

FICHE n°16 - PREEMPTER, ACQUERIR ET GERER

Introduction

Pourquoi préempter, acquérir et gérer ?

Que dit le SAGE des Deux Morin sur l'acquisition ?

Comment et qui peut acquérir et gérer des espaces liés à la gestion de l'eau ?



© SAGE des Deux Morin – Frayère du marais – Crécy la Chapelle

Introduction

Cette fiche explique l'intérêt d'acquérir et de gérer des milieux naturels et aquatiques dans l'optique de protéger la ressource en eau. La maîtrise foncière est un outil de l'aménagement du territoire indispensable pour la gestion des espaces.

Qu'est-ce que la préemption et l'acquisition ?

Une acquisition peut se faire à l'amiable suite à un accord entre le vendeur et l'acheteur. Cette solution simple et directe peut être issue d'une opportunité d'une vente ou d'une négociation.

L'échange gré à gré : l'acquisition foncière en dehors des zones sensibles pour la préservation de la ressource en eau permet de disposer de terrains d'échange avec les propriétaires des zones les plus sensibles.

L'acquisition peut se faire par un recours au droit de préemption. La préemption est une procédure qui permet à une personne publique (une collectivité territoriale) d'acquérir en priorité un bien immobilier ou un espace naturel par exemple. La vente doit être effectuée par une personne privée (un particulier) ou morale (une entreprise). Le propriétaire n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Cette procédure peut être utilisée pour une opération d'aménagement ou un projet de restauration d'un espace naturel à protéger (zones humides ou zones d'expansion de crue). La préemption doit toujours être motivée et justifiée par un projet d'intérêt général pour le territoire concerné.

Il existe divers droits de préemption pour acquérir des espaces naturels:

– **Le Droit de Préemption Urbain (DPU) : sur les zones urbaines ou à urbaniser** pour des équipements ou opérations d'aménagement (équipement collectif, logements sociaux, lutte contre l'insalubrité, etc.). L'acquisition est rendue possible directement par la collectivité territoriale dans le périmètre de protection rapproché des captages d'alimentation en eau potable. Ce droit peut être délégué au syndicat compétent en matière d'eau potable.

– **Le Droit de Préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :** pour acquérir des espaces naturels, menacés ou abandonnés à préserver de toutes nouvelles dégradations. Il relève du département qui peut déléguer son droit de préemption à une collectivité territoriale ou établissement public foncier ou établissement en charge d'un parc ou d'une réserve naturelle. Les biens préemptés doivent être ouverts au public sauf en cas de fragilité des espaces naturels.

– **Le droit de préemption dans les espaces agricoles :** par les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) s'applique dans le domaine agricole. En tant qu'intermédiaire, elle achète des biens agricoles ou ruraux et les revend à des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux, la DRIEE/DREAL dans l'optique de préserver l'environnement et de protéger la ressource en eau dans les AAC par exemple.

Rappel des dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 et du SAGE des Deux Morin

SDAGE Seine – Normandie 2016 -2021

➤ **Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.**

Orientation 22. - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

– **Disposition D6.87.** Préserver la fonctionnalité des zones humides

SAGE des Deux Morin

➤ **Enjeu 3 : Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et des milieux associés**

– **Disposition 38 :** Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau

➤ **Enjeu 4 Connaître et préserver les zones humides dont les marais de Saint – Gond**

Objectif 4.2 : Préserver et restaurer les zones humides

Orientation 13 : Gérer et restaurer les zones humides

– **Disposition 48 :** Acquérir des zones humides

– **Disposition 50 :** Mettre en place des programmes de restauration, d'entretien et de gestion des zones humides

Pour aller plus loin

www.safer.fr
www.seine-et-marne.fr

Introduction – Préempter, acquérir et gérer



– **Le Droit de Préemption dans les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** : ce périmètre est instauré par le Conseil Départemental et prévoit le recours au droit de préemption par l'intermédiaire de la SAFER ou un établissement public foncier local ou un établissement public d'aménagement. Une collectivité territoriale ou EPCI peut préempter avec l'accord du Conseil Départemental.

Pourquoi préempter, acquérir et gérer ?

La maîtrise foncière est un outil de protection pour les parcelles à préserver. Elle consiste à en **acquérir la propriété ou à passer une convention avec le propriétaire via un bail intégrant des clauses environnementales.** Cette démarche peut permettre à un établissement public, une collectivité, une association, etc. de maîtriser l'usage des espaces riverains des cours d'eau, des AAC ou en lien avec la gestion de la ressource en eau.

L'acquisition en pleine propriété présente un intérêt particulier pour la protection des milieux naturels et aquatiques car l'acquéreur bénéficie de tous les droits en tant que propriétaire et notamment la possibilité de gérer librement le bien.

Une collectivité propriétaire décide de la réglementation et de la gestion.

Grâce à la maîtrise foncière sur les espaces les plus vulnérables, une gestion adaptée à la préservation de la ressource en eau est mise en place de manière pérenne et définitive.

Toutefois, l'acquisition foncière est très peu développée sur le territoire du SAGE car la préemption reste coûteuse pour des petites collectivités. User de son droit de préemption oblige d'avoir l'apport financier nécessaire.

Périmètre d'application

Toutes les collectivités territoriales au sein du périmètre du SAGE des Deux Morin sont concernées par l'acquisition et la gestion d'espace en lien avec la ressource en eau.

Que dit le SAGE des Deux Morin sur l'acquisition ?

La Commission Locale de l'Eau incite les collectivités territoriales ou leurs groupements, les associations, etc., à engager une réflexion sur l'acquisition d'espaces liés à l'amélioration de la gestion de l'eau (notamment sur les zones humides, les zones d'expansion de crue, les aires d'alimentation de captage ou encore les périmètres de protection de captage, les espaces de mobilités et les abords des cours d'eau, etc.). L'objectif étant de **protéger ces milieux sur le long terme voire de les restaurer.** Concernant les zones humides **la priorité est mise sur**

« les zones humides identifiées » par la CLE dans les secteurs à enjeu de conservation et de gestion, pour la collectivité. **La structure porteuse du SAGE est encouragée à passer une convention avec les organismes compétents tels que la SAFER ou un Etablissement Public Foncier, pour assurer une veille foncière** afin de prévenir les structures publiques et les conservatoires régionaux d'espaces naturels de la vente de terrain en zones humides, dans le respect des droits de préemption.

D'autres informations sur la préemption et l'acquisition

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques, La restauration des cours d'eau : retour d'expériences sur l'hydromorphologie – Des étapes et des outils... La maîtrise foncière, un outil efficace de préservation et de restauration, 2010.

Joye J.F. et Struillou J.F., *Les communautés et le droit de préemption* – Etude à caractère juridique pour l'assemblée des communautés de France, 2012.

Agence de l'Eau Seine-Normandie : *La Maîtrise foncière : un outil de protection de vos captages d'eau potable*, 2013.



Paysage législatif et réglementaire

En 1960, la **loi d'orientation agricole** crée les SAFER.

En 2009, la **loi Grenelle 1** prévoit l'**acquisition de 20000 hectares de zones humides par les collectivités publiques**.

En 2010, la **loi Grenelle 2** renforce la **compétence des Agences de l'Eau en matière de politique foncière et d'acquisition** sur les zones humides (Article L213-8-2 du Code de l'Environnement).

En 2014, la **loi ALUR** crée un **droit de préemption urbain « renforcé »** s'appliquant sur davantage de biens que le DPU simple.

Texte réglementaire de référence

Droit de préemption

Livre II : Préemption et réserves foncières du CU

Droit de préemption urbain

Article L.211-1 à L.211-7 du CU

Droit de préemption pour les ENS

Article L.215 du Code de l'urbanisme

Droit de préemption des SAFER

Article L.143-1 et L.143-2 du Code Rural

Article L.562-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Zone d'Aménagement Différée

Article L.212-1 à L.212-5 du CU

Protection et mise en valeur EANP

Article L.113-15 à 28 du CU

Comment et qui peut acquérir et gérer des espaces liés à la gestion de l'eau ?

Tous les espaces méritant d'être préservés au regard d'un intérêt général pour la protection de la ressource en eau, peuvent faire l'objet d'une procédure d'acquisition par voie de préemption.

⚠️ NOTA BENE

Attention le droit de préemption ne permet pas l'expropriation et n'oblige personne à vendre son bien ! Il donne la priorité sur une vente existante.

Les collectivités territoriales

Le droit de préemption peut être exercé par une collectivité compétente en urbanisme : une intercommunalité ou une commune.

Les documents d'urbanisme sont des outils complémentaires à la maîtrise foncière. Le PLUI – PLU identifie les zones sur lesquelles la collectivité peut recourir au droit de préemption à l'aide des :

- **Emplacements réservés** pour l'implantation d'équipements publics ou d'un projet d'intérêt général pour éviter des usages incompatibles avec la destination future du terrain. Les zones humides peuvent être concernées par ces réserves foncières au titre des espaces verts.
- **Zones d'aménagement différées** créées par l'Etat à la demande des collectivités qui leurs confèrent un droit de préemption sur une durée limitée de six ans renouvelable pour réaliser un aménagement sur un périmètre déterminé.

Les départements

Les départements dans le cadre d'une politique d'ENS peuvent acquérir et préempter sur leurs territoires. Une taxe départementale des espaces naturels sensibles est alors dédiée à l'acquisition des terrains, la gestion et la protection de ces espaces. Le Conseil départemental peut aussi délimiter des **zones de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** afin d'y élaborer un **programme d'action**.

La SAFER

Afin d'assurer la diversité des paysages, la protection des ressources naturelles et le maintien de la biodiversité, la SAFER achète à l'amiable ou par préemption des terrains agricoles ou forestiers pour les rétrocéder à une collectivité locale.

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL)

Leurs missions est l'acquisition foncière ou immobilière afin de constituer **des réserves foncières** ou réaliser des opérations d'aménagement pour le compte des intercommunalités et des communes membres de l'EPFL et de toute personne publique.

