



## Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21<sup>e</sup> siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



## La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



## Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



## Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.



# Dérorogation au statut du fermage pour l'agriculture urbaine





## Dérogation au statut du fermage pour l'agriculture urbaine

**L'agriculture urbaine est un atout pour la ville de demain, mais les dispositions impératives du statut du fermage constituent un frein à son développement.**

**D'autant que le régime des baux dérogatoires au statut du fermage est rarement applicable aux exploitations agricoles intra-muros.**

### Voilà pourquoi il est proposé :

D'introduire une réserve supplémentaire au terme de l'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime, prévoyant que les dispositions de l'article L. 411-1 du même code ne sont pas applicables aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme.

C. rur., art. L. 411-1. – « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public. ».

C. rur., art. L. 411-2. – « Les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables : aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières, aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole ou pastoral, aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance, aux conventions d'occupation précaire, aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme ».



**TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES**

Think Tank  
Territoire et Consciences  
44 rue du Général Foy  
75008 Paris





## Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21<sup>e</sup> siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



## La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



## Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



## Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.



# Libération du foncier dans les lotissements





# Libération du foncier dans les lotissements

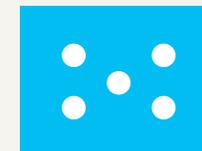
La rédaction des articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'urbanisme concernant notamment les cahiers des charges des lotissements est imparfaite et engendre des difficultés d'interprétation d'autant plus préjudiciables qu'elles concourent directement à un étalement urbain contraire à l'intérêt général.

Les corrections à apporter à la rédaction des articles L. 442-10 et L. 442-11 du même code ne sont que de pure forme et ne devraient pas modifier l'interprétation qu'en font les juridictions administratives et judiciaires ;

L'alinéa 1 de l'article L. 442-9 doit continuer à édicter le principe de caducité des règlements et des cahiers des charges

approuvés à l'égard de l'autorité administrative. L'alinéa 3 du même article doit continuer à édicter le principe d'absence de remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges des lotissements.

Quant à l'alinéa 5 de l'article L. 442-9, il doit être traité de manière indépendante du reste de l'article, comme devant constituer une exception au principe de l'alinéa 3 pour toute disposition contenue dans un cahier des charges d'un lotissement antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1956, non transcrit sur l'ensemble de ses parcelles, et ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble.



**TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES**

Think Tank  
Territoire et Consciences  
44 rue du Général Foy  
75008 Paris



# Une ville moderne et équilibrée

Libération  
du foncier  
dans les  
lotissements

Plier ici



Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ de supprimer les ambiguïtés rédactionnelles contenues dans les articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'urbanisme ;
- ▶ d'étendre aux rapports entre colotis et à tous les cahiers des charges des lotissements établis avant le 1<sup>er</sup> janvier 1956 et non transcrits sur l'ensemble de leurs parcelles, la caducité actuellement prévue par l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

C. urb., art. L. 442-9. – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, et le cahier des charges s'il a été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

~~Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.~~

C. urb., art. L. 442-9-1. – (étant ici précisé que, s'agissant d'un article nouveau, les parties soulignées et rayées le sont par référence aux anciens alinéas 5, 6 et 7 de l'article L. 442-9).  
~~Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de res-~~

treindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1956, non transcrit sur l'ensemble de ses parcelles, cesse de produire ses effets, y compris dans les rapports entre colotis, dans le délai de cinq ans à compter de la publication au journal officiel d'un décret relatif aux modalités d'application du présent article, promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au service de la publicité foncière bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au service de la publicité foncière bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; ~~les modalités de la publication font l'objet d'un décret.~~ La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

C. urb., art. L. 442-10. – Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, et le cahier des charges qu'il soit approuvé ou non approuvé. s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

C. urb., art. L. 442-11. – Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement à l'autorisation de lotir au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.





## Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21<sup>e</sup> siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



## La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



## Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



## Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.



# Une servitude légale pour l'isolation par l'extérieur





**La transition énergétique est un enjeu d'utilité publique et l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur y contribue pleinement.**

## Une servitude légale pour l'isolation par l'extérieur

Or, ce procédé est actuellement subordonné à l'accord du propriétaire voisin pour les bâtiments édifiés en limite de propriété.

Dans ces conditions, la protection de l'environnement justifie une atteinte proportionnée au droit de propriété.

### Voilà pourquoi il est proposé :

La création, dans le Code civil, d'une servitude légale d'isolation permettant au propriétaire d'un bâtiment édifié en limite de propriété, n'ayant pas atteint la norme BBC, de procéder à des travaux d'isolation par l'extérieur avec emprise au sol ou aérienne sur le fonds voisin.





## Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21<sup>e</sup> siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



## La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



## Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



## Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.



# Prévenir les recours contre les autorisations d'urbanisme





## Prévenir les recours contre les autorisations d'urbanisme

La prévention des recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme est d'intérêt général. Dans ce contexte, les mesures proposées par le législateur dans le projet de loi « ELAN » sont de nature à combattre efficacement les recours abusifs connus de l'auteur et du titulaire d'une autorisation d'urbanisme. En revanche, la méconnaissance, tant par son auteur que par son titulaire, de possibles interruption ou suspension du délai de recours contre une autorisation d'urbanisme est une source majeure d'insécurité juridique, propice au développement de recours abusifs.

L'accès à la justice est un droit fondamental, justifiant l'interruption du délai de recours en cas de demande d'aide juridictionnelle, sous réserve qu'elle soit connue de l'auteur

et du titulaire de l'autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, l'accès à la justice n'est pas remis en cause par la seule existence d'un désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet de mesures à prendre pour régler un différend dans les conditions de l'article L. 127-4 du Code des assurances.

Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ Que toute demande d'aide juridictionnelle dans le cadre d'un recours contre une autorisation d'urbanisme soit obligatoirement notifiée à l'auteur et au titulaire de cette autorisation, sous peine d'irrecevabilité d'office du recours ;
- ▶ Que le législateur écarte l'application de l'article L. 127-4 du Code des assurances dans le cadre des recours contre les autorisations d'urbanisme.



**TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES**

Think Tank  
Territoire et Consciences  
44 rue du Général Foy  
75008 Paris





## Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21<sup>e</sup> siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



## La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



## Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



## Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.



# Reconnais- sance d'un urbanisme tridimensionnel



Think Tank - Territoire et Consciences - 44 rue du Général Foy 75008 Paris  
033 (0) 2 33 66 63 74 - [contact@territoireetconsciences.com](mailto:contact@territoireetconsciences.com)  
TVA FR27 387 782 725 - SIREN 387 782 725 - ACCISE FR 93 527 E 0022

TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES





## Reconnaissance d'un urbanisme tridimensionnel

L'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme assigne aux collectivités publiques la mission de décider de l'utilisation de l'espace du territoire français, patrimoine commun de la nation.

Cela étant, les instruments mis à la disposition des collectivités locales, tels que le cadastre, sont actuellement de nature planimétrique et non altimétrique.

La 3D (trois dimensions) envahit peu à peu les secteurs de l'immobilier et du droit, à l'image des volumes ou des permis de construire numériques.

L'adaptation des outils urbanistiques à la 3D (trois dimensions) serait de nature à faciliter les nouveaux modes d'occupation de l'espace liés à l'aménagement de la ville de demain.

Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ que l'État mette en place un cadastre en trois dimensions (3D) ;
- ▶ que les collectivités locales soient incitées à rédiger leurs documents d'urbanisme en trois dimensions (3D).



**TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES**

Think Tank  
Territoire et Consciences  
44 rue du Général Foy  
75008 Paris