

# L'action foncière pour préserver les milieux humides

## Sommaire

<b>L'acquisition foncière.....</b>	<b>2</b>
Le droit de préemption .....	2
L'achat à l'amiable.....	2
<i>Témoignage : la Fondation espaces naturels.....</i>	<i>2</i>
La procédure d'expropriation .....	3
<i>Témoignage : l'espace naturel du Plan, commune de la Garde (83).....</i>	<i>3</i>
<b>La maîtrise d'usage .....</b>	<b>3</b>
La convention de gestion .....	3
Le prêt à usage ou commodat .....	3
L'obligation réelle environnementale (ORE).....	4
Le bail à clauses environnementales .....	4
<i>Témoignage : l'action du Conservatoire du littoral .....</i>	<i>4</i>
<b>Les servitudes.....</b>	<b>5</b>
Les servitudes portant sur les zones humides, les cours d'eau, et la rétention des crues .....	5
Servitudes défense inondations/submersion .....	5
<b>La réalisation d'un diagnostic foncier.....</b>	<b>5</b>
<i>Témoignage : le diagnostic foncier du SDEA .....</i>	<i>6</i>
<b>Références.....</b>	<b>6</b>

Ce document est une synthèse de la webconférence du 11/04/2024 « L'action foncière pour préserver les milieux humides » (voir [programme](#)), dont la rediffusion peut être [visionnée en ligne](#). Un événement organisé par l'OiEau et le Pôle-relais mares et vallées alluviales dans le cadre du [centre de ressources Milieux humides](#).

L'action foncière est l'une des modalités d'action en faveur des milieux humides. Elle est pertinente en complément des approches contractuelles et réglementaires, notamment lorsque celles-ci ne peuvent pas s'appliquer. Il existe 3 grandes modalités d'action foncière.

## L'acquisition foncière

Détenir la propriété d'une parcelle en zone humide est le moyen le plus efficace pour sa protection et sa gestion. Toute personne, publique ou privée, peut acquérir des parcelles par différents moyens : la préemption, l'achat ou l'échange, et l'expropriation.

### **Le droit de préemption**

La préemption est une procédure permettant à une personne publique ou privée d'acquérir un bien immobilier en priorité, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre, et si le bien immobilier est situé dans une zone de préemption définie au préalable. Le propriétaire doit informer le titulaire du droit de préemption de son projet de vente. Si ce dernier décide de préempter, il le fait aux conditions financières demandées par le vendeur.

Plusieurs organismes disposent d'un droit de préemption spécifique : les départements (compétence Espaces naturels sensibles - ENS), le Conservatoire du littoral, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale, les parcs nationaux et parcs naturels régionaux, le locataire d'un bail rural, et les Safer.

Dans certains cas, le droit de préemption du département peut être délégué à d'autres organismes.

### **L'achat à l'amiable**

L'achat à l'amiable est le moyen d'acquisition foncière le plus fréquent. Ces acquisitions font l'objet de contrats de droit privé (code civil). Lorsque l'achat est réalisé par une collectivité locale, une décision de l'organe délibérant est nécessaire. Les biens du domaine public étant inaliénables, ils ne peuvent faire l'objet d'une vente.

Elles peuvent également être réalisées par voie d'échange contre un autre bien, *via* des dons et legs, ou encore par la procédure de biens sans maître lorsque le propriétaire ne peut pas être identifié.

#### **Témoignage : la Fondation espaces naturels**

En 2023, le réseau des conservatoires d'espaces naturels a créé un nouvel outil : la Fondation Espaces naturels de France. Elle est habilitée à collecter des fonds pour réaliser des acquisitions, et également à recevoir des dons fonciers.

La Fondation n'a pas vocation à gérer elle-même les espaces dont elle est propriétaire. Ils peuvent être gérés par des CEN ou des acteurs tiers.

L'objectif de la Fondation est de favoriser la pérennité foncière des espaces dont elle est propriétaire.

#### En savoir plus :

- [Le site internet](#) de la fondation ENS,
- [Témoignage vidéo](#) de Renaud De Lâage de la Fédération des conservatoires d'espaces naturels.



## ***La procédure d'expropriation***

Toute expropriation doit être justifiée par une raison d'utilité publique. Il s'agit d'une procédure lourde et très peu utilisée pour l'acquisition de zones humides. Elle est souvent une solution de dernier recours en cas de blocage, et nécessite une enquête publique, une déclaration d'utilité publique (DUP), le paiement d'une indemnité et une décision du juge validant le transfert de propriété.

Dans certains cas, les propriétaires peuvent bénéficier d'un droit de délaissement qui offre la possibilité d'exiger d'un organisme que celui-ci achète son bien.

### **Témoignage : l'espace naturel du Plan, commune de la Garde (83)**

Pour la création de l'Espace naturel départemental du Plan, ENS du département du Var, une démarche d'acquisition à l'amiable a été engagée par le Département entre 1992 et 2013, mais elle n'a pas abouti. Pour mener à bien ce projet, la procédure d'expropriation a été engagée, mais sa mise en place a été complexe et a duré plus de 2 ans. Ces démarches ont permis la création du site qui a fait l'objet d'importantes actions de restauration écologique. Pour ce projet, le Département du Var a été lauréat du prix Pôle-relais lagunes méditerranéennes 2020.



[En savoir plus :](#)

- [L'espace naturel du Plan](#), sur le site du département du Var,
- [Le prix Pôle-relais Lagunes Méditerranéennes](#),
- [Témoignage vidéo](#) de Patrick Pequignot, du département du Var.

## **La maîtrise d'usage**

Lorsque l'acquisition foncière n'est pas possible, la maîtrise d'usage permet d'agir sur les usages d'une zone humide pour préserver celle-ci.

### ***La convention de gestion***

La convention de gestion n'est pas une catégorie particulière en droit, et peut donc prendre différentes formes. Elle permet à un propriétaire, public ou privé, de confier la gestion de ces terrains à une autre personne pour favoriser la préservation des milieux humides.

Cette convention peut, entre autres, prévoir les modalités de gestion, d'entretien et de restauration du terrain ; habiliter le gestionnaire à accorder des autorisations d'occupation ou à consentir des locations ; autoriser le gestionnaire à encaisser directement à son profit les produits du terrain, sous certaines conditions de supporter les charges correspondantes, de quelque nature qu'elles soient.

### ***Le prêt à usage ou commodat***

Ce prêt permet à un propriétaire de mettre gratuitement un bien à la disposition d'un tiers pour que celui-ci s'en serve.

La convention peut déterminer l'usage de la parcelle et le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme du contrat. Ce prêt est souvent utilisé par des collectivités territoriales propriétaires de parcelles en zones humides.

### ***L'obligation réelle environnementale (ORE)***

L'ORE est un dispositif foncier de protection de l'environnement qui fait l'objet d'un contrat, d'une durée maximale de 99 ans, mobilisable par tout propriétaire foncier. Ce contrat, qui vise la mise en place d'une protection environnementale attachée au bien, est établi en forme authentique devant notaire et donne lieu à rétribution.

Le contrat d'ORE doit être passé avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. En outre, la mise en œuvre d'une ORE ne peut remettre en cause des droits liés à l'exercice de la chasse et réserve cynégétique.

### ***Le bail à clauses environnementales***

Il s'agit d'une forme de bail rural visant à valoriser des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement, qui peut s'appliquer dans certaines conditions.

Les clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux portent notamment sur la création et la gestion des surfaces en herbe ; l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement ; les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ; la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets.

#### **Témoignage : l'action du Conservatoire du littoral**

Le Conservatoire du littoral est un acteur incontournable de la protection foncière des zones humides sur les espaces littoraux et les rivages des grands lacs. Il assure la continuité de l'action et de la responsabilité foncière sur le littoral entre le domaine public maritime (DPM) et les espaces attenants, afin de permettre une gestion des milieux qui soit approprié à l'évolution du littoral, et en particulier au recul du trait de côte.



**Conservatoire du  
littoral**

Pour cela, le Conservatoire du littoral s'appuie sur tous les leviers d'action à sa disposition : les achats amiables, un droit de préemption délégué par les départements, un droit de préemption propre, le droit d'expropriation, la possibilité d'affecter le DPM, etc.

La cohérence de son action est garantie par une stratégie d'intervention 2015-2050, qui identifie les différentes zones sur lesquelles une action du Conservatoire peut être pertinente. Par ailleurs, son contrat d'objectifs inclut des orientations spécifiques et chiffrées sur les zones humides, notamment la protection foncière de 100 000 ha de zones humides d'ici à 2050.

#### En savoir plus :

- [Les zones humides littorales](#), sur le site du Conservatoire du littoral,
- [La stratégie d'intervention 2015-2050](#) du Conservatoire du littoral,
- [Témoignage vidéo](#) de Guillemette Rolland, du Conservatoire du littoral.

## Les servitudes

Une servitude est une contrainte qui pèse sur une propriété au profit d'une autre propriété, appartenant chacune à un propriétaire différent. Elle peut être instaurée par la loi (servitude légale), découler de la situation naturelle d'un lieu (servitude naturelle), ou être établie par un propriétaire au moyen d'un contrat (servitude conventionnelle).

### ***Les servitudes portant sur les zones humides, les cours d'eau, et la rétention des crues***

Cette servitude légale est instituée, sur demande des collectivités territoriales ou de l'État, par arrêté préfectoral après enquête publique menée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En contrepartie, des indemnités fixées et payées sont prévues afin de réparer les préjudices résultant de la mise en place de la servitude.

Ces servitudes d'utilité publique sont créées :

- dans les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau afin d'obliger les propriétaires de s'abstenir de tout acte susceptible de nuire à la nature et au rôle ainsi qu'à l'entretien et à la conservation de la zone, notamment le drainage, le remblaiement ou le retournement de prairie ;
- dans les zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, afin de réduire les crues ou les ruissellements dans des secteurs situés en aval ;
- dans les zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées, afin de préserver ou de restaurer ses caractères hydrologiques et géomorphologiques essentiels ;

### ***Servitudes défense inondations/submersion***

Ces servitudes légales peuvent être créées pour la défense contre les inondations et contre la mer. Elles sont créées par le préfet sur demande des collectivités territoriales, après enquête parcellaire et enquête publique, de type expropriation. La décision créant la servitude en définit le tracé, la largeur et les caractéristiques.

La décision créant la servitude peut obliger les propriétaires et les exploitants à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages de protection ou des aménagements destinés à la prévention des inondations et de submersions.

## La réalisation d'un diagnostic foncier

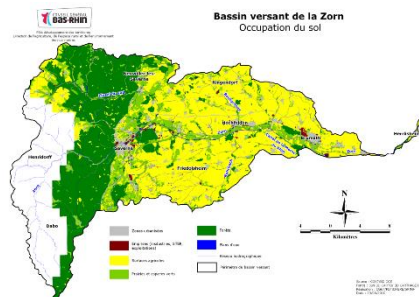
Le diagnostic foncier permet de caractériser l'utilisation des terres sur le plan foncier sur un territoire donné. Il permet d'identifier les possibilités d'action et les opportunités potentielles pour mener une action foncière, notamment sur le plan agricole. Il peut être utile pour les acteurs de la gestion de l'eau et des milieux humides à l'échelle du bassin versant.

### Témoignage : le diagnostic foncier du SDEA

Le SDEA (Syndicat des eaux et de l'assainissement d'Alsace-Moselle) mène un diagnostic foncier en zone humide, suite à de premières expériences concluantes dans le cadre de l'animation des captages d'eau potable. Les premiers tests se font sur le bassin versant de la Zorn. Cette démarche se fait en trois étapes :

#### 1) Le pré-diagnostic foncier et agricole

Il est mené en partenariat avec la Safer. Il comprend une description du territoire, l'analyse du marché foncier, et la caractérisation du tissu agricole et de l'assolement. Il permet d'obtenir une meilleure connaissance du foncier privé et public, et de son utilisation agricole. À son issue, des opportunités foncières avec les exploitants, les propriétaires et les communes sont identifiées



#### 2) Le diagnostic foncier

À partir de ce pré-diagnostic, des rencontres sont organisées avec les agriculteurs, puis avec les propriétaires, pour appréhender les conditions de vente, d'échange amiable et de contractualisation (ex : BRCE). Cette phase conduit à élaborer un plan d'action foncier précisant les conditions de mise en œuvre.

#### 3) Mise en place du plan d'action et des outils fonciers / agricoles

Cette dernière phase consiste en la mise en œuvre du plan d'action.

En savoir plus :

- [Témoignage vidéo](#) de Jeanne Tardieu, du SDEA.

## Références

- AERMC, 2018. Élaborer une stratégie d'intervention foncière. Appui à la mise en œuvre des projets de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques et humides et / ou des ressources souterraines. 80p.
- Conservatoire du Littoral. Projet Adapto.
- Gouvernement, 2021. Stratégie nationale pour les aires protégées 2030. 82p.
- O. Cizel et GHZH, 2010. Protection et gestion des espaces humides et aquatiques, Guide juridique d'accompagnement des bassins de Rhône-Méditerranée et de Corse, Agence de l'eau RM&C, Pôle relais lagunes méditerranéennes, 566 p.
- Safer, 2022. Outils fonciers et exemples opérationnels. 12p.
- Safer. Je préserve l'environnement sur mon territoire.

**Auteurs :** O. Cizel (Éditions Législatives), M. Fouillet (OiEau), A. Osorio (ANEB/ Pôle-relais mares et vallées alluviales)

**Contributeurs :** C. Briand (ANEB/Pôle-relais mares et vallées alluviales), P. Caessteker (OFB), R. De Lâage (FCEN), P. Pecquignot (CD 83), G. Rolland (Conservatoire du littoral), J. Tardieu (SDEA),

Replay de la webconférence

Supports de présentation

Réalisé avec le soutien financier de

