriser la restructuration foncière au service de l'urbanisme et de la ruralité, il est proposé la création d'un nouveau type d'Association Foncière Urbaine (AFU) : l'AFU de compensation environnementale (AFU-CE).

Les AFU-CE seront multisites, c'est-à-dire qu'elle sera composée au minimum d'un périmètre urbain et d'un périmètre rural contigus, ou non contigus.

#### **IV . Motivations**

Aujourd'hui, il n'existe pas de procédure d'aménagement multisite pouvant intégrer une zone urbaine et une zone rurale.

L'AFU-CE favorisera les échanges entre ces deux milieux avec pour objectif de proposer un bilan environnemental vertueux dans les futurs aménagements urbains.

Elle se déclinera sous trois formes :

- ✓ L'AFU-CE Libre, c'est-à-dire nécessitant l'unanimité de tous les propriétaires compris dans le périmètre.
- ✓ L'AFU-CE Autorisée, basée sur une double majorité (au moins 2/3 des propriétaires possédant au moins 2/3 de la surface).
- ✓ L'AFU-CE d'office, instaurée par l'autorité administrative.

#### **V . Impacts**

Introduire dans l'article L322-1 du code de l'urbanisme l'AFU-CE et compléter certaines dispositions des articles R322-1 à R322-24.

Intégrer éventuellement une disposition dans le code rural et de la pêche maritime.



## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

**Proposition 13 - MODIFIER : Modifier le contenu des PLU afin de permettre une adaptativité aux opportunités foncières et recréer de véritables quartiers ou petites villes**

### I. Diagnostic

Les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) actuels sont basés sur une séparation des usages et ne peuvent pas tenir compte des opportunités foncières.

Par ailleurs ils découlent pour beaucoup, notamment en zones pavillonnaires ou relativement peu denses (là où existent des gisements fonciers pouvant être mobilisés sans impacter les espaces naturels agricoles et forestiers - ENAF) d'une vision d'urbanisme potentiellement datée, contraignant les formes urbaines. Quelques exemples :

- Recul imposé par rapport à la voie.
- Interdiction de construire en limite ou avec des contraintes de hauteur ...
- Obligations en matière de stationnement automobiles.
- Règles sur les clôtures ne permettant pas de créer de l'intimité entre des petites parcelles.
- Etc.

Cette vision date de plus de 20 ans, les dernières réformes importantes concernant les PLU ayant été instaurées par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) de décembre 2000. Ils font l'objet d'une évaluation imposée tous les 6 ans, d'importants délais de mise en œuvre (de 3 à 10 ans sont nécessaires pour disposer d'un PLU opposable). Lorsqu'un PLU est opposable, les projets autorisés nécessitent à leur tour 3 à 6 ans pour se concrétiser. Ces délais sont à rapprocher du temps politique. En cas d'alternance, souvent motivée par des arguments relevant des sujets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire et du cadre de vie, les PLU ou les projets immobiliers sont remis en cause et le processus d'élaboration reprend, après éventuellement

des situations de blocage ou de flottement quand, par exemple, une nouvelle équipe municipale continue de travailler avec un document d'urbanisme dont elle n'est pas à l'origine et qu'elle critique à bien des égards.

Dans les faits la concrétisation des projets ne dépend pas uniquement du respect des règles du PLU. Ils sont soumis à la prise en compte de considérations contextuelles (politiques, riverains...), de « chartes » locales (pour le logement accessible, les arbres en villes ...).

## **II . Enjeux**

La nouvelle vision de la ville doit permettre l'émergence de circuits courts, un équilibre entre espaces artificialisés et naturels. Et cela dans des délais raisonnables et en lien avec les décisions politiques.

Il faut donc réussir à introduire une meilleure mixité de fonctions (habitat / commerces, habitat / tertiaire) et une mixité de formes urbaines (logements individuels / intermédiaires / collectifs...), tout en préservant et valorisant les espaces naturels existants, en permettant d'en créer de nouveaux.

Ces enjeux sont possiblement antinomiques, car ils impactent le cadre de vie existant. Se pose donc inévitablement la question de l'acceptabilité. Tant par les riverains / habitants « en place », que les pouvoirs publics ou les autres parties prenantes (riverains élargis, personnes en transit, associations...).

Un exemple historique est la suppression du COS (coefficient d'occupation des sols) introduite par la loi ALUR en 2014 avec pour objectif de libérer la constructibilité. Cette mesure paramétrique, modifiant une seule règle d'urbanisme sans cohérence avec d'autres règles a certainement permis de densifier les constructions, mais a conduit à des oppositions et à l'introduction dans les PLU de mesures réglementaires impactant d'autres paramètres (emprise au sol, « cercle de constructibilité », nombre de stationnements par logement...) pour contenir la constructibilité. Souvent en répondant à une certaine pression des riverains.

## **III . Proposition**

Modifier les rédactions des PLU pour limiter les règles ou permettre de les adapter dans le cadre d'une prise en compte d'un projet global porté à l'échelle d'un îlot, d'un quartier voire d'une ville.

Ce dispositif est déjà en vigueur dans des opérations concernées par des OAP, mais qui concerne principalement des terrains vierges ou de grandes unités foncières en mutation.

Il est donc question d'introduire une notion de projet dans la rédaction des PLU pour s'extraire de dispositions normatives intervenant sur différents paramètres (emprise au sol, hauteur, destination...) et qui ne permettent pas forcément de dégager une cohérence globale ou de s'adapter à un contexte particulier.

L'illustration ci-dessous est extraite du PLUi de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud « MACS » (Landes), pour la commune de Capbreton.

Le plan réglementaire du PLUi classe la zone en IAU et ne définit quasiment pas de règles propres à la zone. Elles découlent de l'application du projet en conformité à l'OAP.

### OAP n°1 – ZOOM NORD

#### Légende

##### Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Ⓟ Aire de stationnement
- 🌳 préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- ⚡ Perspective paysagère à valoriser

##### Figurés linéaires

- Front bâti
- Limite hauteur / principe d'épannelage
- ➡ Voie principale à restructurer
- ⋯ Réseau de promenades et modes doux
- ⋯ Réseau de promenades et modes doux
- ⋯ Perméabilité bâti
- Front bâti
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

##### Figurés surfaciques

- ▭ Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- ▭ Espace public et partagé mixte
- ▭ Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- ▭ Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- ▭ Espace à végétaliser
- ▭ Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- ▭ Simulation bâti
- ▭ Secteur "gelé" (PAPAG)



Exemple OAP PLUi MACS (CAPBRETON)

La validation de l'acceptabilité du projet pourrait passer par la mise en place de comités de suivis ou de comité de pilotage, composés de citoyens, d'élus, de techniciens, de conseils extérieurs.

Il s'agirait de distinguer 2 types de projets avec un seuil estimé en surface de plancher existante et future sur l'unité foncière (entre 500 et 1000m<sup>2</sup> en fonction des secteurs - à justifier et illustrer à partir d'exemples en milieu urbain dense et en péri urbain) :

- Les petits projets ou projets individuels soumis à un règlement « classique de PLU »,
- Les projets importants soumis à des principes et des objectifs à atteindre (OAP),

Dans le deuxième cas, l'instruction viserait ainsi à vérifier la compatibilité du projet avec ces objectifs et pourrait recourir à des outils de démocratie directe comme, par exemple, un Comité de Pilotage Communal qui serait composé d'élus, de techniciens, de personnes-ressources, de représentants des citoyens...

La notion de « Ville du quart d'heure » pourrait être prise en compte pour déterminer des périmètres d'action ou de mise en œuvre d'un urbanisme de projet autour de centralité ou d'équipements existants ou projetés : les pôles de proximités. Dans de tels périmètres, les projets seraient évalués par rapport à leur pertinence et leur adéquation aux objectifs d'un projet global et cohérent.

## IV . Motivations

Il s'agit donc de changer d'approche vis-à-vis de l'urbanisme opérationnel, en passant d'un catalogue normatif vers un urbanisme de projet.

Cela permettrait par exemple de mobiliser du foncier dans des zones pavillonnaires, tout en évitant les écueils d'une approche opportuniste qui peut être illustrée par quelques exemples :

- ✓ Un foncier mute, on le densifie en proposant une division qui répond aux règles du PLU, mais ne propose pas forcément une qualité urbaine
- ✓ Un foncier mute dans un quartier pavillonnaire et la densité maximale « mathématique » permise par les règles du PLU détermine sa valeur vénale et conduit à déséquilibrer le quartier, les riverains n'ayant pas eu l'opportunité de se prononcer avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Une approche basée sur la prise en compte d'un projet s'inscrivant dans un objectif global d'évolution de la ville permettrait de saisir des opportunités foncières ou de projet sans avoir recours à des modifications des règles du PLU (ce qui est long et coûteux). En associant les parties prenantes en amont du projet (propriétaires fonciers, opérateurs, riverains, association de défense de la nature), il est possible de confronter les objectifs des uns et des autres tout en ayant un débat.

Un urbanisme de projet validé par une approche participative permettrait d'intervenir dans des tissus existants sans forcément disposer d'une maîtrise foncière élargie.

Une telle approche permettrait également d'accentuer les efforts et de permettre la mutation autour de pôles de proximités. Et ainsi de gagner du temps sur l'élaboration et la sortie du projet. Cet enjeu de rapidité de mise en œuvre est crucial dans la stratégie de mise en œuvre des objectifs du ZAN « Zéro Artificialisation Nette » dès 2030.

Enfin, la prise en compte de la notion d'urbanisme de projet dans les documents de planification permettrait d'éviter les situations actuelles où il est constaté des écarts entre la règle strictement écrite et son application surtout en cas d'alternance politique ou d'opposition du public à tel ou tel projet.

## V . Impacts

Une telle approche impacte des décennies d'habitudes et de pratiques et se heurte aux non moins importantes sommes législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

La mise en œuvre à l'échelle nationale nécessitera forcément un changement profond et des réécritures adaptées des cadres législatifs et réglementaires.

En particulier, il est impératif de permettre une évolution rapide des documents d'urbanisme actuellement en vigueur (PLU et PLUi) pour libérer les possibilités de construire en zone déjà urbanisée. L'exemple de la suppression du COS par l'application d'une législation rendant caduque des rédactions de document d'urbanisme en vigueur, sans qu'il ne soit même nécessaire de les réécrire, est un exemple de ce qui pourrait être mis en œuvre pour répondre aux urgences du moment.

Des expérimentations et des déclinaisons locales peuvent être envisagées à l'échelle d'un PLU ou PLUi, en rédigeant par exemple des OAP de quartier, centrées sur des pôles de proximité. D'autres expérimentations peuvent être tentées. Des exemples de commissions citoyennes, organisées par des communes en amont de l'instruction de dossier d'autorisation d'urbanisme ont d'ores et déjà montré leur efficacité quant à l'acceptabilité du projet dans un environnement (absence de recours de tiers).

Des incidences sur les modalités d'instructions des dossiers sont également à prévoir.





## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 14 - **DENSIFIER** : L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur d'îlot » au service de la densification douce des zones périurbaines**

#### **I . Diagnostic**

Dans les zones périurbaines, les cœurs d'îlots sont souvent constitués d'un parcellaire morcelé appartenant à de nombreux propriétaires différents.

La densification des zones résidentielles se concrétise couramment à travers le Bimby qui favorise l'urbanisation au coup par coup, sans cohérence à l'échelle du quartier.

#### **II . Enjeux**

Laisser la possibilité aux propriétaires fonciers de densifier leur îlot de propriété, tout en s'inscrivant dans un aménagement cohérent à l'échelle du quartier.

Agir sur la morphologie parcellaire dans le cadre d'un urbanisme participatif et favorisant la densification douce.

### **III . Proposition**

Introduire dans le PLU une OAP « Cœur d'îlot » dans laquelle l'AFU Autorisée peut être constituée sur la base d'une double majorité réduite : au moins la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié de la surface.

### **IV . Motivations**

L'OAP « cœur d'îlot » correspondra à une orientation urbaine détaillée qui intégrera tous les enjeux du quartier et permettra d'anticiper la densification douce.

L'allègement de la double majorité requise pour constituer une AFUA favorisera le recours à cette procédure.

### **V . Impacts**

Introduire la notion d'OAP « Cœur d'îlot » dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Compléter l'article L322-3 du code de l'urbanisme avec la notion de double majorité réduite dans le cadre d'AFU Autorisée constituée dans une OAP « Cœur d'îlot »



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

**Proposition 15 - INTENSIFIER : Accélérer la surélévation des immeubles existants pour répondre aux enjeux environnementaux de respect du ZAN et d'isolation des bâtiments**

### **I . Diagnostic**

La France a un besoin constant de logement avec des objectifs depuis plus de 20 ans de construire 450 000 logements. Objectif jamais atteint. La ressource en foncier va s'amenuiser avec la trajectoire de sobriété foncière et l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Aussi, il faut pouvoir mobiliser du foncier aérien. Les revenus tirés de la vente de ce foncier permettront de participer aux coûts d'isolation thermique et d'amélioration des systèmes de chauffage des immeubles existants, ainsi que de répondre aux enjeux de performance énergétique.

### **II . Enjeux**

Créer du logement à partir de foncier artificiel sans consommation d'espace.  
Répondre aux enjeux de densification et, de manière incidente, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants.

### **III . Proposition**

Modification des PLUI et PLU.

Afin de répondre à ces enjeux, il y a nécessité d'adapter certaines dispositions des règlements d'urbanisme.

- ✓ Autoriser des hauteurs de construction supérieures pour permettre la surélévation des constructions existantes surtout en front bâti sur rue.
- ✓ Autoriser des constructions au-delà des prospects pour des constructions s'accolant à des constructions existantes plus hautes.
- ✓ Permettre de déroger aux prospects des règles  $D=H$  ou  $D=H/2$  par exemple.
- ✓ Simplifier les règles de PLU se basant sur un terrain naturel, qui n'existe souvent plus, mais en référence au nivellement sur rue.
- ✓ Toute création de surface de plancher entraîne souvent la création de places de parking. Dans le cadre de la surélévation d'un immeuble existant, il pourrait être prévu un régime dérogatoire, excluant l'obligation de création d'emplacements de stationnement véhicule moteur et vélo, en prenant en compte l'offre de transport à proximité.
- ✓ Toute disposition permettant de répondre aux objectifs de développement durable tout en permettant la construction de logement à faible consommation énergétique devra être mise en œuvre.
- ✓ L'étude de mesures fiscales du droit de construire peut aussi être une réflexion à avoir afin d'encourager ce mode de développement urbain (viabilité économique).
- ✓ Assouplissement des règles de majorité requises (majorité absolue).
- ✓ Mission d'AMO et d'accompagnement en surélévation (contrat type).

### **IV . Motivations**

La surélévation est un outil permettant de :

- ✓ Limiter l'étalement urbain et préserver du foncier pour des espaces verts et des équipements publics.
- ✓ Améliorer l'insertion de l'immeuble dans le paysage, introduire des installations solaires (conformément au plan climat).
- ✓ Créer des logements supplémentaires dans des secteurs déjà équipés et desservis.
- ✓ Disposer d'un levier pour la mixité sociale.
- ✓ Avoir une meilleure connaissance de l'immeuble, du potentiel de développement sur le territoire de la commune.
- ✓ Être une source de financement pour la rénovation globale de l'immeuble, grâce à la vente des droits à bâtir en surélévation.

## **V . Impacts**

Modification des PLU, volonté politique indispensable et prise de conscience de la population.

La surélévation peut être adaptée à tous les immeubles, quelle que soit leur destination (bureau, commerces, locaux mixtes,...).

La loi du 10 juillet 1965 offre la possibilité au syndicat des copropriétaires d'être maître d'ouvrage de la surélévation. Mais compte tenu de la délicatesse dans l'exécution des travaux en site occupé, il est conseillé d'avoir un maître d'ouvrage professionnel.

Les modifications de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété devront être réalisées par un spécialiste de la copropriété maîtrisant parfaitement les textes et en offrant le plus de souplesse afin de ne pas perturber la copropriété existante. (Parties communes spéciales, et charges spéciales, syndicat secondaire...).



## **Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière**

### **Proposition 16 - ADAPTER : Alléger les règles de majorité dans les cahiers des charges des lotissements existants**

#### **I . Diagnostic**

Le droit du lotissement fait cohabiter droit de l'urbanisme, droit privé des biens et droit des obligations. Il mêle intérêt général en rapport avec l'occupation du sol, volonté collective des colotis et droit de propriété individuel. À cet égard, il offre des problématiques complexes, d'autant qu'il fait l'objet de réformes régulières.

Le lotissement est régi par deux documents de nature différente : le règlement et le cahier des charges. Alors que le premier vient compléter les documents d'urbanisme existants, le second est un document contractuel de droit privé, qui intéresse principalement les colotis. Son régime est néanmoins mixte puisqu'en pratique, le cahier des charges peut d'une part, avoir été approuvé par l'administration (s'il est antérieur à 1978) et, d'autre part, contractualiser des règles d'urbanisme. Il en résulte des difficultés juridiques, notamment en ce qui concerne les modalités de sa modification. Modification utile à la mobilisation du gisement de foncier qui se trouve dans les lotissements. Les règles de modification actuelles ont pour effet de figer excessivement la constructibilité de ces espaces, et les éventuelles évolutions en matière de densification.

#### **II . Enjeux**

L'enjeu principal est de mobiliser la réserve foncière vacante dans les lotissements et d'en permettre une densification douce, afin de ne pas consommer d'ENAF et surtout d'atteindre la trajectoire ZAN à l'horizon 2050.

#### **III . Proposition**

Il est proposé d'alléger et d'assouplir les règles de majorité applicables à la modification des cahiers des charges des lotissements existants lorsque la décision vise à mobiliser le foncier vacant pour respecter la trajectoire de sobriété foncière.

#### **IV . Motivations**

Assouplir la règle de modification des cahiers des charges des lotissements existants permettrait de lever certaines interdictions de divisions parcellaires ou de constructions. Cet allègement favoriserait la mobilisation du foncier et ainsi la trajectoire de densification douce.

Adosser la modification du cahier des charges des lotissements existants sur une règle de majorité qualifiée allégée permettrait de densifier les cœurs d'îlots.

#### **V . Impacts**

Aujourd'hui, la règle de majorité exige soit la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement, soit les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

Il est proposé que la majorité qualifiée de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme soit allégée et que l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie d'un lotissement puisse suffire.



## Relever le défi des transformations induites par la trajectoire de sobriété foncière

**Proposition 17 - FORMER : Mettre en place un parcours de formation complet et certifiant, sur les nouvelles méthodes et la vision de la ville nouvelle, et ouvert aux professionnels de la filière de l'aménagement des territoires et du cadre de vie**

### I. Diagnostic

La prise en compte des objectifs de sobriété foncière impacte directement les métiers des géomètres-experts et les pratiques de tous les professionnels et acteurs de l'aménagement et du cadre de vie.

La profession a été associée, avec trop de facilité et de mauvais esprit, à la « France moche des lotissements ».

Il faut cependant admettre que le foncier est au cœur de nos métiers et que les opérations ayant un impact important sur la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) sont encore bien présentes dans les carnets de commandes de géomètres-experts : lotissements sur terrain agricole en périphérie de villes et villages, zones d'activités en bord de rocade, etc.

Mais les opérations foncières et les activités des géomètres-experts en général, sont également primordiales pour la mise en œuvre d'une démarche de sobriété : état des lieux complexes, déconstruction, dépollution, imbrication juridique, intervention sur des immeubles existants, rénovation thermique.

La profession doit faire évoluer ses pratiques et se faire reconnaître comme un acteur incontournable des opérations immobilières à venir, de quelques natures qu'elles soient.



Elle doit également accompagner le changement de pratiques et les évolutions de compétences des partenaires institutionnels (collectivités, donneurs d'ordre publics ou privés) et professionnels (architectes, entreprises, bureaux d'études...).

Cela passe notamment par l'organisation de formations internes, mais également externes, notamment à destination des élus et des membres des administrations concernées.

## **II . Enjeux**

Les enjeux sont stratégiques pour la profession et ses partenaires.

Les géomètres-experts doivent pouvoir se positionner sur les nouvelles pratiques, répondant aux enjeux de la sobriété foncière : états des lieux complexes, montages juridiques complexes, surélévations, transformations, conception et aménagement en milieu urbain, renaturation, lutte contre les îlots de chaleur, désimperméabilisation, respect du cycle de l'eau, préservation des ressources, thermographie, dépollution, maîtrise des procédures environnementales...

Certaines de ces activités découlent de pratiques largement répandues au sein de la profession. D'autres sont plus spécifiques et pratiquées par un nombre limité de confrères.

Il faut que la profession dans son ensemble soit reconnue et identifiée comme intervenant sur l'ensemble de ces sujets. Chaque cabinet étant libre de développer telle ou telle activité plutôt que telle autre, en fonction de ses sensibilités et de son environnement d'intervention.

La mise en œuvre des politiques de sobriété foncière doit être considérée comme une opportunité de développement des cabinets de géomètres-experts.

Ces politiques ne doivent pas être considérées comme des freins à notre développement, mais au contraire comme l'occasion de réinventer les métiers du géomètre-expert.

Au regard de sa position transversale dans les équipes de projet, le géomètre-expert a toute sa place et sa légitimité pour intervenir en appui des politiques de sobriété foncière.

Le géomètre-expert doit être identifié et compétent pour intervenir à tous les niveaux de mise en œuvre de la politique de sobriété foncière et de l'aménagement durable du territoire.

La profession doit également permettre la diffusion de nouvelles pratiques par l'ouverture des programmes de formation au-delà de son propre périmètre. Les formations à venir doivent cibler un public large et varié, composé de géomètres-experts, mais également de partenaires. Ces formations pourraient être coanimées par un représentant de la profession et un intervenant partenaire (professionnel, élu...). L'Ordre des géomètres-experts étant à l'initiative de la création de l'O.N.C.V. (Observatoire

National du Cadre de Vie), il a la possibilité de proposer sans difficulté des formations à « 2 voix » sur ces thèmes complexes et multicritères.

### III . Proposition

Organiser et promouvoir un panel complet de formations à destination des géomètres-experts et de leurs parties prenantes : élus, professionnels, partenaires...

Ces formations peuvent s'inscrire dans les grandes thématiques pour lesquelles la profession est déjà connue, en orientant les développements vers les enjeux actuels :

- ✓ Etat des lieux et topographie :
  - Modélisation « tel que construit »
  - Jumeau numérique
  - Intervention en site contraint (ville, sous-sol...)
  - Thermographie pour permettre des opérations de rénovation thermique
  - *Exemple d'intervenants : Géomètre-Expert avec expérience en la matière, enseignant-chercheur, thermicien, architectes, BIM manager...*
  - *Cible : géomètres-experts et collaborateurs, partenaires techniques, opérateurs publics ou privés*
  
- ✓ Foncier
  - Remembrements urbains pour permettre de mobiliser du foncier
  - Utilisation de l'outil AFAGE en vue de protéger les ressources en eaux, assurer la défense contre les incendies, permettre une agriculture résiliente, accompagner les changements de cultures (arrachage des vignes par exemple)
  - *Exemple d'intervenants : géomètre-expert avec expérience en la matière, notaire, juriste, élu ...*
  - *Cible : géomètres-experts et collaborateurs, élus, syndicat des eaux, urbaniste...*
  
- ✓ Copropriété et volumétrie :
  - Surélévation d'immeubles en copropriété
  - Divisions en volumes pour permettre de construire sur des sites déjà artificialisés (parkings ...)
  - Scission de copropriété pour mobiliser du foncier
  - *Exemple d'intervenants : géomètre-expert avec expérience en la matière, notaire, juriste, syndic...*
  - *Cible : géomètres-experts et collaborateurs, Syndics, Collectivités territoriales ...*
  
- ✓ Aménagement :
  - Travail en renouvellement urbain
  - Reconversion de friches (industrielles, militaires, ferroviaires...)
  - Dépollution des sols
  - Intervention en milieu urbain dense (terrassements avec techniques de blindage)
  - Désimperméabilisation et lutte contre les îlots de chaleurs
  - Paysage : conception d'espaces verts sur dalle, adaptation des espèces au contexte et au changement climatique, résilience face au manque d'eau...

- *Exemple d'intervenants : géomètre-expert avec expérience en la matière, architecte, urbaniste, paysagiste, bureau d'étude spécialisé, personne avec un retour d'expérience concret*
- *Cible : géomètres-experts et collaborateurs, élus, opérateurs publics ou privés*
- ✓ Urbanisme :
  - Identification des gisements fonciers hors ENAF
  - Accompagnement pour la rédaction de documents d'urbanismes adaptés
  - *Exemple d'intervenants : Géomètre-Expert avec expérience en la matière, urbanistes, architectes, collectivités, services de l'Etat ...*
  - *Cible : Géomètres-Experts et collaborateurs, Élus, collectivités...*

Ce ne sont que des propositions et la liste n'est pas exhaustive.

Les formations pourront s'appuyer sur l'ensemble des acteurs de l'aménagement des territoires et du cadre de vie, en sollicitant les parties prenantes de l'ONCV.

**Pour les géomètres-experts, une partie des formations devront rentrer dans la liste des formations foncières obligatoires.**

## IV . Motivations

L'idée est de former les géomètres-experts à la fois aux enjeux globaux (réalité du changement climatique, sobriété foncière, finitude des ressources), mais également de leur permettre de compléter leurs compétences et de faire évoluer leurs pratiques pour accompagner la transition foncière et énergétique.

Le géomètre-expert doit être identifié et se sentir légitime, comme un acteur compétent et indispensable, reconnu en matière d'adaptation climatique, de sobriété foncière, de renouvellement urbain, etc.

## V . Impacts

Il s'agit de mobiliser beaucoup de temps et d'énergie pour atteindre ces objectifs de formations et d'évolution des pratiques professionnelles, tant des géomètres-experts que de ses partenaires.

Un travail de communication et d'image de la profession est également indispensable pour qu'elle soit identifiée comme légitime sur les sujets de sobriété foncière et d'adaptation aux changements (climatiques et autres).

En interne, une communication doit être mise en place pour faire comprendre aux consœurs et confrères l'intérêt de comptabiliser ces formations dans le champ de celles obligatoires.

Dans un deuxième temps ces formations devront être accessibles aux collaborateurs.

A terme un redimensionnement des équipes et du personnel au sein des cabinets sera certainement nécessaire, en fonction des nouveaux métiers développés ou des activités en réduction. Les modèles économiques des cabinets vont forcément être adaptés.



**ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS**

49, avenue Hoche - 75008 Paris

Tél.: 01.53.83.88.00

[ordre@geometre-expert.fr](mailto:ordre@geometre-expert.fr)

[www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr)