



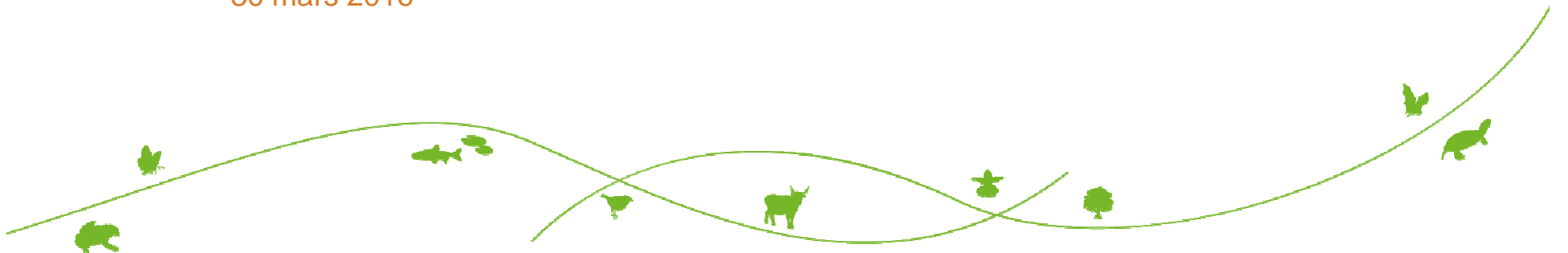
---

# Approche croisée de l'action foncière et de l'aménagement du territoire

---

Journée TVB - Foncier

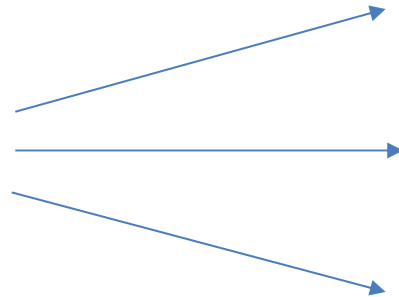
30 mars 2016



# La propriété : un faisceau de droits

## La propriété : un faisceau de droits

**PROPRIÉTÉ**

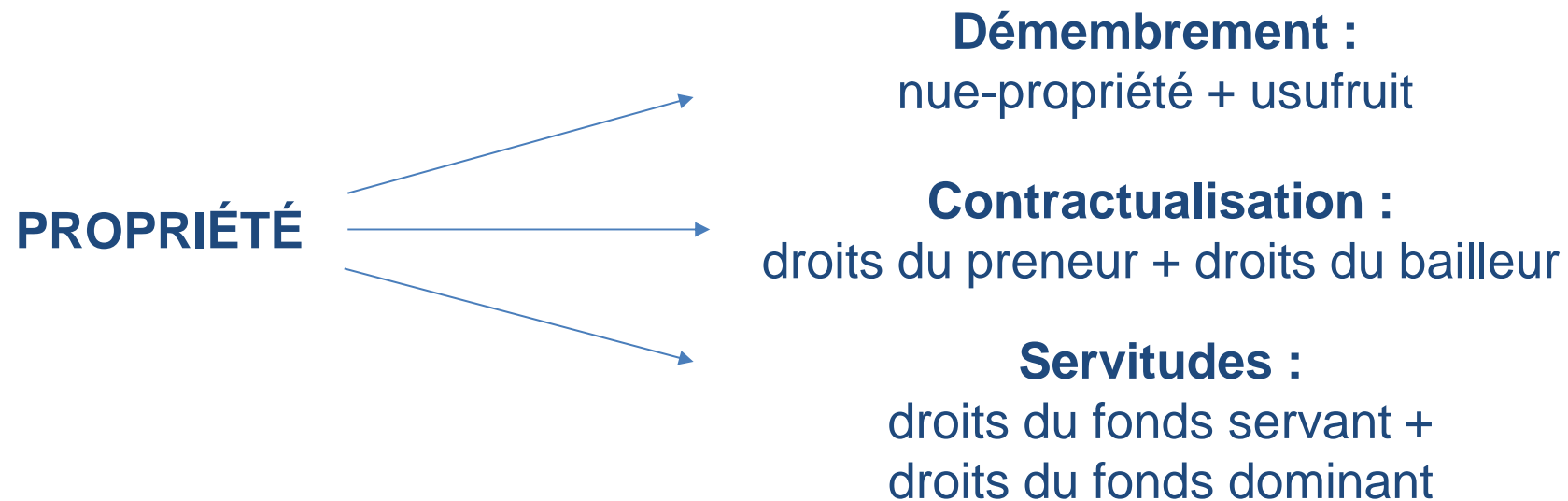


**Démembrement :**  
nue-propriété + usufruit

**Contractualisation :**  
droits du preneur + droits du bailleur

**Servitudes :**  
droits du fonds servant +  
droits du fonds dominant

## La propriété : un faisceau de droits



**Maîtrise foncière → agir sur tout ou partie de ces droits**

# Une acception élargie de la notion « d'outils fonciers »

# Une acception élargie de la notion « d'outils fonciers »

### **PLU & PLU intercommunal :**

- action à l'échelle de la parcelle
- restriction du droit de propriété
- pérennité de l'action

## Une acception élargie de la notion « d'outils fonciers »

### PLU & PLU intercommunal :

- action à l'échelle de la parcelle
- restriction du droit de propriété
- pérennité de l'action



Maîtrise d'usage

## Une acception élargie de la notion « d'outils fonciers »

### PLU & PLU intercommunal :

- action à l'échelle de la parcelle
- restriction du droit de propriété
- pérennité de l'action



Maîtrise d'usage

### PLU, PLUi & SCoT :

- échelle territoriale
- planification spatio-temporelle de l'usage



## Une acception élargie de la notion « d'outils fonciers »

### PLU & PLU intercommunal :

- action à l'échelle de la parcelle
- restriction du droit de propriété
- pérennité de l'action



Maîtrise d'usage

### PLU, PLUi & SCoT :

- échelle territoriale
- planification spatio-temporelle de l'usage



Stratégie foncière

## Une acception élargie de la notion « d'outils fonciers »

### PLU & PLU intercommunal :

- action à l'échelle de la parcelle
- restriction du droit de propriété
- pérennité de l'action



Maîtrise d'usage

### PLU, PLUi & SCoT :

- échelle territoriale
- planification spatio-temporelle de l'usage



Stratégie foncière

**Documents d'urbanisme → outils fonciers**

# Enjeux sur le territoire



Crédit photo : Emmanuel Carré

# Enjeux sur le territoire

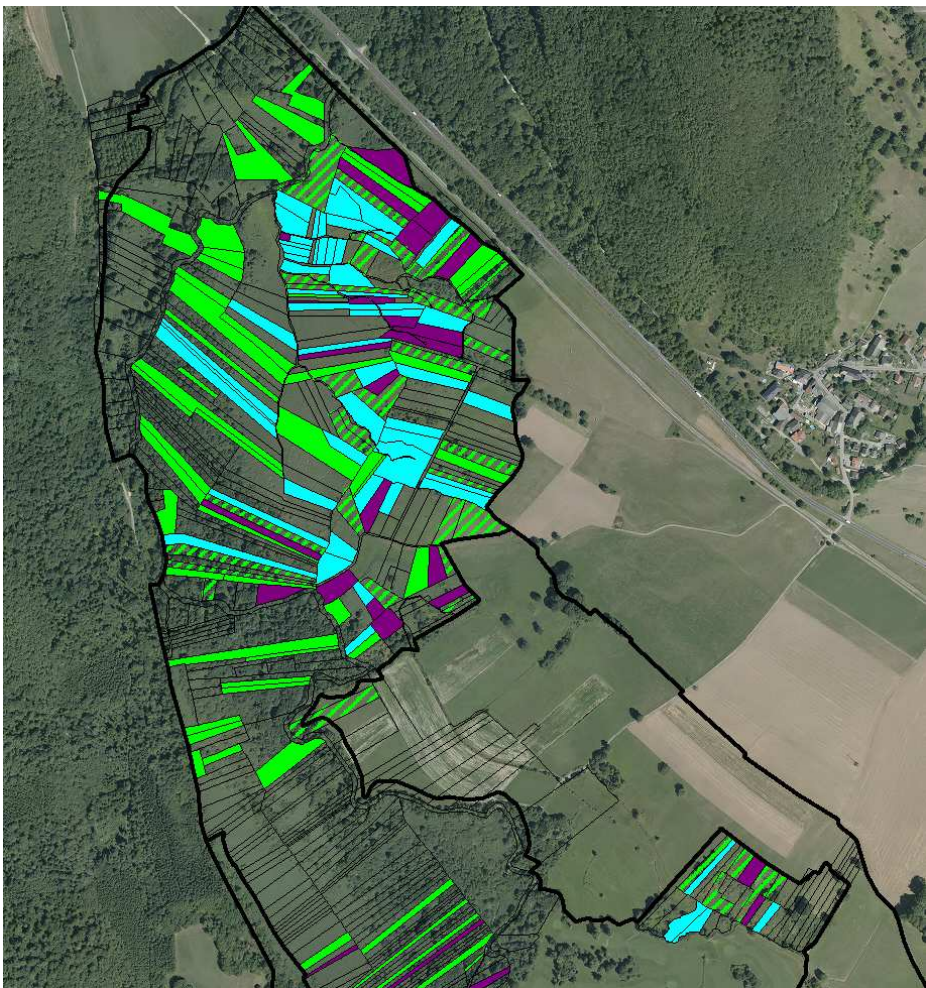


# Enjeux sur le territoire





# D'une logique "réservoirs de biodiversité" ...



## Acteurs :

- Conservatoire du Littoral
- Conservatoire d'Espaces Naturels
- Fondation pour la protection des habitats de la faune sauvage

## Outils « classiques » :

- Conventions d'usage
- Acquisitions amiables
- Prémption

## Un contexte favorable

Aménagement du  
territoire

Fonctionnalité  
des milieux

Réglementation



## Un contexte favorable

Aménagement du  
territoire

Fonctionnalité  
des milieux

Réglementation



Nouveaux acteurs : **collectivités**



Nouveaux outils fonciers : **SCoT / PLUi / PLU**

## Un contexte favorable

Aménagement du  
territoire

Fonctionnalité  
des milieux

Réglementation



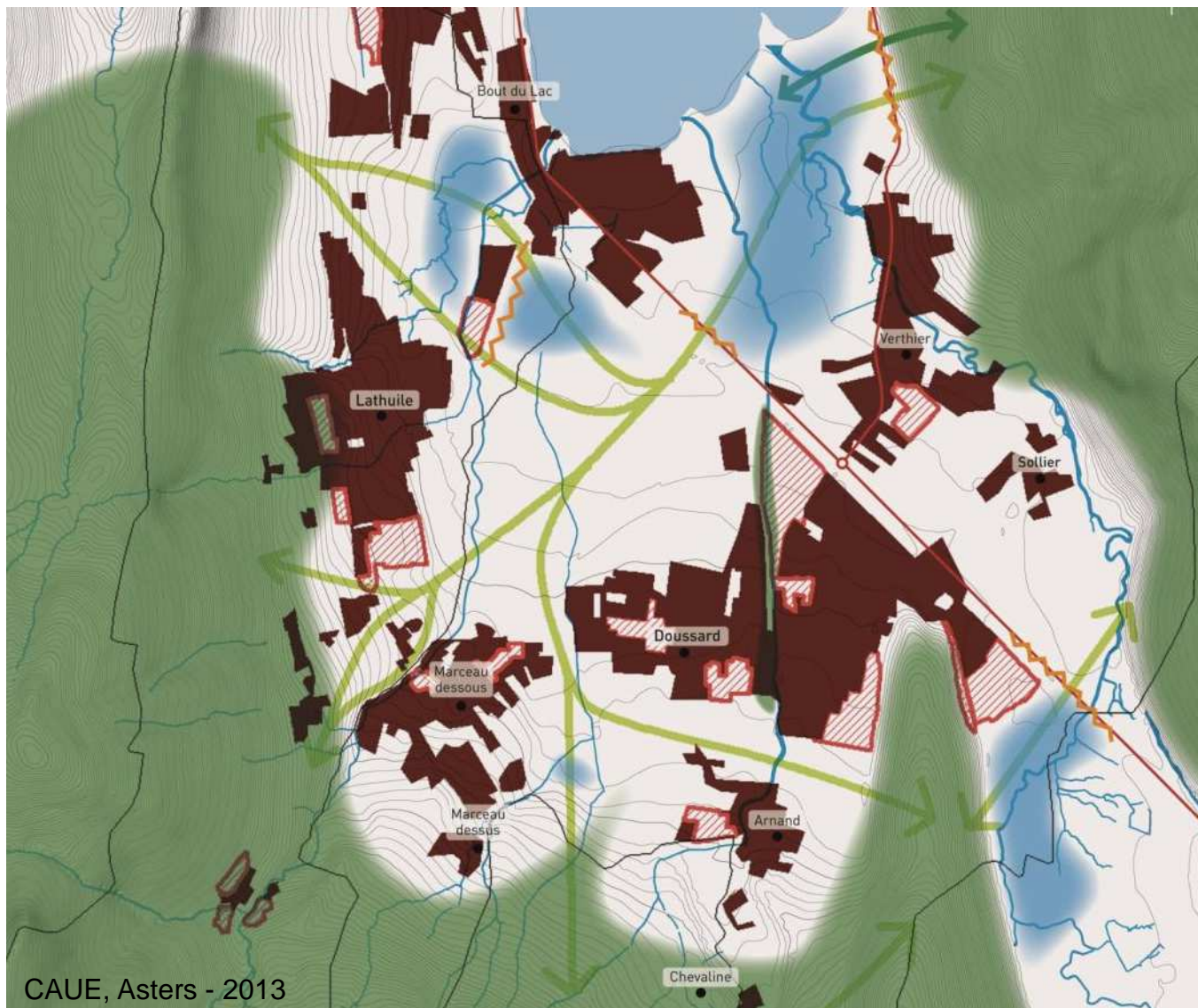
Nouveaux acteurs : **collectivités**



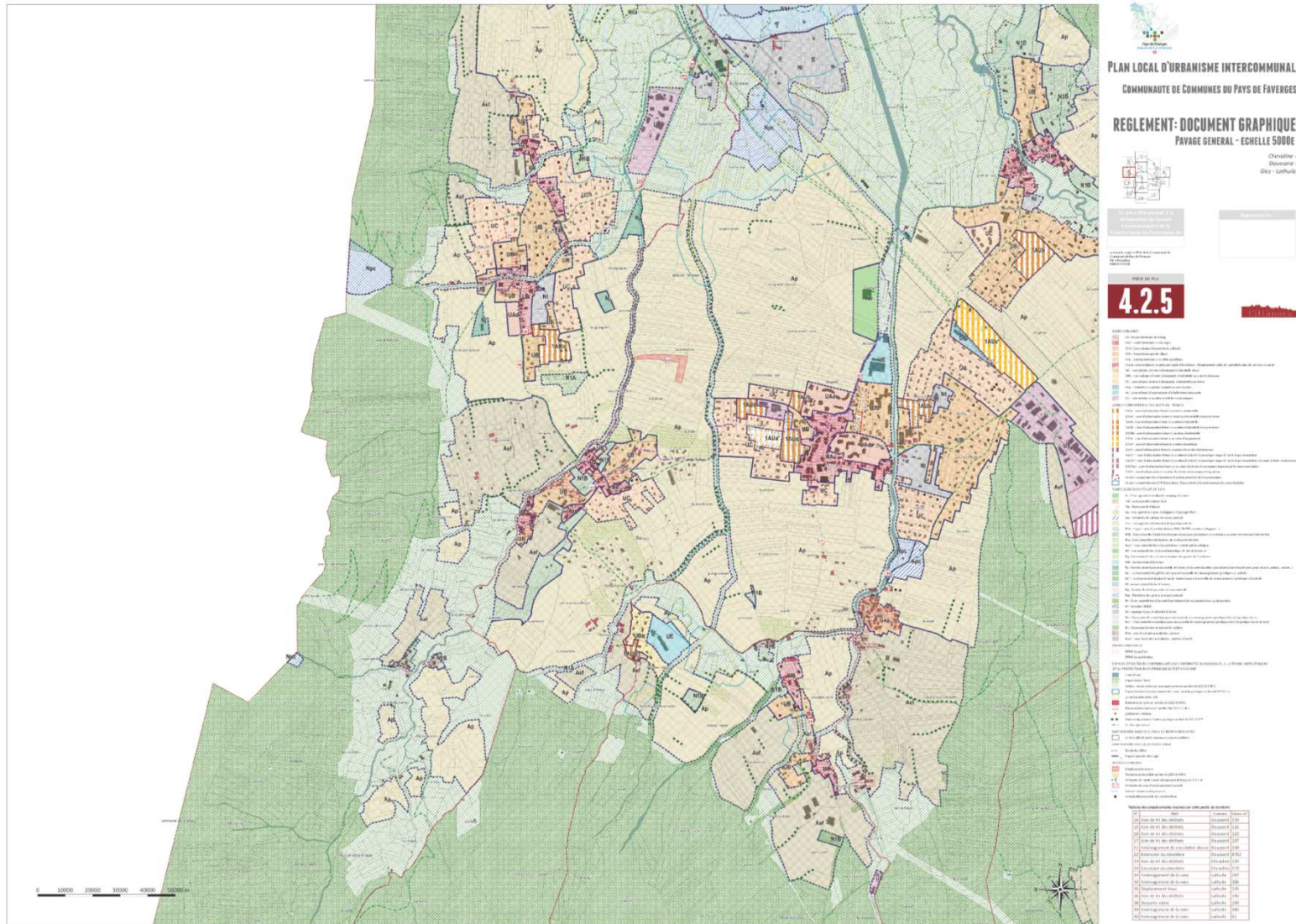
Nouveaux outils fonciers : **SCoT / PLUi / PLU**

**Croisement des stratégies foncières et d'aménagement du territoire**

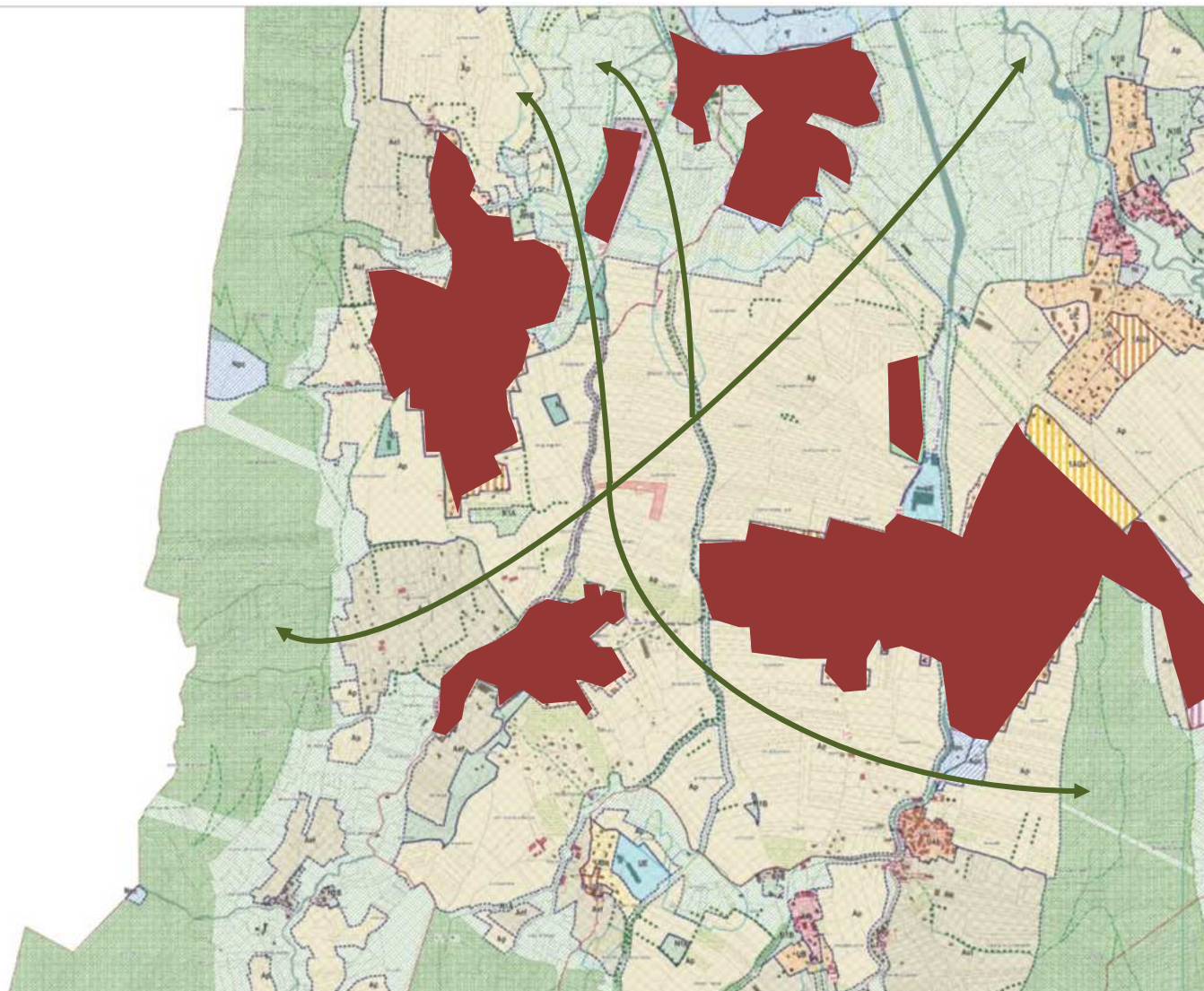
# L'apport du PLU intercommunal



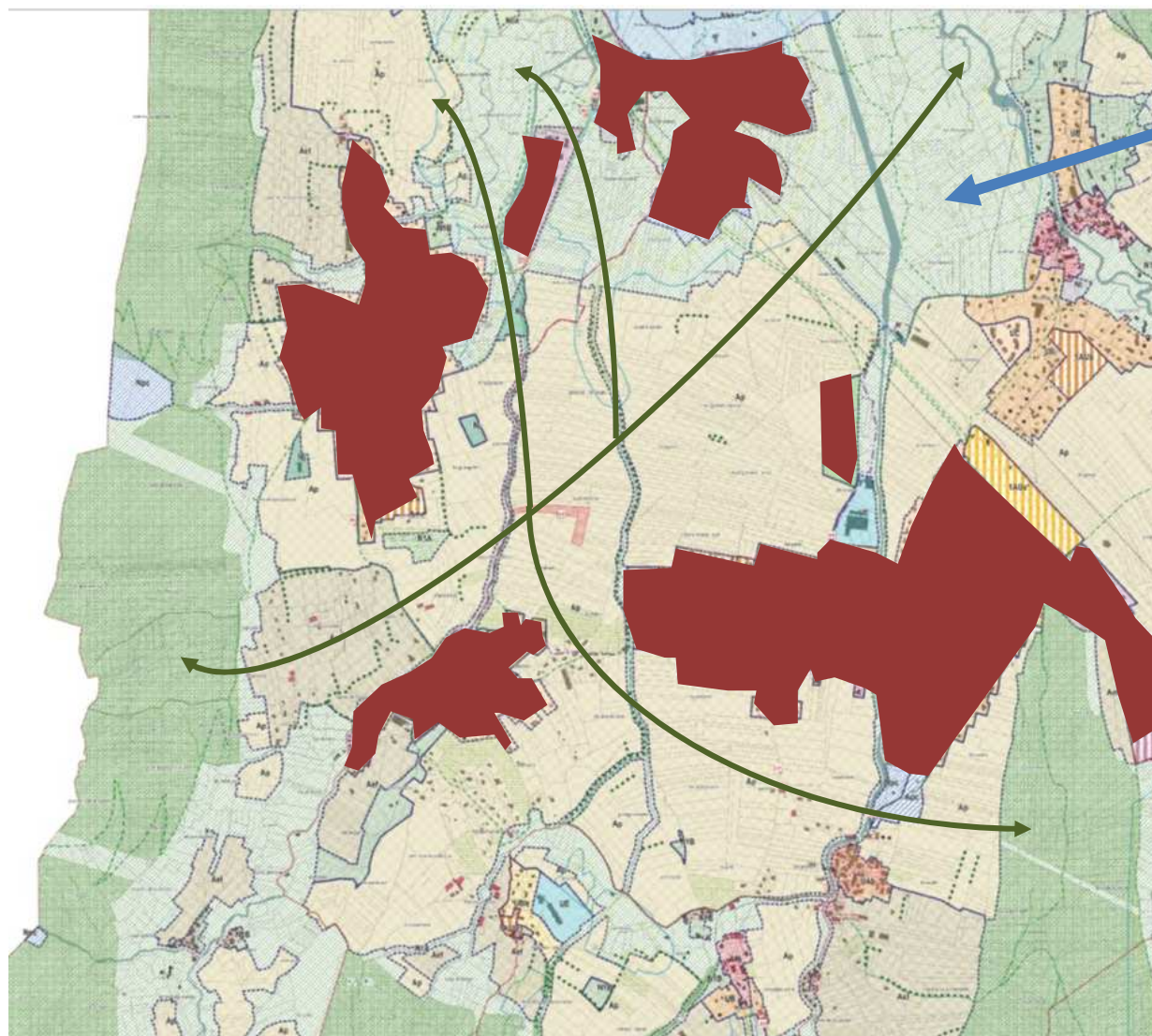
# L'apport du PLU intercommunal



# L'apport du PLU intercommunal



## Un règlement adapté

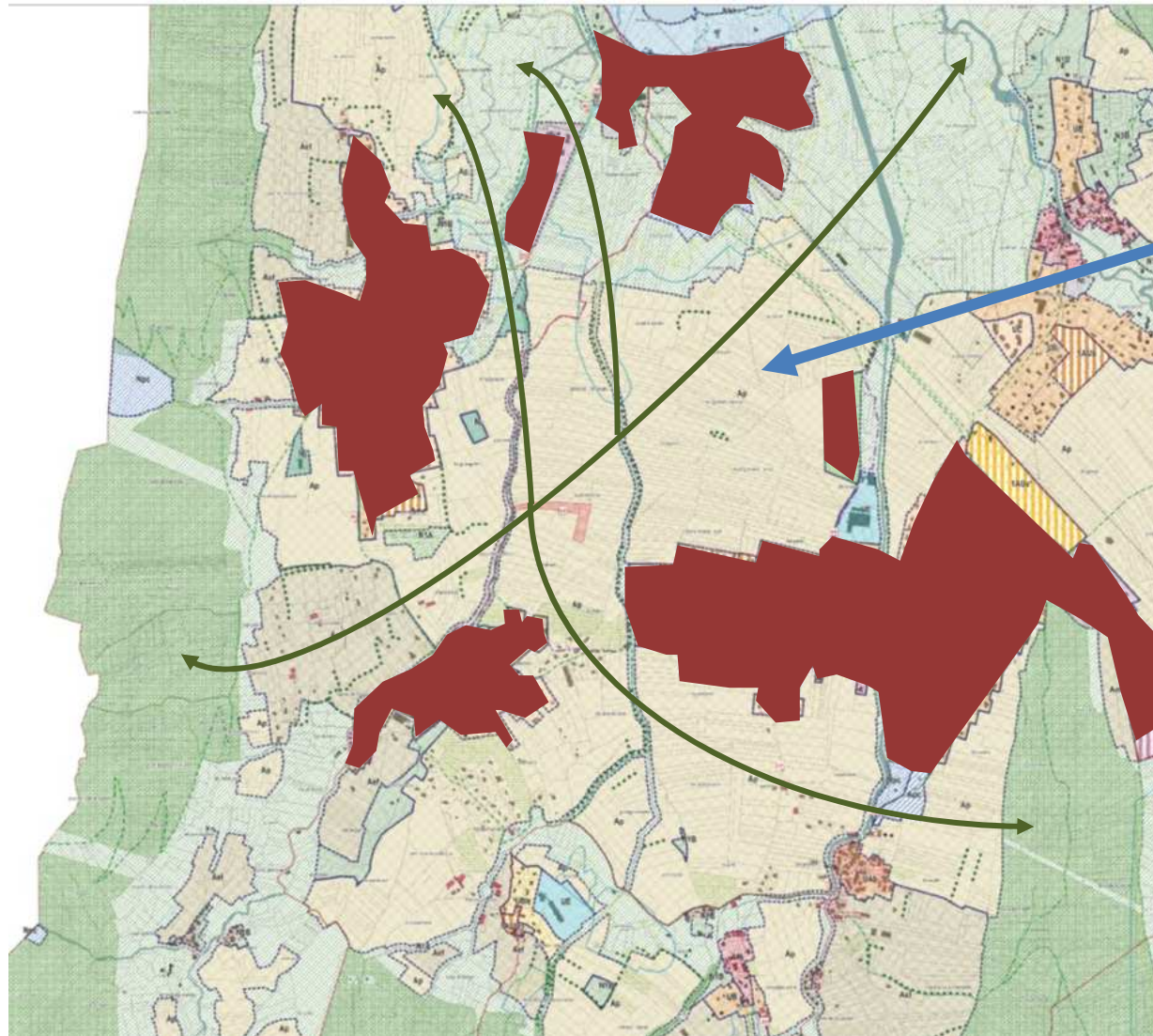


### Zonages N

**N1A** : espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental

**N1B** : espaces naturels d'intérêt écologique et paysager, zone d'extension de la trame verte et bleue

## Un règlement adapté



### Zonages A

**Ap** : espaces agricoles à protéger en raison de leur qualité paysagère et/ou de leur intérêt environnemental

**Constructions nouvelles interdites, exceptées les extensions**

## Une disposition particulière

- Pour la **trame bleue** : espaces de bon fonctionnement, connectivité entre marais
- Pour la **trame verte** : haies stratégiques du réseau bocager, EBC

*Utilisation du **L123-1-5-III-2** du Code de l'urbanisme*



## Une disposition particulière

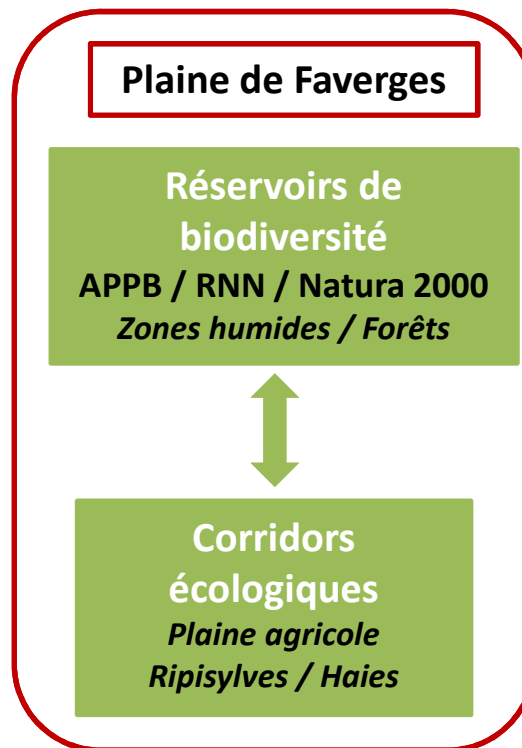
- Pour la **trame bleue** : espaces de bon fonctionnement, connectivité entre marais
- Pour la **trame verte** : haies stratégiques du réseau bocager, EBC

*Utilisation du **L123-1-5-III-2** du Code de l'urbanisme*

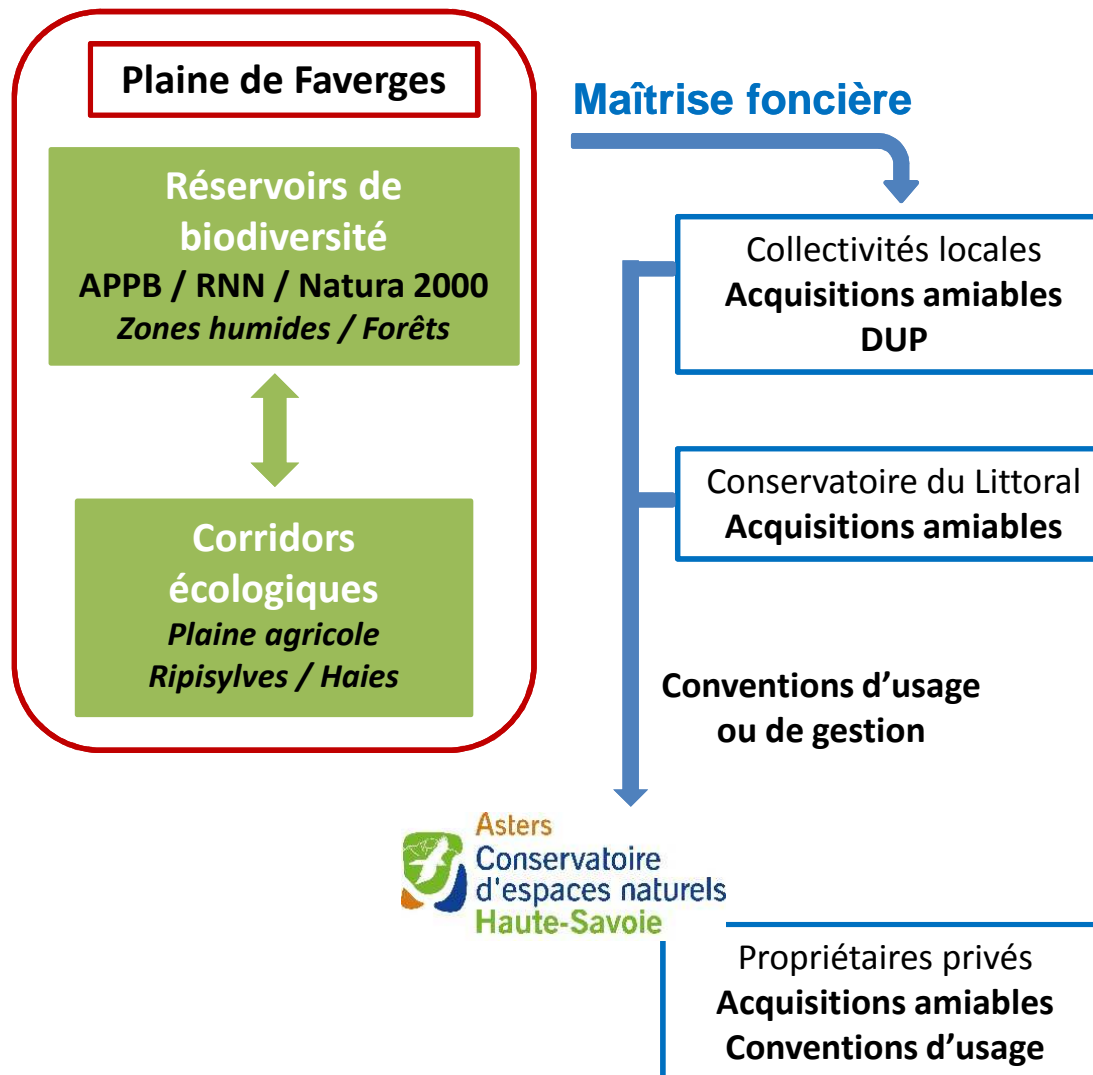
### Un intérêt double :

- Constructions et aménagements soumis à déclaration préalable
- Sensibilisation et discussion avec le pétitionnaire

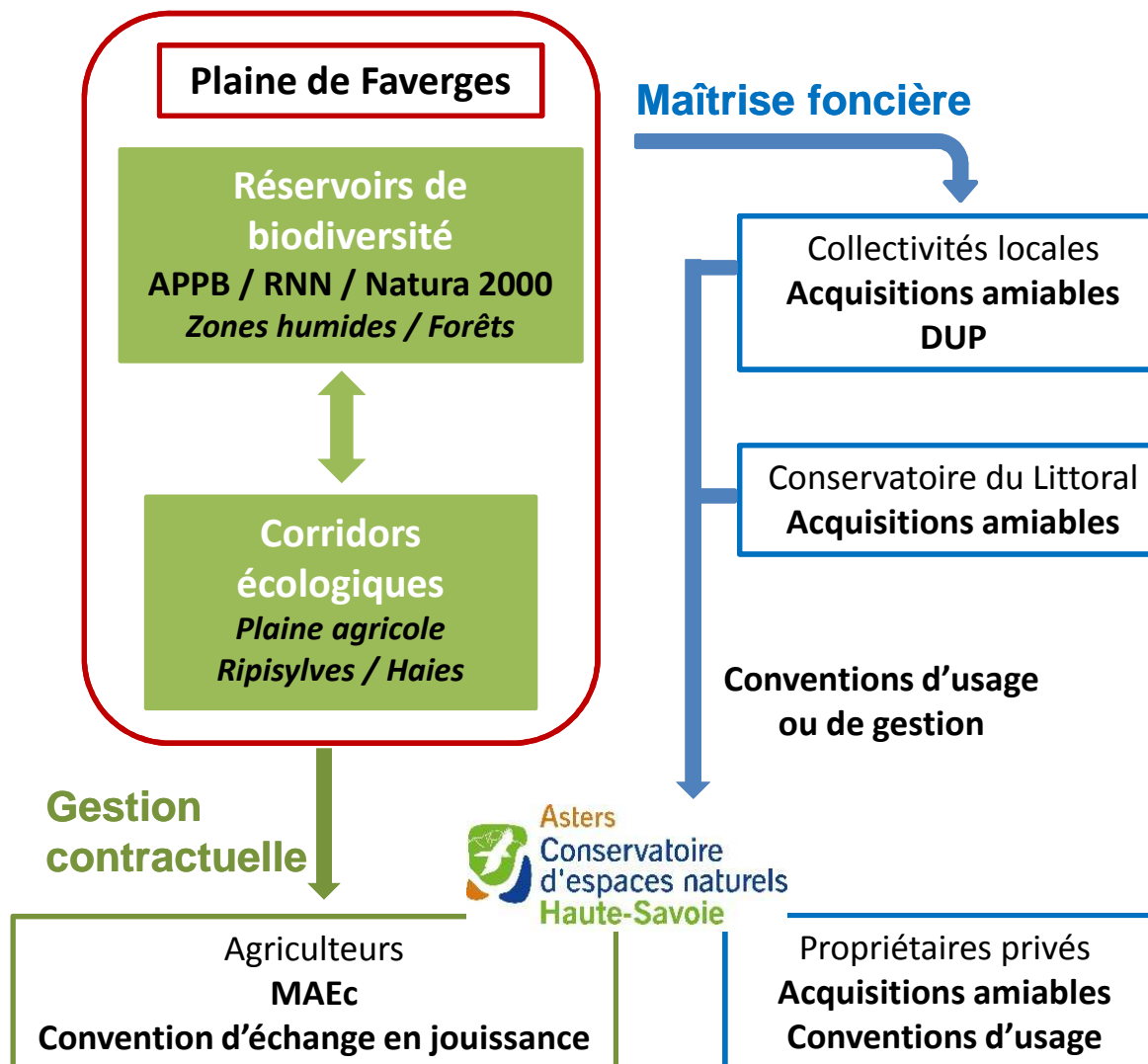
## Une triple action foncière



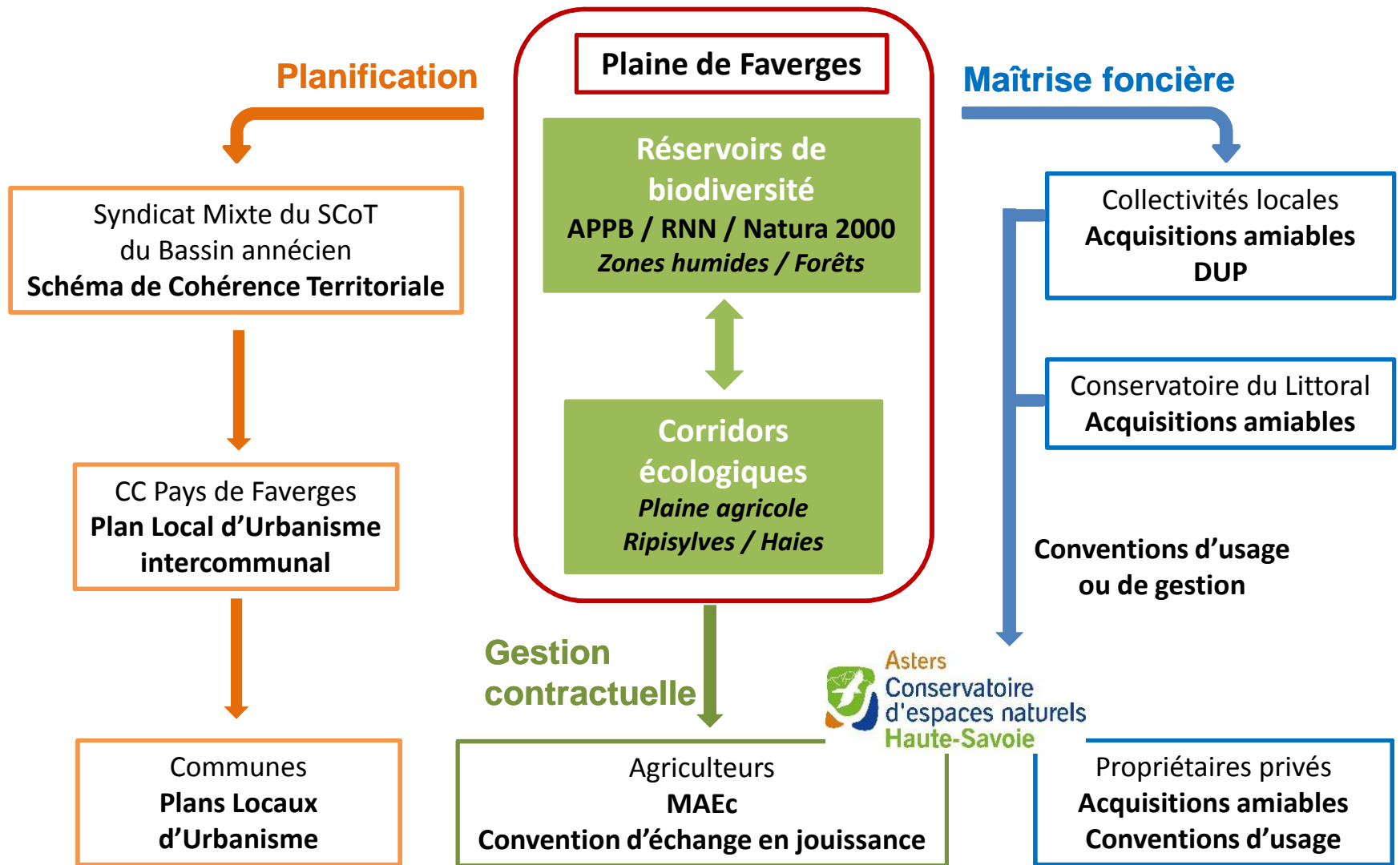
# Une triple action foncière



# Une triple action foncière



# Une triple action foncière





**Asters**  
**Conservatoire**  
**d'espaces naturels**  
**Haute-Savoie**

**Merci de votre attention**

---

**Asters – CEN Haute-Savoie**

84, route du Viéran  
74370 PRINGY

Tél. 04 50 66 92 51

[www.asters.asso.fr](http://www.asters.asso.fr)