

# Table des matières

<i>Préambule</i>	1
<i>Synthèse</i>	9

## PREMIÈRE PARTIE : LES SOLS

<i>Exorde</i>	19
<i>Chapitre 1 : Sols et terrains</i>	27
1. Le sol est une ressource naturelle, une matière première	27
2. La demande de sol urbain est devenue importante : 10 m <sup>2</sup> par habitant et par an Demande quantitative — Diversification qualitative.	29
3. Deux facteurs principaux caractérisent les terrains : les accès et les sites	34
4. L'acte industriel de transformation du sol en terrain consiste à créer des voies	35
5. Les réseaux de transport, procédé industriel de fabrication des terrains, ont d'abord pour fonction d'ouvrir l'espace	36
<i>Chapitre 2 : Le constat : Sols sans terrains</i>	39
1. La « fabrication » des terrains Une attitude à l'opposé de l'attitude industrielle — Adopter une attitude industrielle pour prendre conscience des problèmes d'organisation de l'espace.	40
2. La « réglementation » L'organisation de l'espace : effets pervers des législations et réglementations d'urbanisme — La lutte contre la spéculation : le contrôle foncier.	43
3. Les voies de la solution La production des terrains et la formation des prix — La formation des droits de construire.	51

## SECONDE PARTIE : LA PRODUCTION FONCIÈRE ET LES DROITS

<i>Exorde</i>	59
<i>Chapitre 3 : Organiser l'espace. La production foncière</i>	63
1. Prévoir l'espace	63
2. Ouvrir et organiser l'espace Le principe : un système d'ouverture de l'espace — Le moyen : la trame maillée.	65
3. Gérer l'espace Les règles d'utilité — Le respect des objectifs — Les politiques d'accompagnement — Le respect du droit.	79
4. Planifier l'espace. Planification et procédures opérationnelles La planification — Les procédures opérationnelles.	82
5. Financer les voies et réseaux qui ouvrent et organisent l'espace	86
<i>Chapitre 4 : Les droits. L'organisation du jeu des acteurs</i>	91
1. Les objectifs de la politique de développement urbain : la satisfaction des consommateurs et des citoyens	91
2. Logique administrative et logique industrielle. Responsabilités politiques et responsabilités économiques Un indispensable partage des responsabilités — Allocation administrative ou organisation du marché : alternative ou complémentarité — Marché économique, responsabilités politiques et règles institutionnelles.	92

3. Les quatre obligations légales qui règlent le jeu des acteurs	98
L'édiction de règles préalables : fondement de la garantie des droits — La généralité de la règle : fondement de l'égalité devant la loi — La stabilité de la règle : fondement de la garantie des droits — La neutralité de la règle : fondement de l'égalité devant la loi.	
4. L'application de la règle : la régulation du jeu	107
La régulation financière — La régulation juridique.	
<i>Conclusion</i>	110
<i>Annexes</i>	113
1. L'aménagement foncier dans la commune de Martigny, canton du Valais, en Suisse	113
2. La protection des sites dans le canton de Neuchatel (Suisse), et l'expropriation matérielle	126
3. L'aménagement foncier à Bayreuth, Allemagne Fédérale	134
4. Les mécanismes fonciers dans une commune rurale du Loiret	150
5. L'aménagement foncier à Raalte, Pays-Bas	157