



# **SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**

-  
17 PROPOSITIONS  
POUR GARANTIR  
DES CADRES DE VIE DURABLES



Retrouvez la version intégrale  
des 17 propositions pour garantir  
des cadres de vie durables



Mesdames et Messieurs,

Chers consœurs et confrères,

Dans le cadre des Assises Nationales de la Sobriété Foncière, l'Ordre des géomètres-experts a mandaté trois groupes de travail. Leur mission : proposer des outils concrets pour mettre en œuvre la trajectoire de sobriété foncière et engager notre profession dans une stratégie d'optimisation du foncier.

Le premier groupe a traité des sols vivants, étudiant leurs qualités, leurs fonctionnalités et leurs valeurs. Le deuxième groupe a abordé l'aménagement et la restructuration du parcellaire foncier, tandis que le troisième s'est consacré à la renaturation et à la désartificialisation des espaces urbanisés, ainsi qu'à la recomposition urbaine et au bâti.

Le Conseil supérieur a validé à l'unanimité les dix-sept propositions émanant de ces groupes de travail. Je tiens à exprimer ma gratitude envers l'ensemble des membres y ayant participé ainsi que notre Rapporteur général Philippe Pacaud qui a coordonné leurs travaux, pour leur engagement et la qualité des productions réalisées. Elles témoignent, non seulement de notre capacité à être force de propositions, mais illustrent aussi qu'il n'y aura pas de trajectoire de sobriété foncière efficace et humainement acceptable, sans l'engagement des experts du foncier que sont les géomètres-experts !

Je vous invite à découvrir nos dix-sept propositions qui visent toutes à toujours mieux garantir des cadres de vie durables.

*Séverine Vernet*

*Présidente du Conseil supérieur de l'Ordre des  
géomètres-experts et Présidente des Assises  
Nationales de la Sobriété Foncière*

# DES **PROPOSITIONS** POUR UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE HUMAINEMENT ACCEPTABLE

## 17 PROPOSITIONS

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

### 03 CHOISIR

Intégrer les sols dans l'évaluation environnementale des documents de planification et des projets et dans les autorisations environnementales.

### 06 AGIR

Organiser les moyens de faire.

### 01 DÉFINIR

Définir juridiquement le sol.

### 04 VALORISER

Redonner une fonction nourricière aux sols urbanisés : « manger dès maintenant... par le sol ».

### 07 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.

### 02 CONNAÎTRE

Mieux connaître les sols pour mieux les prendre en compte dans les zones urbaines ou les zones à enjeux pour les aménagements futurs.

### 05 PROMOUVOIR

Informier et sensibiliser sur les sols : « les sols, la star d'aujourd'hui ».

### 08 AMÉLIORER

Appliquer la séquence AERC, avec le A imposé aux territoires surartificialisés (bonus-malus inversé).



## 09 ÉLARGIR

Repenser la maîtrise d'ouvrage des opérations d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) pour répondre aux enjeux environnementaux.

## 12 INNOVER

Créer l'Association Foncière Urbaine de Compensation environnementale (AFU-CE) multisite.

## 15 INTENSIFIER

Accélérer la surélévation des immeubles existants pour répondre aux enjeux environnementaux de respect du ZAN et d'isolation des bâtiments.

## 10 ADAPTER

Adapter la procédure d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) pour que l'environnement en devienne un fait générateur.

## 13 MODIFIER

Modifier le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin de permettre une adaptativité aux opportunités foncières et recréer de véritables quartiers ou petites villes.

## 16 ADAPTER

Alléger les règles de majorité dans les cahiers des charges des lotissements existants.

## 11 PÉRENNISER

Pérenniser les aménagements environnementaux issus des opérations d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE).

## 14 DENSIFIER

Placer l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur d'îlot » au service de la densification douce des zones périurbaines.

## 17 FORMER

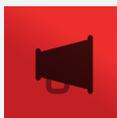
Mettre en place un parcours de formation complet et certifiant, sur les nouvelles méthodes et la vision de la ville nouvelle, et ouvert aux professionnels de la filière de l'aménagement des territoires et du cadre de vie.

# DÉFINIR

Définir juridiquement le sol.

**PROPOSITION N°1**





## 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.»

# CONNAÎTRE

Mieux connaître les sols pour mieux les prendre en compte dans les zones urbaines ou les zones à enjeux pour les aménagements futurs.

**PROPOSITION N°2**





## 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 cette démarche globale 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 s'engage à mettre à disposition l'ensemble de ces données dans le portail GEOFONCIER.





## 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 Éviter-Réduire-Compenser (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.

# VALORISER

Redonner une fonction nourricière aux sols urbanisés : «manger dès maintenant... par le sol»

## PROPOSITION N°4





## 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.

## PROMOUVOIR

Informer et sensibiliser  
sur les sols : « les sols,  
la star d'aujourd'hui »

### PROPOSITION N°5





## 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'études (primaire, collège secondaire, post bac) avec des ateliers pratiques.
- Formations des géomètres-experts sur les sols vivants à intégrer dans tous les cursus de formation des géomètres-experts (les écoles d'ingénieurs, BTS... DPLG et dans la formation continue).
- Faire auprès des géomètres-experts la promotion des outils de formation existants sur les sols.

# AGIR

Organiser les  
moyens de faire.

**PROPOSITION N°6**





## PROPOSITION

---

Organiser les moyens de faire :

- Mettre en place les dispositions financières, à l'échelle de la planification, pour permettre aux collectivités de se saisir de façon pertinente et qualitative de cette question, et 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).

# 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.

## PROPOSITION N°7





## PROPOSITION

---

« Détruire pour mieux reconstruire et au bon endroit »

- Identifier dans les Schémas de cohérence territoriaux (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 de foncier.
- Mise en place d'une servitude de compensation d'artificialisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, PLUi) afin de prendre 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 prescrite.

# AMÉLIORER

Appliquer la séquence  
AERC, avec le A imposé aux  
territoires surartificialisés  
(bonus-malus inversé)

**PROPOSITION N°8**





## 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 Schémas de cohérence territoriaux ou des Plans Locaux d'Urbanisme (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 ou supra-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 Améliorer Éviter Réduire Compenser (AERC), avec la préparation des villes, quartiers aux changements climatiques à venir.

# ÉLARGIR

Repenser la maîtrise  
d'ouvrage des opérations  
d'Aménagement Foncier  
Agricole Forestier  
et Environnemental  
(AFAFE) pour  
répondre aux enjeux  
environnementaux

**PROPOSITION N°9**





## PROPOSITION

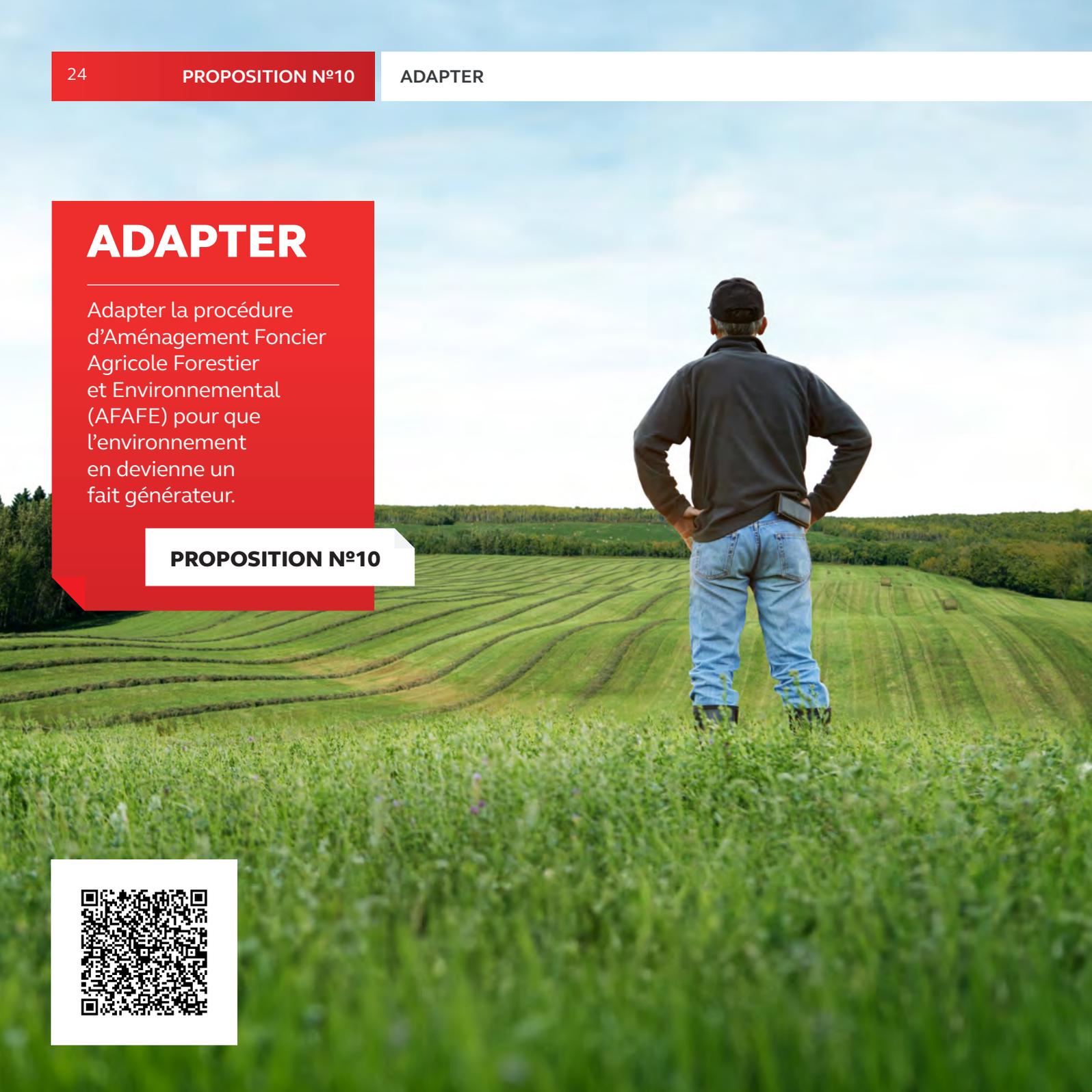
---

Repenser la procédure Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) en élargissant la maîtrise d'ouvrage à l'intercommunalité ou le cas échéant, à la commune et donner ainsi aux intercommunalités et communes la possibilité de pouvoir agir sur leur territoire, en leur accordant 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.

# ADAPTER

Adapter la procédure d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) pour que l'environnement en devienne un fait générateur.

## PROPOSITION N°10





## PROPOSITION

---

Introduire l'environnement comme élément déclencheur de l'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE).

Donner la possibilité de lancer une procédure d'AFAFE dont l'unique élément déclencheur est l'environnement, les Collectivités territoriales disposent d'un outil opérationnel pour mettre ainsi 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...

L'AFAFE répond également aux objectifs de compensation environnementale à envisager dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

# PÉRENNISER

Pérenniser les aménagements environnementaux issus des procédures d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE).

**PROPOSITION N°11**





## PROPOSITION

---

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.

La clôture de procédures 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 Commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier (CCAF ou CIAF) puis par la Commission départementale d'aménagement foncier (CDAF).

# INNOVER

Créer l'Association Foncière Urbaine de Compensation environnementale (AFU-CE) multisite.

**PROPOSITION N°12**





## PROPOSITION

---

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

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

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) : Association Foncière Urbaine 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.

# MODIFIER

Modifier le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) afin de permettre une adaptativité aux opportunités foncières et recréer de véritables quartiers ou petites villes.

## PROPOSITION N°13





## 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.

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 deux 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) :

- 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.

# DENSIFIER

Placer l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur d'îlot » au service de la densification douce des zones périurbaines.

**PROPOSITION N°14**





## PROPOSITION

---

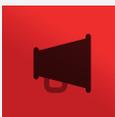
Introduire dans le Plan local d'urbanisme (PLU) une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) «Cœur d'îlot» dans laquelle l'Association foncière urbaine (AFU) autorisée peut être constituée sur la base d'une double majorité réduite : au moins la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié de la surface.

# INTENSIFIER

Accélérer la surélévation des immeubles existants pour répondre aux enjeux environnementaux de respect du ZAN et d'isolation des bâtiments.

## PROPOSITION N°15





## PROPOSITION

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 prospectes pour des constructions s'accolant à des constructions existantes plus hautes.
- Permettre de déroger aux prospectes 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).

# ADAPTER

Alléger les règles  
de majorité dans  
les cahiers des charges  
des lotissements existants

**PROPOSITION N°16**





## 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.

## 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

**PROPOSITION N°17**





## 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 :

**Publics cibles** : géomètres-experts, collaborateurs, acteurs de la filière aménagement des territoires et cadre de vie (ONCV) et élus locaux (Mairie 2000).

### Approche contextuelle :

- Cadre juridique de la sobriété foncière et de la trajectoire ZAN.
- Analyse chiffrée des notions de consommation foncière et d'artificialisation sur un territoire : comment mesurer la consommation et quels sont les objectifs à ne pas dépasser ?
- Allier densité, formes urbaines et nature en ville.
- Comment arbitrer les enjeux territoriaux et comment construire un projet de

territoire aux horizons 2030 et 2050 à partir d'une approche ludique ?

### Composante sol :

- Les sols vivants, des fonctions aux usages appliqués à la sobriété foncière.
- L'environnement au service de l'aménagement : sa prise en compte dès le premier terrain à bâtir.
- Les outils d'amélioration des sols et de compensation environnementale.

### Composante bâti et cadre de vie :

- La surélévation d'immeubles en copropriété, la division en volumes et la scission de copropriété pour mobiliser du foncier artificialisé.
- La modification des documents d'urbanisme afin de permettre la densification des cœurs d'îlots.
- Anticiper la renaturation des zones à risques.
- La nécessaire mixité fonctionnelle des zones commerciales.
- La recomposition urbaine des centralités existantes.



**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)