

# L'action foncière pour préserver les milieux humides

Le 11 avril 2024

10h – 12h

Une webconférence



Pôle-relais  
Zones Humides



Pôle-relais  
Mares et vallées alluviales



## Programme

### Les modalités de l'action foncière

Éditions Législatives

### Témoignages d'acteurs de l'action foncière

Département du Var

Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle

Fédération des conservatoires d'espaces naturels



© P.T.14, 2023

# L'action foncière pour préserver les milieux humides

Le 11 avril 2024

10h – 12h

Une webconférence



centre de ressources  
Milieux humides



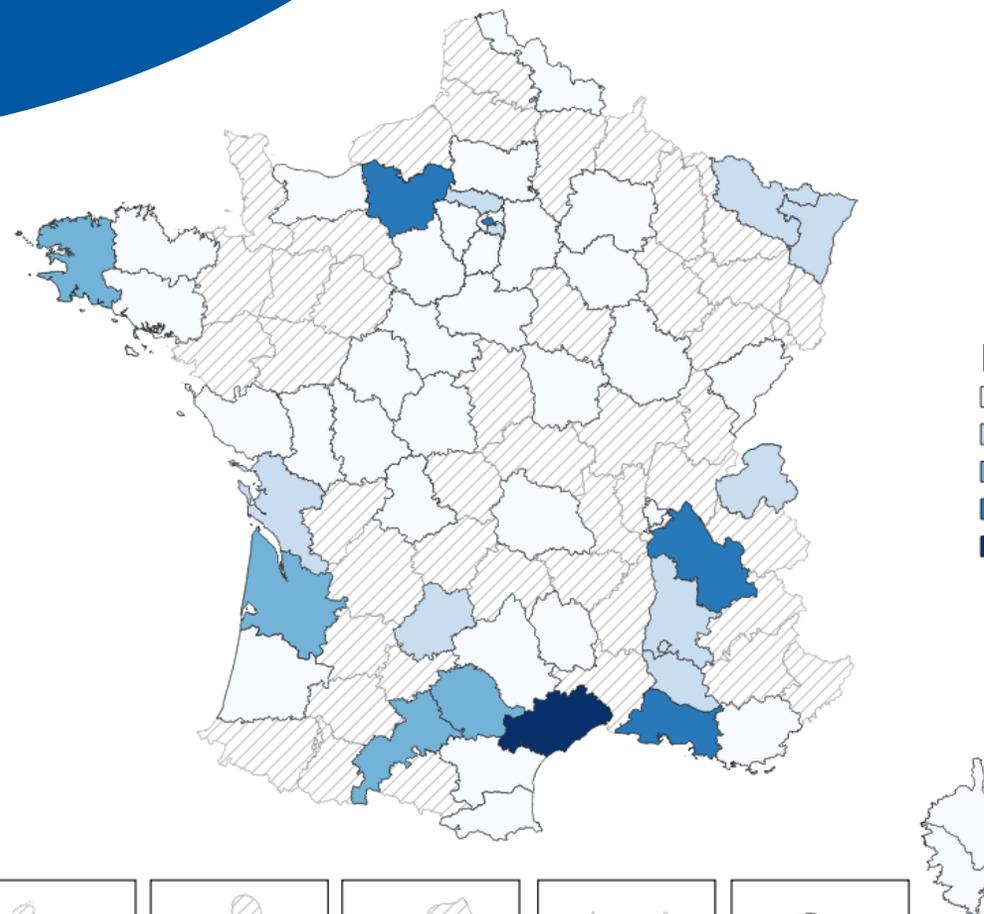
Pôle-relais  
Zones Humides



Pôle-relais  
Mares et vallées alluviales



OiEau  
Office International  
de l'Eau



Effectif par département

- 1
- 2
- 3 à 4
- 5 à 9
- 10 à 12



# *L'action foncière pour préserver les milieux humides*

*Le 11 avril 2024*

*10h – 12h*

Une webconférence



Pôle-relais  
Zones Humides



Pôle-relais  
Mares et vallées alluviales



centre de ressources  
**Milieux humides**

<https://www.zones-humides.org/>



## Outils fonciers pour les zones humides : quelles modalités

Olivier Cizel, Juriste, Lefèbvre-Dalloz

PARTIE 1

# La maîtrise foncière



# Maîtrise foncière

## Achat à l'amiable

- **Acte classique** fréquemment utilisé en ZH
- **Procédure :**
  - contrats de droit privé (code civil) ;
  - pour les CL : décision de l'organe délibérant ;
  - pas de cessions possible pour les biens du domaine public (≠ domaine privé) des collectivités publiques.
- **Variantes :**
  - acquisition à titre onéreux ;
  - échange de biens (+ complément si valeur différente) ;
  - acquisition à titre gratuit : dons & legs ;
  - procédure de biens sans maître.



# Maîtrise foncière

## Droit de préemption

- Procédure permettant à une personne publique ou privée **d'acquérir un terrain en priorité** en cas de vente de celui-ci
- **Obligation d'information** du propriétaire au titulaire du droit de préemption
- **Organismes bénéficiaire du droit de préemption :**
  - Département (ENS) – délégation possible
  - Conservatoire du littoral ;
  - Communes et EPCI (ZSGE, DPU) – délégation possible
  - Parcs nationaux et parcs naturels régionaux
  - Preneur d'un bail rural
  - Safer



# Maîtrise foncière

## Expropriation

- **Procédure lourde** et peu utilisée pour les zh, solution de dernier recours
- **Objet** : Permet à un organisme public de contraindre un particulier à céder son bien
- **Procédure d'expropriation** :
  - enquête publique ;
  - déclaration d'utilité publique ;
  - indemnisation du propriétaire ;
  - décision du juge validant le transfert de propriété
- **Droit de délaissement** : rachat du bien par la collectivité publique (ZSGE, ENS)



PARTIE 2

# La maîtrise d'usage



# Maîtrise d'usage

## Outils généraux

- **Convention de gestion :**
  - contrat permettant à un propriétaire de confier la gestion de ses terrains à une personne morale publique ou privée pour favoriser la préservation des milieux humides
  - modalités de gestion, d'entretien et de restauration ; habilitation à accorder des autorisations/locations pour 18 ans au plus ; encaissement des produits de gestion déduction faite des charges ; versement périodique au propriétaire d'une partie des produits
  - diversité de statuts :
- **Prêt à usage ou commodat :**
  - mise à disposition gratuite d'un bien à la disposition d'un tiers ;
  - restitution du bien à la fin du prêt ;
  - détermination de l'usage du bien et de sa durée,



# Maîtrise d'usage

## Obligation réelle environnementale

**Objet** : contrat portant création d'une protection environnementale d'un bien immobilier dans une finalité de maintien, conservation, gestion ou restauration de la biodiversité moyennant rétribution

**Conditions** : contrat devant être passée entre le propriétaire (personne privée ou publique) et une collectivité publique ( $\neq$  2 personnes privées) ; pas de remise en cause du droit de chasse.

**Durée** : jusqu'à 99 ans. Pas d'interruption en cas de changement/décès du propriétaire.

**Avantages** : outil facilement mobilisable ; mise en œuvre possible à des fins de compensation ; exonérations fiscales



# Maîtrise d'usage

## Bail à clauses environnementales

- **Objet** : catégorie de bail rural valorisant des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ;
- **Conditions alternatives** :
  - bailleur personne morale/association/fondation ;
  - ou parcelles situées en espace protégé
  - ou maintien de pratiques/infrastructures écologiques ;
- **Clauses possibles** : maintien des surfaces en herbes ; couverts spécifiques ; interdiction de l'irrigation et du drainage ; submersion des parcelles et niveaux d'eau ; maintien de mares et de fossés
- **Sanctions** : refus de renouvellement/résiliation du bail



PARTIE 3

# Les servitudes



# Servitudes

## Présentation

**Définition** : contrainte qui pèse sur une propriété au profit d'une autre propriété, appartenant chacun à un propriétaire différent

### Trois types de servitudes :

- légales (instaurée par la loi) ;
- naturelles (découlant de la situation des lieux) ;
- conventionnelles (établies par un contrat).



# Servitudes

## Servitudes zones humides, cours d'eau, rétention des crues

- **Champ d'application** : zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau, zones de rétention temporaires des eaux de pluies ou de ruissellement, zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau
- **Création** : par le préfet sur demande des CL, après enquête publique
- **Objets variés** : conservation des ouvrages existants ou ouvrages complémentaires, aménagements, maintien des ouvrages et aménagements, entretien des berges.
- **Obligations** : interdiction aux propriétaires et exploitants de nuire au bon fonctionnement des ouvrages. Travaux soumis à déclaration du préfet (avec droit d'opposition). Opposition du préfet aux autorisations d'urbanisme.
- **Indemnisation** : en cas de préjudice matériel, direct et certain.



# Servitudes

## Servitudes défense inondations/submersion

- **Champ d'application** : terrains d'assiette ou d'accès aux ouvrages de prévention des inondations ou submersion ou qui y contribuent.
- **Création** : par le préfet sur demande des CL, après enquête publique.
- **Objets variés** : conservation des ouvrages existants ou ouvrages complémentaires, aménagements, maintien des ouvrages et aménagements, entretien des berges.
- **Obligations** : interdiction aux propriétaires et exploitants de nuire au bon fonctionnement des ouvrages.

**Autres exemples de servitudes** : de passage sur le littoral (transversale et longitudinale) ; de halage et de marchepied le long des cours d'eau domaniaux).





Merci pour votre  
attention !

# Action foncière en faveur des zones humides

## Exemple de l'Espace Nature Départemental du Plan - Communes de La Garde et du Pradet



# Le site du Plan, une ZH en plein coeur d'une zone urbaine



- Zone humide / ZEC
  - ZNIEFF
- Poumon vert au sein de la métropole toulonnaise

# Le site du Plan, une ZH en plein coeur d'une zone urbaine

Avant acquisition : 12 espèces végétales protégées  
89 espèces d'oiseaux



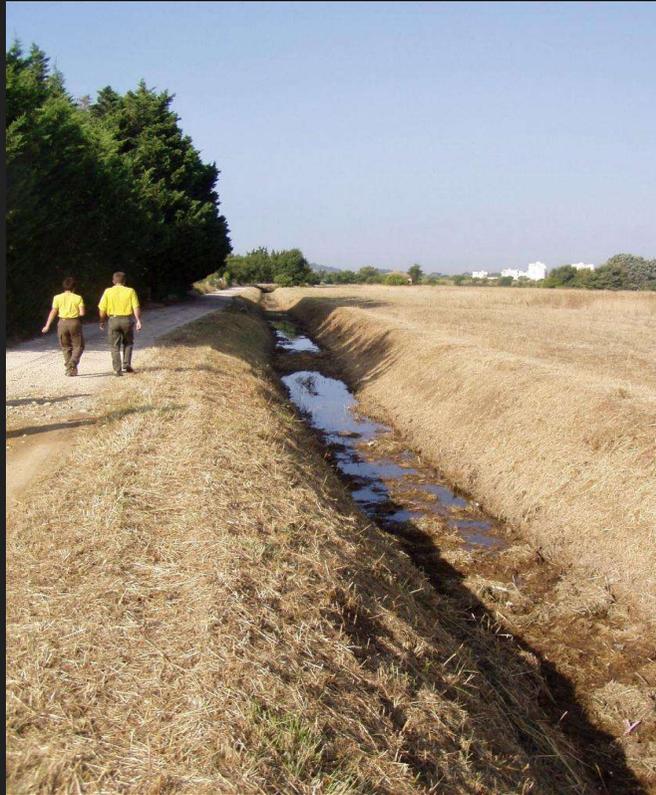
# Le site du Plan, une ZH en plein coeur d'une zone urbaine



Site traversé par 1  
cours d'eau  
permanent (La  
Planquette) et 1 cours  
d'eau temporaire  
(Eygoutier) avec ses  
affluents

Tracés rectilignes  
(anciens recalibrages)

# Le site du Plan, une ZH en plein coeur d'une zone urbaine



Berges abruptes et  
dépourvues de  
végétation

# Le site du Plan, une ZH en plein coeur d'une zone urbaine



Site menacé par la  
pression foncière et  
les activités  
humaines

# Le site du Plan, un espace naturel et sensible

Site riche et menacé → Intérêt au titre des Espaces Naturels Sensibles

Les Départements sont compétents pour mener une politique en  
faveur des ENS

Le Département du Var adhère à la politique en faveur des espaces  
verts depuis 1977, puis à celle en faveur des ENS en 1985

# Le site du Plan, un espace naturel et sensible

Le Département du Var mène, depuis la prise de compétence (facultative) ENS, une politique active qui repose sur :

- l'acquisition par le Département d'ENS sur l'ensemble du territoire départemental (243 sites, 13 637 ha) → 2ème rang national / surfaces acquises
  - la valorisation de sites emblématiques
- la gestion partagée (avec les Communes) des sites acquis

# Le site du Plan, un espace naturel et sensible

Financement via la TA-ENS (2%)

+

Aides financières (Union européenne, AERMC essentiellement)

# Le site du Plan, une acquisition en plusieurs phases

Dès lors que le Département a perçu un intérêt pour protéger et valoriser le Plan, une stratégie d'acquisition a été mise en place :

- 1992, périmètre de préemption ENS sur La Garde
- 1998, périmètre de préemption ENS sur Le Pradet

# Le site du Plan, une acquisition en plusieurs phases

Les acquisitions se sont alors faites au gré des ventes (préemptions systématiques) ou à l'amiable (essentiellement par bouche à oreille).

Facteur limitant aux ventes/préemptions : forte spéculation foncière. Les propriétaires préféreraient conserver leur(s) bien(s) en cas de changement de droit des sols

# Le site du Plan, une acquisition en plusieurs phases

- de 1992 à 2004, quelques acquisitions seront faites au gré des opportunités
  - 2004 : recrutement d'un chef de projet pour mener à bien un aménagement structurant
    - 2004 à 2013 : tentatives de contact de l'ensemble des propriétaires pour acquisition amiable
- mais certains propriétaires introuvables (gens du voyage), d'autres réfractaires à toute vente, d'autres enfin en indivision/succession non soldée

# Le site du Plan, une acquisition en plusieurs phases

→ Dès 2007, engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue d'acquisitions par voie d'expropriation

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est confié au groupement de maîtrise d'oeuvre en charge du projet d'aménagement de l'espace nature.

# Le site du Plan, une acquisition en plusieurs phases

Le maître d'oeuvre a ainsi proposé un aménagement (base indispensable pour engager une procédure de DUP Travaux à l'*époque*)

Le Département s'est au préalable assuré que le projet était faisable : validation de la modification partielle des PER Inondations et obtention de la dérogation pour atteinte temporaire à des espèces protégées.

## **Le site du Plan, une acquisition en plusieurs phases**

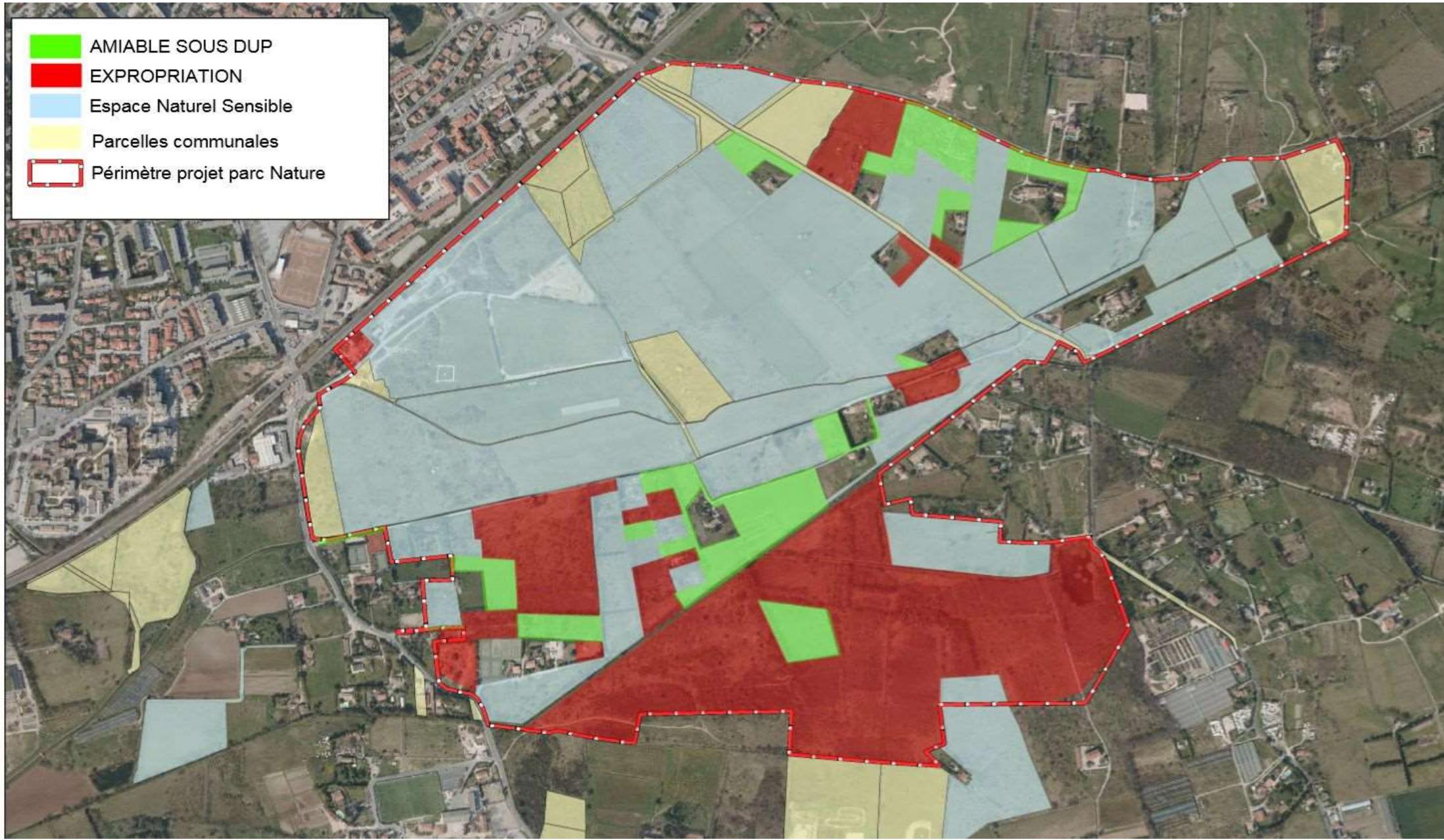
Réalisation d'une enquête conjointe DUP emportant mise en compatibilité du PLU de La Garde / Autorisation Loi sur l'Eau (2011-2013). A ce stade, 60% des parcelles restent à acquérir (env. 50 propriétaires).

Le projet (acquisitions et travaux) est déclaré d'Utilité Publique par AP en date du 31/05/2013.

S'en suivent des acquisitions amiables sous DUP.

AP de cessibilité des parcelles en date du 24/01/2014 (une dizaine de parcelles seront expropriées).

- AMIABLE SOUS DUP
- EXPROPRIATION
- Espace Naturel Sensible
- Parcelles communales
- Périmètre projet parc Nature



# **L'expropriation, un outils puissant mais complexe à mettre en oeuvre et soumis à contentieux.**

Un outils puissant : emporte les “réfractaires”, les baux, les successions non soldées...dans des délais “raisonnables”

**MAIS**

Délai de mise en oeuvre long : 4 ans environ entre le dépôt du dossier et les expropriations (sans compter les autorisations préalables)

Une forte exposition aux recours de la part des expropriés

# **L'expropriation, un outils puissant mais complexe à mettre en oeuvre et soumis à contentieux.**

Dans le cas de l'Espace nature du Plan, les travaux ont démarré le 15 juin 2015...

...et la DUP, attaquée par 2 propriétaires expropriés, est tombée le 17 juillet 2015 (Jugement du TA de Toulon) !

# **L'expropriation, un outils puissant mais complexe à mettre en oeuvre et soumis à contentieux.**

- Adaptation du planning des travaux, des marchés publics passés...
- Surcoûts
  
- Le Département fait appel du jugement du TA de Toulon
- La CAA de Marseille casse le jugement du TA de Toulon (11/07/2016)
- la partie adverse se pourvoit en cassation
- le Conseil d'Etat n'admet pas la demande de pourvoi (27/03/2017)



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**



**...du temps, de l'énergie, du papier (beaucoup de papiers) mais in fine un beau chantier.**





Merci de  
votre  
attention

# Protection foncière et zones humides

## Le Conservatoire du littoral



# Le littoral, territoire d'enjeux sous pression

## Un réservoir de biodiversité reconnu

- ✧ 25 % des habitats naturels de l'annexe 1 de la Directive Habitats présents en France sont des habitats spécifiquement littoraux
- ✧ ¼ des espèces végétales de la liste rouge sont littorales
- ✧ 50 % masses d'eau côtières en bon ou très bon état/potentiel écologique
- ✧ 20 % des zones humides sont littorales

## mais menacé:

- ✧ 3 700 ha de milieux naturels disparu de 10 ans dans les communes littorales, au profit de l'artificialisation.
- ✧ **Communes littorales représentent que 4%** du territoire métropolitain mais
  - 1 français sur 8
  - 2 à 3 fois plus d'espaces urbanisés
  - 1,4M d'habitants supplémentaires attendus d'ici 2040

4 PNN

43 RNN

18% ZSC  
30% ZPS



# Contribution du Conservatoire au réseau des aires protégées

## La SNAP

Article L. 110-4 du CENV (issu Loi « Climat et résilience » ) avec pour objectif:

30 % du territoire national couvert par un réseau d'aires protégées dont **10 % de sous protection forte**.

Première fois que **protection foncière reconnue comme une protection forte** à part entière mais sélection des sites après analyse au cas par cas



## Des critères de la protection forte

- pertinence au regard des enjeux de biodiversité ;
- suffisance de la protection au regard de la suppression ou de la forte limitation des pressions sur les enjeux écologiques d'importance de la zone.

Décret d'application précise **le dispositif de protection attendu garantissant notamment** :

- La pérennité de la protection, par voie réglementaire ou foncière ;
  - ✳ CDL: classement dans domaine propre et caractère inaliénable
- La suppression/forte limitation des pressions sur les enjeux écologiques d'importance;
  - ✳ CDL: plan de gestion approuvé (diagnostic écologique, enjeux et pressions identifiés, actions programmées + convention de gestion avec une structure gestionnaire
- La présence d'un contrôle effectif.
  - ✳ CDL: régime des COT, gardes du littoral commissionnés, CGV,

**Recensement pour CDL en cours**

# Plans et programmes et engagements du Conservatoire

## Le Conservatoire du littoral c'est

Une expérience de 50 ans

Un investissement en faveur des zones humides depuis 30 ans – notamment pour la désignation et mise en valeur des sites Ramsar

Une stratégie d'intervention à 2050, avec orientations spécifiques sur zones humides

Un contrat d'objectifs en cours jusque fin 2025, avec objectifs sur zones humides (800 à 1 200 ha/an) et sur les mangroves

Des actions intégrées : Plan biodiversité, Plan Eau, Plan national zones humides (V4), SNAP, etc.

Programme Adapto pour les solutions fondées sur la nature et l'adaptation aux effets du changement climatique



## Quelques repères

- ✳ Les rives de tous les grands (et petits) estuaires, courant, fleuves de métropole et des territoires d'Outre-Mer
- ✳ Les rivages des Lacs de plus de 1000 ha et leurs ZH associées
- ✳ Les grands espaces poldérisés : Audomarois, Somme, Baie du Mont St Michel, baie de l'Aiguillon (Marais Poitevin), Charente-Maritime, Camargue
- ✳ Les zones humides dans dunes et les forêts, les lagunes





Cartographie élaborée au 1/200 000

Pierre Le Den, plasticien illustrateur  
 Yoann Bit-Monnot, paysagiste D.P.L.G.

# Un panel complet de modes intervention



Négociation amiable - Animation foncière  
78 % actes, 90 % des surfaces



Des outils juridiques pertinents :  
préemption ZPENS ou en propre,  
expropriation



Propriétés publiques  
DPM, MinArm, phares, dations



Développement des partenariats  
nationaux avec déclinaison locale

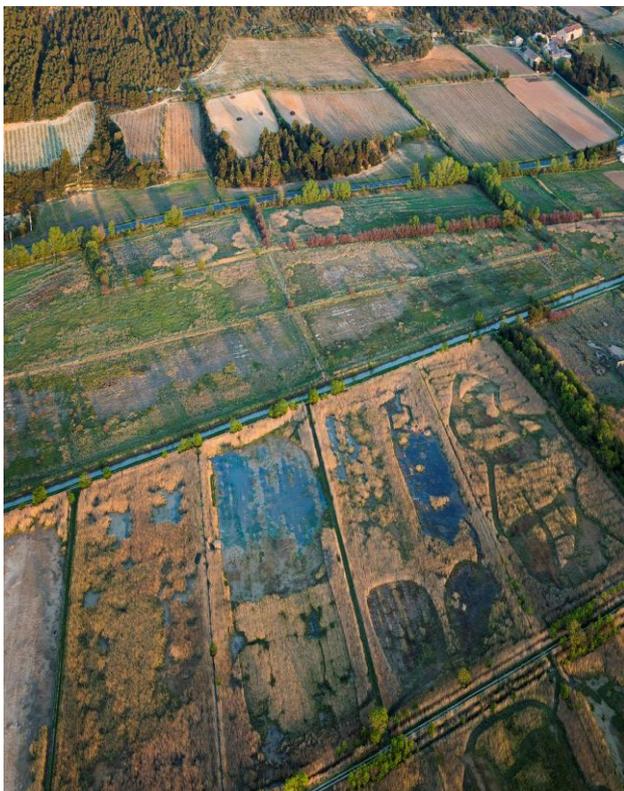


Participation aux politiques publiques  
nationales



Développement  
des libéralités

# La protection foncière par le Conservatoire



## Près de 50 ans de protection foncière

Plus de **218 000 ha** protégés sur le littoral par maîtrise foncière:

- acquisition (amiable, préemption, expropriation)
  - affectation ou attribution du domaine état (terrestre ou maritime)
- 62% du domaine protégé situé dans bande de 1km/rivages

**17,82%** du linéaire côtier protégés

## Des objectifs de protection à l'horizon 2050 ambitieux

1/ Contribuer à la préservation du « Tiers Naturel littoral » : des objectifs fixés par l'Etat, en liaison avec les collectivités et autres partenaires locaux

**320 000 ha** à l'horizon 2050 , dont 100 000 ha en zones humides  
Correspondant à **20 à 25 %** du linéaire côtier protégé

2/ Constituer un réseau de sites naturels en bon état et valorisés, partie intégrante des territoires

# Partenariats du Cdl en faveur des zones humides

## Les agences de l'eau

Membre du CNE, des CA et CB des agences de l'eau

Convention avec toutes les agences de l'eau littorales + Rhin-Meuse et partenariat avec office de l'eau Guadeloupe

Aides aux acquisitions, opérations de démolition, restauration de milieux naturels, d'aménagement en faveur de solutions fondées sur le nature, d'accueil du public



## Quelques repères

- ✧ 2023 : 40 % du domaine du cdl est en ZH (soit près de 100 000 ha (lagunes, mares temporaires, prairies humides, roselières, prés salés, sansouïres, forêts alluviales, mangroves)
- ✧ Les rives de tous les grands (et petits) estuaires, courant, fleuves de métropole et des territoires d'Outre-Mer
- ✧ Les rivages des Lacs de plus de 1000 ha et leurs ZH associées
- ✧ Les grands espaces poldérés : Audomarois, Somme, Baie du Mont St Michel, baie de l'Aiguillon (Marais Poitevin), Charente-Maritime, Camargue
- ✧ Les zones humides dans dunes et les forêts, les lagunes

# Les enjeux de la protection foncière dans les zones humides littorales

## D'un point de vue général

Le caractère de potentielle zone humide et les usages potentiels et le prix du foncier en conséquence

Les pressions fortes en matière d'aménagements (industrialisation notamment)

De l'enfrichement (rivages des lacs) à la notion de friche légiférée (zone d'abord aménageable)

Les grands enjeux de l'agriculture (socio-économiques principalement)

Les conflits d'intérêts sur les droits d'eau dans les zones humides complexes

La salinisation des sols à proximité des rivages maritimes

Les déficits de précipitation et hydriques – les problématiques de pollution des masses d'eau



## Solutions pour assurer l'action foncière

- ✧ Gouvernance nécessaire et adaptée à l'échelle des territoires (les cadres ne manquent pas : SAGE, PNM, PNR, Parlement des marais, contrats territoriaux)
- ✧ Des orientations communes avec les Départements, les SAFERS, les CEN, les grands ports maritimes
- ✧ Les grands espaces poldérisés : Audomarois, Somme, Baie du Mont St Michel, baie de l'Aiguillon (Marais Poitevin), Charente-Maritime, Camargue
- ✧ Les zones humides dans dunes et les forêts, les lagunes

## L'action foncière du cdl dans les zones humides en résumé

Amiable  
Préemption  
Expropriations  
Affectation (GPM)

Prix

Droits d'occupation : chasse et agricole

La restauration, la gestion, le suivi, la valorisation

PROTECTION PERENNE ET ADAPTATIVE



# Démarche foncière du SDEA

Appliquée aux zones humides

\*\*\*

Webconférence OiEau - l'action foncière pour préserver les milieux humides



# Présentation du SDEA



## Petit cycle de l'eau

### Eau potable

depuis  
**1939**

**410**  
communes membres

- la production
- le transport
- la distribution d'eau potable

### Assainissement

depuis  
**1958**

**525**  
communes membres

- la collecte
- le transport
- le traitement des eaux usées et pluviales
- l'assainissement non collectif (ANC)

## Grand cycle de l'eau

depuis  
**2015**

**661**  
communes membres

- la gestion des milieux aquatiques
- la prévention des inondations
- la lutte contre l'érosion des sols
- l'animation-concertation sur les bassins versants



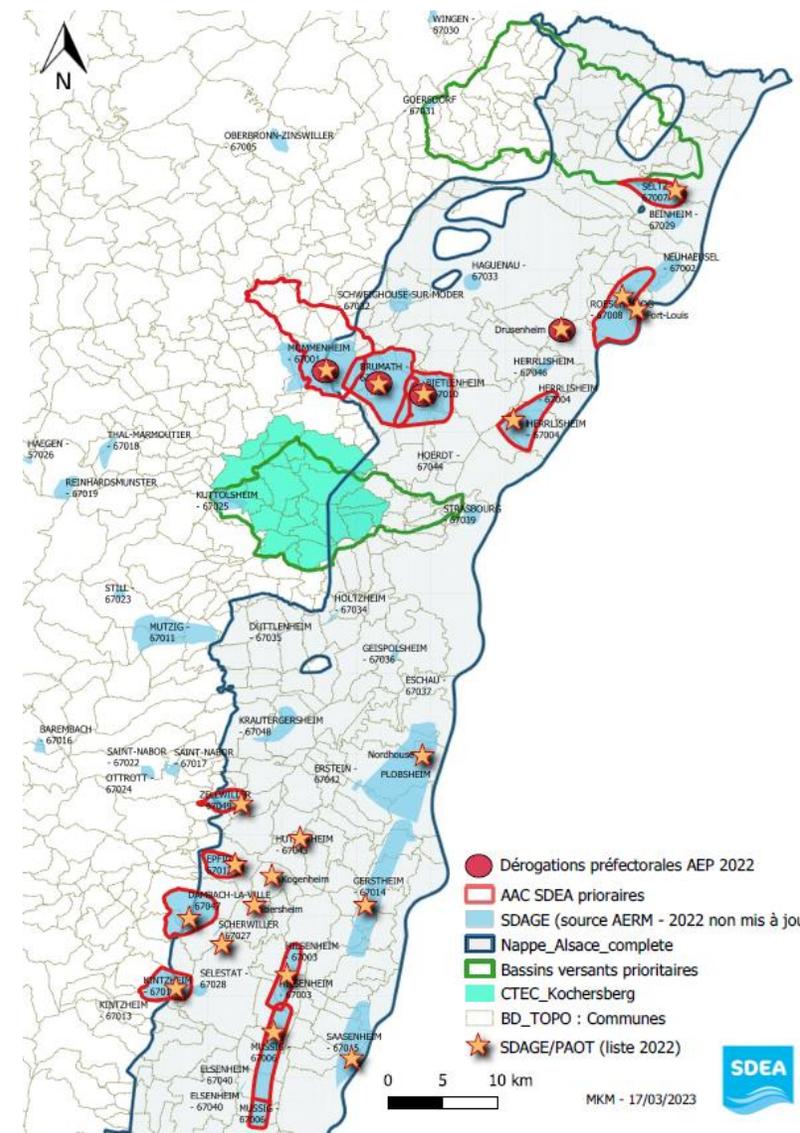
## Préservation de la ressource en eau:

- **22 zones de captage prioritaire en 2023**
  - Problématiques : nitrates et/ou pesticides
- Deux bassins versants prioritaires
- 4 animateurs captage et 1 animateur bassin versant

## GEMAPI:

- Restauration de zones humides
- Entretien des cours d'eau
- Prévention contre les inondations
- Des zones à enjeux érosion

🔍 Trouver des solutions pour concilier agriculture et protection durable de l'eau

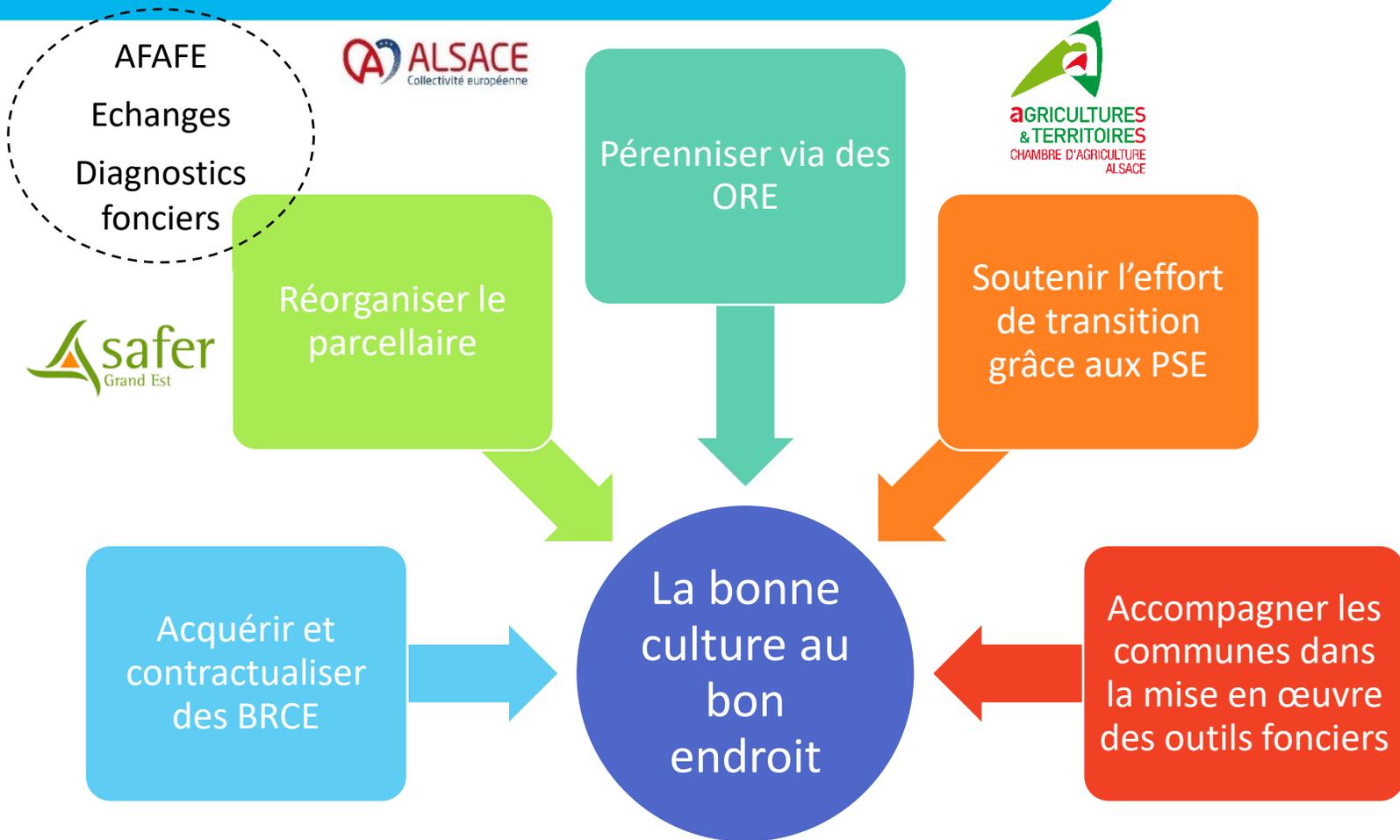


# Les outils fonciers



## Mise en place d'outils fonciers :

- Bail rural à clauses environnementales
- Echanges en propriété
- Acquisitions
- Obligations réelles environnementales
- Droit de préemption urbain en PPR
- Accompagnement à la mise en place d'une stratégie foncière communale



## Clé de la réussite :

 **DIALOGUER AVEC LE MONDE AGRICOLE !**



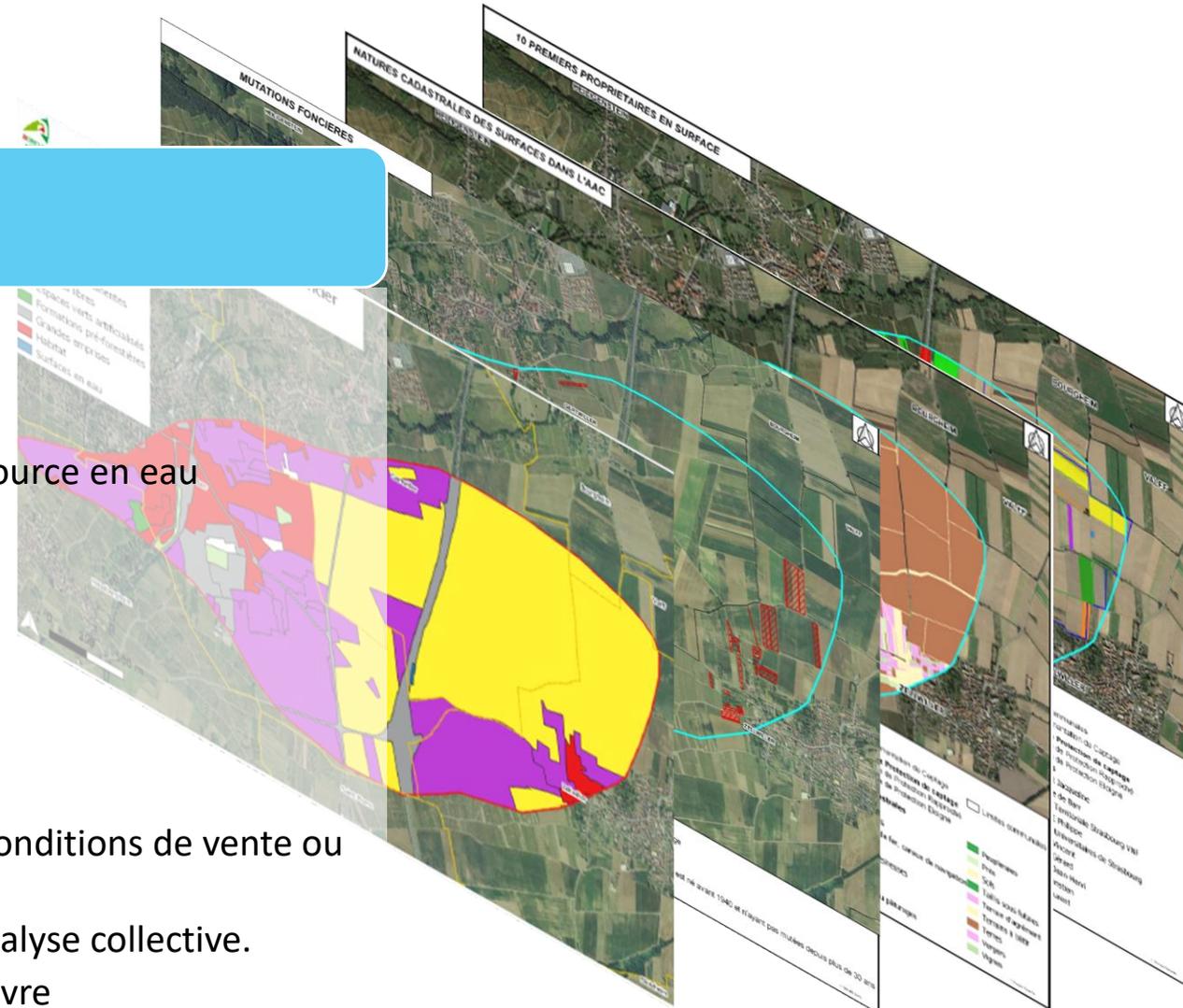
# Les outils fonciers

## Diagnostic foncier en zone humide



### Diagnostic foncier

- OBJECTIFS : rencontre des propriétaires et des exploitants pour :
  - Susciter des ventes
  - Intégrer des clauses environnementales dans les baux ruraux
  - Organiser des transmissions permettant la protection de la ressource en eau
  - Placer la bonne culture au bon endroit
- METHODOLOGIE
  - Entretien avec le Maire / des élus du territoire
  - Rencontre avec 1 ou 2 agriculteurs référents
  - Entretien individuel avec les exploitants agricoles
  - Entretien avec les propriétaires fonciers pour appréhender les conditions de vente ou d'échange amiable
  - Retour sur les opportunités, freins et points de blocage, pour analyse collective.
  - Proposition d'un plan d'actions et des conditions de mise en œuvre



# Les outils fonciers

## Diagnostic foncier en zone humide



### Etape 1

- **Le pré-diagnostic foncier et agricole**
  - Obtenir une meilleure connaissance du foncier privé / publique
  - Obtenir une meilleure connaissance de l'utilisation agricole du foncier
  - Identifier les opportunités foncières avec les exploitants et avec les propriétaires et les communes



### Etape 2

- **Poursuivre la démarche avec un diagnostic foncier ?**
  - Rencontrer les agriculteurs et dans un second temps les propriétaires pour provoquer des échanges/ des ventes/ la mise en place de BRCE...
  - Plan d'action foncier



### Etape 3

- Mise en place du plan d'action et des outils fonciers / agricoles

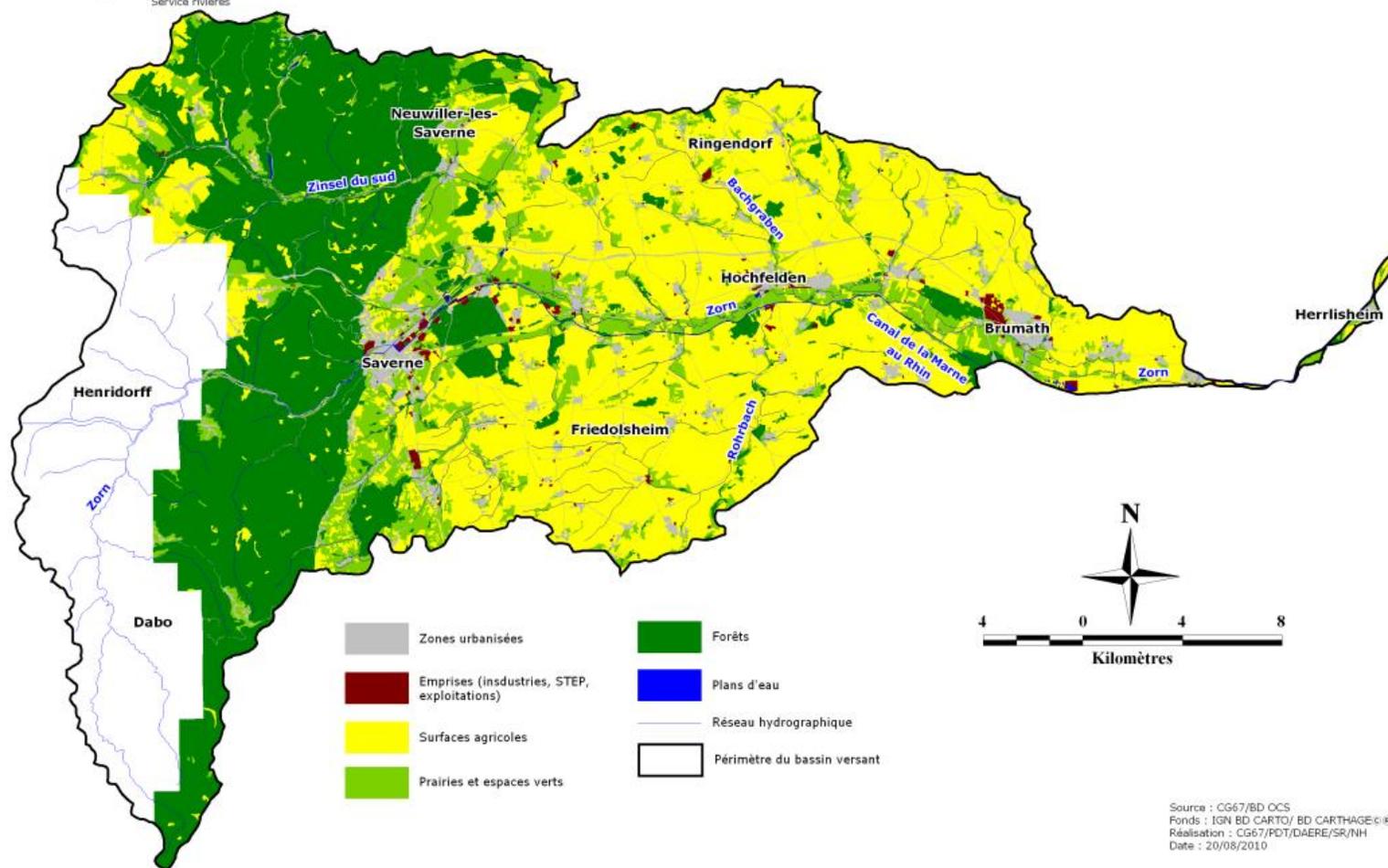
# Retour d'expérience

## Diagnostic foncier en zone humide



Pôle développement des territoires  
Direction de l'agriculture, de l'espace rural et de l'environnement  
Service rivières

### Bassin versant de la Zorn Occupation du sol



### Le contexte :

- Amont forestier – aval agricole
- Vallée encore très prairiale
- Problématique de continuité
  
- Ried de la Zorn – enjeux biodiversité et qualité des cours d'eau

# Retour d'expérience

## Le pré-diagnostic foncier

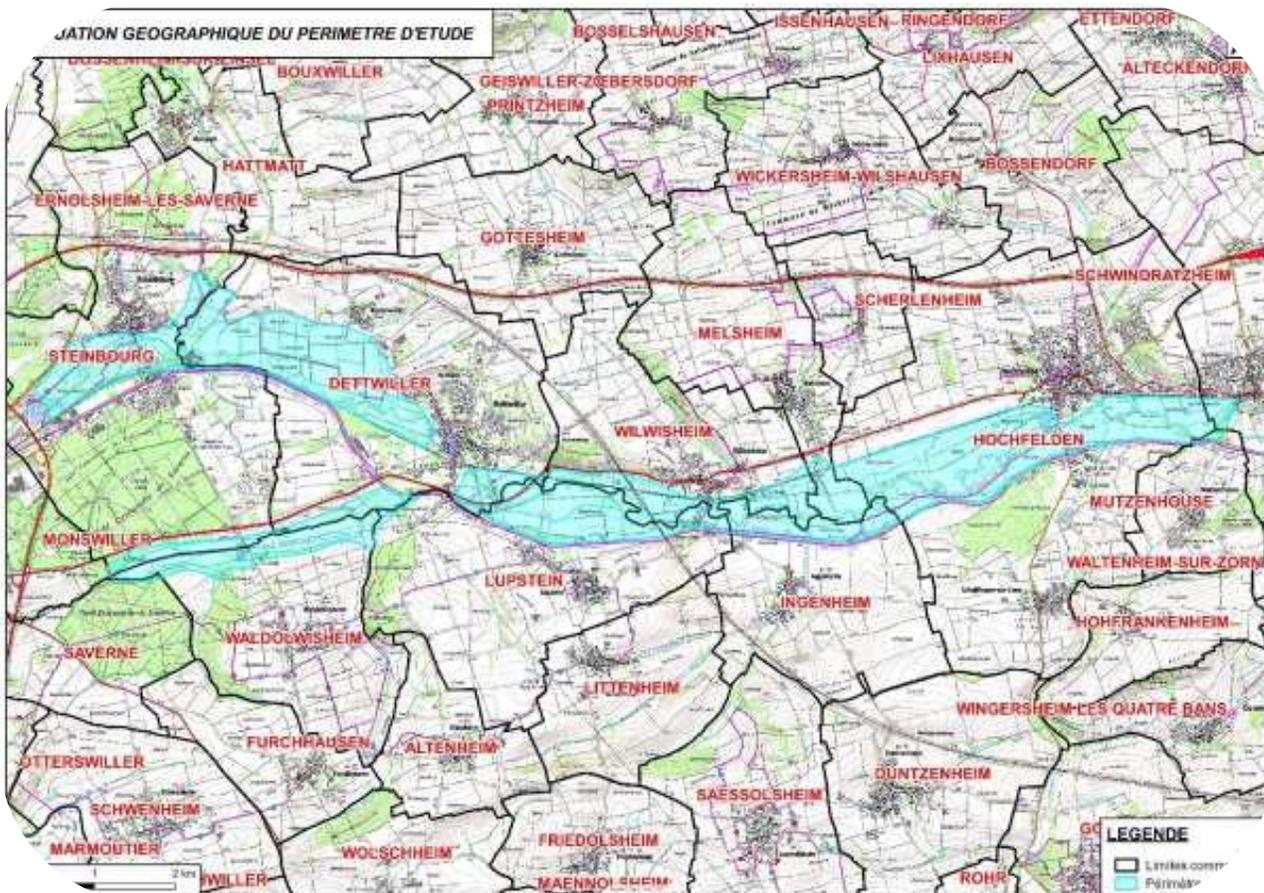


### Périmètres d'étude du pré-diagnostic

**Zorn :** 19 km de cours d'eau, surface étudiée 650 ha

**Rohrbach :**

13km de cours d'eau, surface étudiée 250 ha



# Retour d'expérience

## Le pré-diagnostic foncier



### Résultats:

- Peu de foncier communal
- Activité agricole
  - 42% d'éleveur
  - 40% de céréaliers – quelle utilisation de leurs surfaces en herbe ?
- Population agricole assez âgée
  - 25% des exploitants + de 60 ans
  - Transmissions d'exploitations à prévoir
  - Quels sont les projets de transmission ?
- Localisation des sièges d'exploitation
  - Possibilité d'échanges ?
- Taille du parcellaire
  - Présence de microparcellaire
  - 300 ilots sur 830 <0,5ha
- Très nombreux propriétaires exploitants

### Conclusions:

**Nombreuses opportunités  
Intérêt de poursuivre vers un diagnostic foncier  
- rencontre exploitants et propriétaires**

# Retour d'expérience

## Diagnostic foncier en zone humide



### Diagnostic Foncier Haute-Zorn

#### ➤ Objectif:

- Définir les opportunités foncières réelles actuelles et futures
- Étudier les possibilités de protection des prairies humides

#### ➤ Méthodologie:

- Confronter les résultats du pré-diagnostic avec les résultats des rencontres agricoles / propriétaires pour aboutir à un plan d'action
- Redéfinition du périmètre sur les zones prioritaires
- Validation des élus pour la réalisation diagnostic foncier sur la Haute Zorn
- Définition de la liste des exploitants agricoles à rencontrer

#### ➤ Finalités:

- Créer de opportunité de vente, mise en place de BRCE, ORE, initier des échanges





**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

\*\*\*\*\*

Jeanne TARDIEU  
Chargée de mission foncier - SDEA

# **Les Obligations réelles environnementales**

**et**

**la Fondation Espaces Naturels de France**

**Renaud de Laâge**  
-  
**Fédération des CEN**

# Les CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS (CEN)

- un réseau de 23 associations qui a débuté il y a plus de 40 ans
- bénéficie d'un agrément Etat/Région (article L. 414-11 du code de l'environnement) basé sur un plan d'action validé (par période de 5 ans)
- 4 400 sites, répartis sur 300 000 ha
- forte assise citoyenne (2500 bénévoles, 8500 adhérents...)

## 5 MISSIONS AU COEUR DE NOTRE ACTION



**CONNAÎTRE**



**PROTÉGER**



**GÉRER**



**VALORISER**



**ACCOMPAGNER LES POLITIQUES PUBLIQUES**

# Histoire du réseau



Conservatoires  
d'espaces  
naturels

1976

Création du 1er conservatoire en Alsace

1989

Création de la Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

2011

Création du Fonds de dotation des Conservatoires d'espaces naturels

2020

Fusion de plusieurs Conservatoires  
Nouvelle-Aquitaine, Hauts-de-France, Occitanie et Normandie

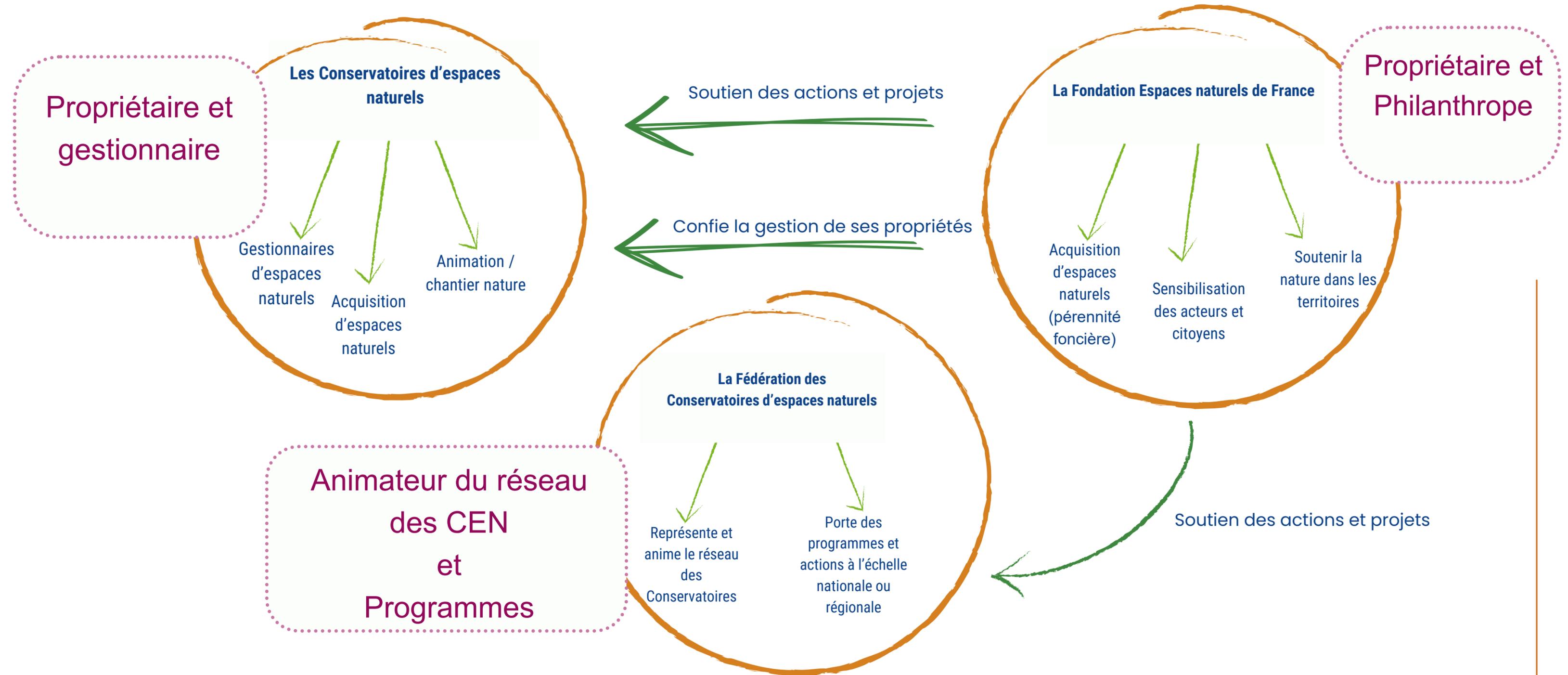
2023

Naissance de la Fondation Espaces naturels de France



Fondation  
Espaces naturels  
de France

# Un réseau au service de la nature

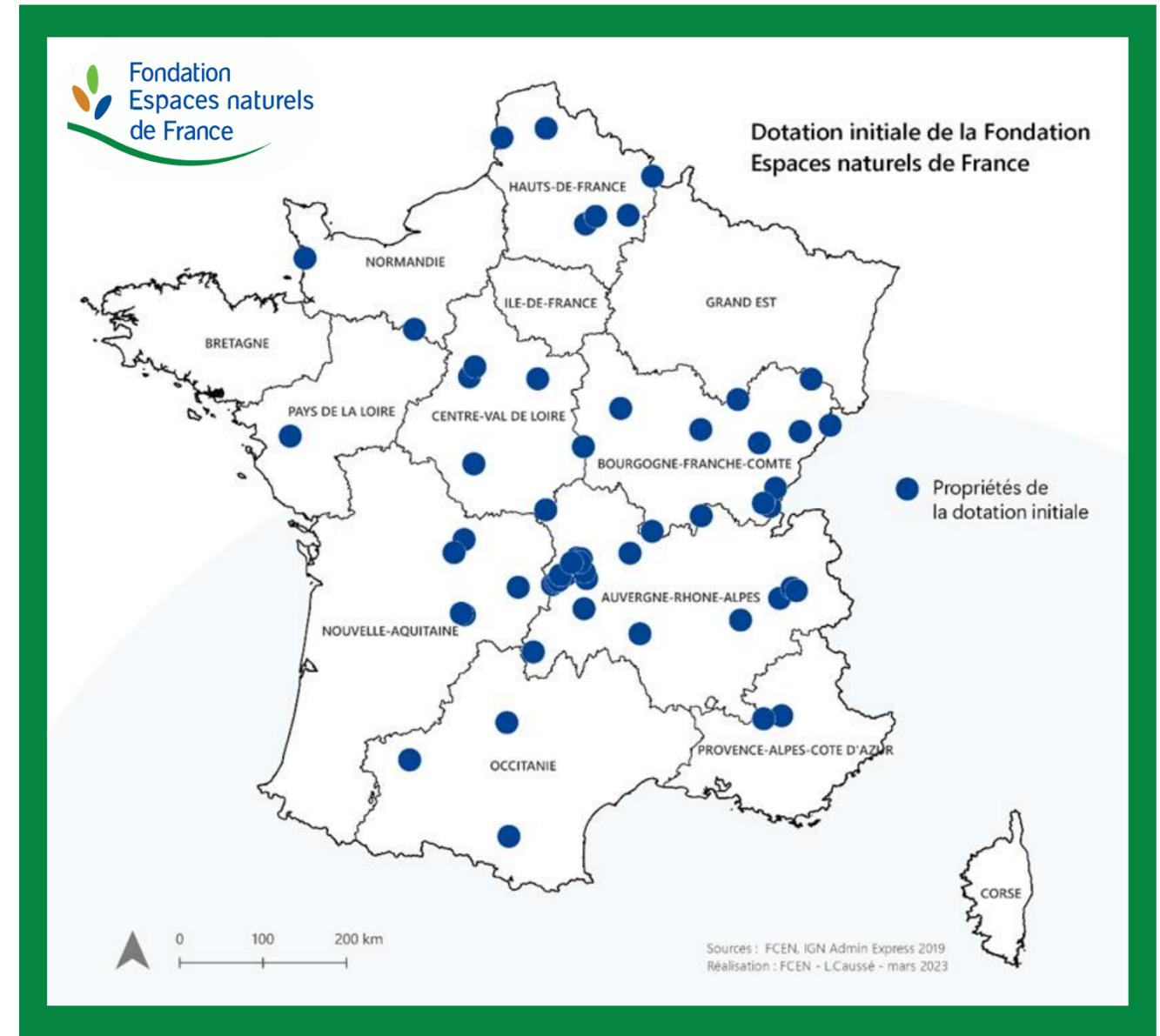


# Le patrimoine de la Fondation

- 551 ha 20 a 30 ca
- Evalué à 4 104 671,33 euros

Objectif :

en 2030 : 4 000 ha préservés



# Les Obligations Réelles Environnementales

# Qu'est-ce qu'une ORE ?

**Obligations : un contrat établi en la forme authentique qui obéit aux règles du Code civil**

**Réelles: des obligations qui s'attachent au foncier et non aux personnes**

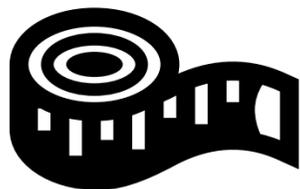
**Environnementales: des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques**

# Qu'est-ce qu'une ORE ?

LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1)

Article L.132-3 du code de l'environnement :

14 lignes, et c'est tout !  
un cadre libéral



Un outil contractuel souple et sur-mesure



# Les parties au contrat

## ↳ Le **propriétaire**

- Personne physique ou morale,
- Personne privée ou publique – sur son domaine privé



Focus domaine privé  
/ domaine public ?

## ↳ Le **cocontractant**

- Collectivité publique,
- Établissement public,
- Personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement / pas de personne physique



**ENJEU : EFFICACITE ET CONFIANCE**

# Précisions et limites

## ↳ Précisions

- Contrat authentique (notaire ou acte administratif) avec publication au service de la publicité foncière
- Contenu minimum prévu par la loi
  - Durée des obligations (maximum 99 ans)
  - Engagements réciproques
  - Possibilités de révision et de résiliation



Contreparties financières -  
Points de vigilance  
A distinguer des sanctions  
contractuelles

AVANTAGE : outil contractuel très souple !



↳ **Incitations fiscales** pour le propriétaire : pas de droits d'enregistrement, pas de taxe sur la publicité foncière, pas de CSI, possibilité d'exonération de TFNB par la commune ou par l'EPCI à fiscalité propre.

# Précisions et limites

## ↳ Limites

- Pas d'atteintes aux obligations législatives ou réglementaires
- Pas d'atteinte aux droits des tiers, notamment chasse et réserve cynégétique
- **Le cas particulier du preneur à bail:** si un bail rural préexiste à la signature de l'ORE, celle-ci nécessite l'accord préalable du preneur à bail rural à peine de nullité absolue

↳ **Prévoir également des mesures contractuelles de contrôle et des sanctions** (liberté contractuelle)

*Des obligations compréhensibles pour un tiers qui les lit dans 99 ans*

## Obligations du Propriétaire

- Inconstructibilité et non-modification de la nature du sol (drainage...)
- Interdiction d'intrants et autorisation de prélèvement inopiné par le cocontractant
- Respect des zones d'abreuvement (préservation des abords du cours d'eau)
- Encadrement des dates et techniques de fauche
- Interdiction de l'arrachage des haies

## Obligations du Cocontractant

### Conseils pratiques :

- Calibrer les obligations à l'enjeu et aux capacités de suivi en interne
- Possibilité de renvoyer à un plan de gestion & conditionnement à l'obtention de financement (mais vigilance)

### Exemples:

- Réalisation d'inventaire écologiques
- Aménagement de zones d'abreuvement
- Conseil technique au propriétaire

**Rencontre annuelle du propriétaire et du cocontractant** (obligation pour les deux): permet d'assurer le suivi du contrat et sa bonne application

- Les fiches du CEREMA
- Le rapport du gouvernement au Parlement publié en mars 2021
- La documentation du réseau des Conservatoires :
  - Présentation des ORE
  - Réponses aux questions
  - Plaquette

# Merci pour votre attention

[renaud.delage@reseau-cen.org](mailto:renaud.delage@reseau-cen.org)



Conservatoires d'espaces naturels



Fédération des Conservatoires  
d'espaces naturels



@RESEAU\_CEN



reseau\_cen