eau & CONNAISSANCE

Stratégie foncière

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

BASSINS RHÔNE-MÉDITERRANÉE ET CORSE

Novembre 2018

agence de l'eau RHÔNE MÉDITERRANÉE CORSE établissement public de l'État

SAUVONS L'EAU !

ELABORER UNE STRATEGIE D'INTERVENTION FONCIERE

APPUI A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE RECONQUETE DU FONCTIONNEMENT DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES ET / OU DES RESSOURCES SOUTERRAINES

La face cachée du foncier, ici la commune de Sisco en Haute Corse : Les 2 496 hectares de la commune représentent 10 023 parcelles, le morcellement s'illustre entre autres avec la moyenne de la surface des parcelles qui ne dépasse pas les 2 900m² (source : carte IGN et carte cadastrale –geoportail.gouv.fr)

5 points pour comprendre les principes d'une stratégie d'intervention foncière adaptée aux enjeux de bon état des masses d'eau :

① **Qu'est-ce qu'une stratégie foncière adaptée aux enjeux de reconquête, de préservation des milieux aquatiques, des zones humides et des ressources souterraines ?** C'est un outil pour organiser et faciliter la mise en œuvre des programmes d'actions visant la préservation et/ou la restauration des zones humides, des cours d'eau, des aires d'alimentation de captage prioritaire et / ou des ressources stratégiques pour l'eau potable nécessaires à l'atteinte du bon état des eaux et/ou la restauration de la trame turquoise.

② **Quand élaborer cette stratégie foncière ?** La stratégie foncière a pour point de départ la priorisation des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau[1]. Ces enjeux sont localisés géographiquement dans des documents de gestion spécifiques[2], validés par leur comité de pilotage. La stratégie foncière veillera à mutualiser ces cartographies comme point de départ de son élaboration. La vision de l'ensemble de ces enjeux est en effet un atout pour identifier les convergences et définir des priorités communes.

③ **Pourquoi développer une stratégie foncière spécifique aux enjeux de l'eau ?** La stratégie foncière est un outil pour pérenniser et fiabiliser la mise en œuvre des programmes d'actions. Elle informe les acteurs, sur un territoire donné, des besoins de maitrise foncière et des possibilités de maintien et/ou d'évolution des usages ou de la propriété à court (< 5ans), moyen et long terme (> 15 ans). Elle consiste à cibler les moyens financiers et humains sur les secteurs où une maitrise foncière est nécessaire. Elle est force de proposition quant aux outils adaptés à mobiliser en fonction des situations : convention de gestion, acquisition, boucle d'échange, prise en compte dans les documents d'aménagements du territoire (Schéma de cohérence territoriale, Plans locaux d'urbanisme communal ou intercommunal, SAGE, Schéma des aires protégées, plan de gestion du risque inondation,…), etc...

④ **A qui s'adresse cette stratégie foncière ?** En priorité aux maitres d'ouvrages publics de démarches de gestion de l'eau tels que les structures de gestion à l'échelle des sous bassins-versants (en particulier les collectivités compétentes sur la GEMAPI et la ressource, porteuses de SAGE, contrats de milieux, programmes d'actions de prévention des inondations, autres contrats thématiques), les structures porteuses de plan de gestion stratégique pour les zones humides ou de plan local de gestion en fonction de la taille des sites, de l'impact des usages sur le fonctionnement des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

⑤ **A quel territoire la stratégie foncière s'applique-t-elle ?** Elle une vocation opérationnelle pour faciliter la mise en œuvre des programmes d'action déclinant le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Programme de mesures (PDM). Elle est donc à élaborer en priorité dans le cadre des documents locaux de gestion de l'eau. Sa prise en compte dans les documents d'aménagements du territoire est nécessaire pour renforcer sa portée, faciliter la mise en cohérence de la gestion des sols avec les objectifs de restauration et préservation des milieux, de la ressource en eau et des captages, et consolider une vision intégratrice des enjeux à l'échelle des bassins versants ou des Etablissements publics de coopérations intercommunale (= EPCI). La stratégie foncière peut être élaborée et coordonnée par la structure compétente à l'échelle des sous bassins-versants pour faciliter une vision d'ensemble des enjeux de gestion de l'eau. L'élaboration des programmes d'intervention foncière est à privilégier dans le cadre des plans locaux de gestion.

---

[1] = Secteurs à enjeux pour la préservation et/ou la restauration des zones humides, des cours d'eau, des aires d'alimentation de captage prioritaire et / ou des ressources stratégiques pour l'eau potable nécessaires à l'atteinte du bon état des eaux

[2] = Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), plan de gestion stratégique sur les zones humides, programme d'actions d'un contrat de milieu, plan local de gestion (= sur les zones humides ou les cours d'eau en cohérence avec la stratégie raisonnée à l'échelle du bassin versant, programmes d'actions pour les captages d'alimentation en eau potable, programmes de restauration des cours d'eau et/ou des zones humides notamment suite à la réalisation d'une étude de définition des espaces de bon fonctionnement, document d'objectifs d'un site Natura 2000, plan de gestion d'un site classé « espace naturel sensible »…).

Sommaire

Introduction 4

Un document pour qui ? pour quoi ? 5

Phase I : Organiser l'élaboration de la stratégie foncière et son animation 7

a. Les enjeux de la gestion de l'eau comme point de départ 7

b. L'animation de la démarche au service d'un meilleur équilibre entre propriétés, usages et bon fonctionnement des milieux 8

c. Choisir une maitrise d'ouvrage pour la stratégie foncière 11

Phase II : Localiser l'intervention foncière 12

a. Mobiliser des données existantes 12

b. Hiérarchisation suivant le degré de protection 14

Pour aller plus loin : prendre en compte la dynamique d'occupation du sol 17

Phase III : Evaluer les possibilités d'intervention foncière à court, moyen et long terme 18

a. Caractériser la propriété foncière 18

Pour aller plus loin : préciser la dynamique des mouvements fonciers à venir 22

b. Analyse de la structure foncière 23

Phase IV : Construire un programme d'intervention foncière, en définissant les objectifs sur les sites et les modes d'intervention 26

a. Organiser la mise en œuvre du programme d'intervention foncière en lien avec l'animation globale de la stratégie foncière 26

b. Intervenir sur le foncier : définir les objectifs et les outils mobilisables à l'échelle des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau 31

1. Maitriser l'usage 32

2. Maitriser la propriété 34

Pour aller plus loin : remédier aux dommages causés sur la structure des exploitations agricoles et/ou lutter contre le morcellement et préserver les espaces naturels dont les milieux à enjeux pour la gestion de l'eau .. 37

3. Pérenniser la maitrise foncière et favoriser sa prise en compte dans les outils d'aménagement du territoire 40

.....

Rédaction du guide et Remerciements 46

Annexe n°1 : La politique foncière de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse approuvée par les comités de bassin fin 2017 47

Annexe n°2 : Trame type de cahier des charges pour l'élaboration d'une stratégie foncière 58

Annexe n°3 : Liste des figures / Liste des principaux termes utilisés / Bibliographie 69

Introduction

Les programmes d'actions visant la reconquête de l'état des eaux et / ou le bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides peuvent avoir des implications en termes de foncier que ce soit sur l'usage (accès aux parcelles pour réaliser des travaux, changement de pratiques…), la destination des sols (zonage et règlement au sein des documents d'urbanisme, règlement des territoires à risque d'inondation…) ou la propriété (servitudes de passage ou de sur-inondation, servitudes d'utilité publique, pertes de surface liée à la restauration de l'espace de mobilité d'un cours d'eau, expropriation dans le cadre d'une démarche déclarée d'utilité publique…).
Ces implications sont à évaluer en priorité dans les secteurs à enjeux identifiés dans les documents locaux de gestion (programmes d'actions sur les captages, SAGE, contrats de milieux, plan de gestion sur les zones humides..), en déclinaison du SDAGE 2016-2021 et du programme de mesures (cours d'eau). Ils correspondent à :

- des milieux dont le bon fonctionnement est menacé ou dégradé par les usages ou l'occupation du sol ;
- des milieux stratégiques qui doivent être préservés pour garantir les usages actuels et futurs ;

Ainsi, les champs d'intervention de la gestion l'eau qui nécessitent d'intégrer une réflexion foncière sont nombreux, citons par exemple :

- la protection des captages prioritaires d'eau potable et des zones de sauvegarde des ressources stratégiques ;
- la restauration de l'hydromorphologie des cours d'eau et notamment des espaces de bon fonctionnement ;
- la restauration et la préservation du bon fonctionnement des zones humides ;
- La restauration de la trame turquoise
- la gestion des crues et du risque d'inondation.

Photo de gauche : Secteur de restauration au nord du lac du Bourget (73)

Photo de droite : Travaux de restauration d'une parcelle au nord du lac du Bourget (73)

D'un secteur au fonctionnement dégradé, à l'identification des parcelles à restaurer : sur quelques hectares de terrain il y a d'innombrables parcelles, en 2012, le conservatoire d'espace naturels de Savoie avait acquis plus de 83 hectares, fruit de 20 ans d'animation, principalement situés dans les marais de Chautagne soient 311 parcelles !

CEN Savoie, 2012 « De nos jours, il faut maîtriser le foncier pour pouvoir gérer correctement les milieux naturels et favoriser la biodiversité, ce qui est toujours complexe sur des surfaces comme celles-ci. Photo de gauche : seule une d'entre elles, plus étendue et comportant des drains, présente des bons potentiels de restauration d'autant qu'elle était longée par une ancienne lône du canal de savière, pouvant être restaurée (couleur bleu ciel).

Photo de droite : Les travaux ont consisté à reprofiler les drains, boucher ceux qui restaient (rose), creuser des platières (bleu foncé), créer une dune à cistude (jaune) et mettre une vanne régulable pour gérer les niveaux d'eau. Ces opérations ont aujourd'hui réussi et les espèces et les milieux sont revenus. »

Un document pour qui ? pour quoi ?

Le présent document s'adresse aux maîtres d'ouvrage de documents locaux de gestion :

- **de la ressource en eau (captages, ressources stratégiques) ;**
- **de cours d'eau ;**
- **de zones humides.**

Pour ces deux derniers items, il concerne donc au premier chef les collectivités compétentes sur la GEMAPI en particulier porteuses de SAGE, contrats de milieux, programmes d'actions de prévention des inondations, ou d'autres contrats thématiques.

Il vise à accompagner la rédaction d'une stratégie foncière en guidant le rédacteur à travers 4 étapes chronologiques à partir des enjeux validés par les documents de gestion de l'eau :

- phase 1 : organiser l'élaboration de la stratégie foncière et son animation
- phase 2 : localiser l'intervention foncière
- phase 3 : évaluer les possibilités d'actions sur le foncier à court, moyen et long terme
- phase 4 : définir les objectifs et mode d'intervention sur le foncier (outils fonciers, identification des structures compétentes, organisation de l'ambition dans le temps…)

Dans la majorité des situations, **la stratégie foncière peut être réalisée** en mobilisant des éléments de connaissances ciblés et adaptés auprès des acteurs locaux et d'experts fonciers, **sans engager d'études préalables importantes ou d'expertises lourdes**.
Certaines situations plus complexes (risque de contentieux connus, enjeux économiques forts etc.) peuvent nécessiter des investigations complémentaires. Elles sont identifiées dans le document par un encart «pour aller plus loin ».

L'organisation d'un **comité de suivi de la stratégie foncière est vivement recommandée et doit associer les représentants techniques et élus des parties prenantes concernées** : organisme(s) de gestion de l'eau et/ou des milieux aquatiques et humides, communes et autres collectivités locales concernées, usagers agricoles, conseil départemental au titre de la gestion des espaces naturels sensibles (ENS), association de propriétaires fonciers, riverains …. La présence de représentants des politiques d'urbanisme au côté des parties prenantes de la gestion de l'eau sera un atout pour la construction des scenarios d'action et la mise en cohérence des pratiques.

La stratégie foncière sera intégrée aux documents locaux de gestion de l'eau. Elle a également vocation à s'insérer dans la politique foncière menée par les collectivités. Pour cela, **elle devra être notamment portée à connaissance des documents d'aménagements du territoire** en particulier des documents d'urbanisme. **Sa prise en compte permettra de faciliter la mise en cohérence de la gestion des sols** avec les objectifs de restauration et préservation des milieux, de la ressource en eau et des captages **et consolidera une vision intégratrice des enjeux à l'échelle des bassins versants ou des EPCI**.

Deux documents sont présentés en annexe :

- Annexe n°1 : la politique foncière de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse approuvée par les comités de bassin fin 2017 ;
- Annexe n°2 : une trame type de cahier des charges pour élaborer une stratégie foncière adaptée aux enjeux de gestion de l'eau

Figure n°1 : Résumé des 4 phases de l'élaboration d'une stratégie foncière

Phase I : **Organiser, Animer** à partir des enjeux de gestion de l'eau

Maitrise d'ouvrage | Document de gestion de l'eau | Comité de suivi | Animation de la stratégie foncière

Phase II : **Localiser** l'intervention foncière

Espaces à enjeux pour la gestion de l'eau

Protection réglementaire en place

Propriétés publiques
Règles d'urbanisme

ET… projets d'aménagement

Espaces à enjeux pour la gestion de l'eau sur lesquels une action foncière est nécessaire

Phase III : **Evaluer** les possibilités d'action foncière à court, moyen et long terme

Espaces sur lesquels une action foncière est possible à court, moyen et long terme

- Repérage des réserves foncières
- Recensement des propriétaires
- Etat du morcellement parcellaire
- Evaluation des baux
- Prix du fond par secteur homogène

Phase IV : **Définir les objectifs et les modes d'intervention**

Exemples d'outils à titre d'illustration :

- Protection (classement PLU, classement PPRI, création d'un espace naturel protégé,..)
- Changement de pratique/accompagnement
- Acquisition (amiable, DUP, négociation)
- Veille foncière en vue d'acquisition
- Boucle d'échange, stock foncier

Phase I : Organiser l'élaboration de la stratégie foncière et son animation

a. Les enjeux de la gestion de l'eau comme point de départ

Pour être efficace et opérationnelle, la question foncière ne doit pas être détachée de la priorisation des enjeux d'intervention portés par un document local de gestion de l'eau, intégrant les objectifs du SDAGE et du PDM et validés par une instance pluripartite (comité de pilotage, commission locale de l'eau…).

La stratégie foncière se focalisera sur les secteurs où les opérations de reconquête du bon état des eaux et/ou de bon fonctionnement des milieux peuvent avoir des incidences sur le foncier : adaptation des usages, vente/acquisition, variation de la valeur des terrains, changement de statut dans les documents d'urbanisme, etc...

Elle peut aussi intégrer des objectifs liés aux continuités écologiques et à la biodiversité, en déclinant localement les objectifs régionaux, départementaux et locaux (SRCE/SRADDET, étude trame turquoise par exemple).

Il est indispensable de reprendre en synthèse les enjeux du domaine de l'eau, et d'appuyer la réflexion sur une cartographie des secteurs concernés.

Priorisation commune des enjeux d'intervention en appui à l'action foncière du Conservatoire du Littoral d'Occitanie (source : Délégation d'Occitanie de l'agence de l'eau et du Conservatoire du littoral - 2015)

Pour le renouvellement de leur partenariat, l'agence et le Conservatoire du littoral ont préalablement identifié des territoires à enjeux communs en réponse à deux critères :

- lorsque la zone humide remplit une fonction hydrologique en relation avec l'état d'une masse d'eau
  ET
- lorsque le fonctionnement de la zone humide est menacé (pression urbaine, artificialisation du milieu, délaissement).

Cette liste de territoires a permis l'élaboration d'une carte qui localise le périmètre d'une stratégie foncière commune menée par le Conservatoire du littoral pour la période 2013-2108. Deux niveaux d'interventions ressortent :

- des secteurs où les zones humides sont dégradées et où une action est souhaitée à court terme, en jaune sur la carte ;
- des secteurs où les zones humides sont menacées et où une action de prévention est souhaitée, en hachuré noir sur la carte.

Pour mémoire les secteurs en bleu correspondent aux territoires sous propriété du Conservatoire. La carte a été présentée en Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Thau, et le conservatoire du littoral a intégré les secteurs dans sa stratégie d'intervention à 2050.

Ajouter ainsi une dimension foncière aux documents locaux de gestion, c'est fiabiliser la mise en œuvre des programmes d'actions et définir des priorités pour l'animation.

En effet, le droit français accorde une place primordiale à la propriété qu'il associe directement aux notions d'usus, fructus et abusus c'est à dire le droit d'utiliser son bien sans le transformer, d'en percevoir les fruits (récoltes, loyers, dividende, etc...), de l'aliéner et, à l'extrême, de le détruire [3]. Culturellement, le sol correspond à un patrimoine d'une valeur forte : **valeur financière mais aussi sociale et affective**. Transmissible entre générations, ce patrimoine, outre les fruits qu'il procure, est devenu un élément central dans l'assurance sociale que les ménages cherchent à obtenir pour eux comme pour leurs descendants. **Modifier le rapport au sol, par l'usage ou la propriété, peut donc être source de réticences voire d'oppositions ou de conflits.**

Pourtant, **il est nécessaire de rappeler aux propriétaires et usagers que leurs droits fonciers sont souvent encadrés**. Par exemple, la propriété d'un terrain constructible n'implique pas le droit d'y bâtir sans limite. **Le propriétaire n'a pas une influence totale sur la manière d'user de son bien face aux prescriptions des documents d'urbanisme** (zonage et règlement), ou **aux enjeux de gestion de l'eau réglementés par la loi** (plans de prévention du risque inondation, respect des procédures d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et notamment de la séquence Eviter-Réduire-Compenser pour les zones humides ou les espaces de bon fonctionnement par exemple) et spécifiés par les documents de gestion dotés d'une portée juridique (SDAGE et plus localement SAGE par exemple).

b. L'animation de la démarche au service d'un meilleur équilibre entre propriétés, usages et bon fonctionnement des milieux

Une réflexion foncière partagée est à présenter comme une **opportunité de concertation** sur une **nouvelle organisation des usages et des propriétés**. Pour les propriétaires et usagers, ce peut être une occasion pour obtenir de nouveaux espaces plus rentables, moins grevés de servitudes ou simplement plus proches des sièges d'exploitation par exemple. **Cette occasion est réelle d'autant que ce sont les pouvoirs publics (collectivités et services de l'Etat) qui encadrent à la fois les démarches de gestion de l'eau et le droit des sols** : si l'ambition des démarches est suffisante, la planification des usages, des propriétés et indemnités en sera facilitée.

Les **secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau font généralement l'objet de contraintes d'ordre publiques** qui entrainent à minima des prescriptions dans les outils de gestion de l'eau **parfois dotées de portées juridiques** (exemple du programme d'action et de gestion durable des **SAGE** opposables aux services instructeurs ou de leur règlement opposable aux tiers). Ces contraintes peuvent aller jusqu'à des implications en termes d'usages ou de propriété, issus de l'application des **règlements d'urbanisme, du droit de préemption des collectivités ou d'une déclaration d'utilité publique par exemple**.

[3] Articles 543 à 545 du Code Civil sur le fondement de la propriété

Exemple de mesure en faveur de la préservation d'un espace de mobilité dans un SAGE (source : http://www.gesteau.fr**)**

« Dans la zone de mobilité, telle que définie par le SAGE et localisée sur une cartographie, les IOTA et les ICPE soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre des articles L.214-1 ou L.511-1 du code de l'environnement, qui créent un nouvel obstacle au déplacement naturel du cours d'eau ne sont acceptés que dans les conditions suivantes :

- si le projet faisant l'objet de la protection est déclaré d'intérêt général, comme défini notamment par l'article R.121-3 du code de l'urbanisme ou par l'article L.211-7 du code de l'environnement ;
- si aucun projet alternatif plus favorable à la dynamique fluviale et à l'environnement en général n'est possible à un coût raisonnable. Le déplacement de l'activité ou de l'ouvrage devra notamment figurer parmi les alternatives examinées ;
- si les techniques et conditions de réalisation sont les moins dommageables à la mobilité ;
- si les mesures compensatoires, qui consistent en la restauration d'une surface érodable équivalente à celle qui a été soustraite (par la suppression de protections existantes), sont prévues. Celles-ci devront être définies et mises en œuvre de préférence à proximité du projet, et de préférence au sein des « zones prioritaires de restauration de la mobilité », telles que définies par le SAGE (cf. cartographie du SAGE). »

L'identification de secteurs à enjeux va permettre de proposer à leurs propriétaires :

- Des **possibilités de vente et/ ou d'indemnité** pour des changements ou pertes d'usages ;
- Une possibilité d'échange pour s'affranchir des contraintes juridiques actuelles ou à venir.

Pour élaborer la stratégie foncière, il est indispensable d'organiser un comité de suivi spécifique réunissant des représentants des différentes parties prenantes. Ce comité pourra utilement être rattaché à l'instance de concertation et/ou au comité de pilotage du document local de gestion de l'eau, afin que celui-ci valide les propositions du comité de suivi. Les participants potentiels peuvent être :

- **représentants du document local de gestion de l'eau :** garants des enjeux qui guident la démarche foncière, ils permettent un portage politique de la stratégie foncière et lui conférer sa portée juridique en l'inscrivant dans un document de gestion de l'eau pour limiter le risque de contentieux (exemple d'un SAGE) et d'apporter, si besoin, des éléments de défense devant le juge administratif ;

- **représentants des propriétaires et des usagers (riverains, exploitants agricoles) concernés par des secteurs à enjeux :** ils aideront à comprendre les impacts sur les usages et propriétés en place et à estimer l'acceptabilité sur différents scénarios d'interventions ;

- **représentants des institutions publiques de l'Etat et des collectivités territoriales :** pour certains ce sont en effet les premiers opérateurs fonciers et/ou des partenaires financiers, par exemple les collectivités maitres d'ouvrages (services et élus de « l'eau » mais également de «l'aménagement du territoire/économie » qui vont intervenir pour fixer les volumes constructibles autorisés), les départements au titre de leur politique « espaces naturel sensibles », les Régions, le Conservatoire du littoral, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDT-M) au titre des services « environnement » et « urbanisme » qui veillent à la mise en place des servitudes imposées par un arrêté préfectoral dans un but d'intérêt général ou d'utilité publique, les agences de l'eau. Ces acteurs vont intervenir pour la mobilisation de financements publics, des appuis administratifs et techniques.

- **représentants des porteurs fonciers (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural - SAFER, Etablissement public foncier, Associations spécialisées) :** ces structures ont une expertise éprouvée sur l'accès à la propriété, la surveillance des marchés fonciers ou la facilitation/négociation avec les usagers en place. Elles pourront utilement partager leur expérience et aider la concertation par des retours d'expérience, le partage d'outils, etc…

Au-delà de ce comité de suivi, des i**nformations ou consultations** pourront être faites auprès de **groupes de communes,** en particulier dans **les secteurs où les évolutions foncières pourraient être les plus importantes**. Ces groupes peuvent également faire le lien avec les usagers en s'appuyant par exemple sur les commissions agricoles en place dans certains territoires ruraux (commission agricole des Parcs naturels régionaux, commission départementale d'aménagement foncier,…).

Partager l'histoire foncière du territoire - entre lecture paysagère, compréhension de la toponymie et découverte des savoirs locaux :

L'**agriculture façonne le paysage** : les parcelles cultivées (mais ou céréales) sont presque systématiquement celles dont la pente moyenne est la plus faible et la surface la plus grande. A l'inverse, les parcelles en friches sont souvent plus pentues, plus petites que la moyenne et leur forme tend à être plus allongée ou plus complexe. En montagne, on remarquera des parcelles en lanières s'étendant selon la formule « du battant des lames au sommet des montagnes » pour qualifier la façon dont sont découpées les terres en étroites bandes qui s'étirent de la plaine ou du littoral vers les hauts reliefs sans jamais s'étaler horizontalement. Ce découpage avait pour objectif de permettre de cultiver sur l'ensemble du gradient altitudinal multipliant ainsi les terroirs de production.

Et en plaine alluviale ? Le Causse d'Aumelas en vallée de l'Hérault a gardé la trace du découpage parcellaire romain : des carrés organisent encore le terroir dans la plaine. Ce cadastre confronté à la limite actuelle des parcelles, aux fossés et aux voies de circulation, est encore visible sur la rive droite du Rhône le long des Côtes du Rhône et dans la vallée de la Cèze (source : Collectif des garrigues - http://www.wikigarrigue.info).

« **Remonter le temps** » est un service gratuit qui permet de consulter certaines données géographiques historiques, et de les confronter avec la carte et les photographies aériennes IGN actuelles :

- Cartes de Cassini (XVIIIe siècle) ;
- Cartes de l'état-major (1825-1866) ;
- Carte IGN à l'échelle 1:50 000 (1950) ;
- Photographies aériennes IGN historiques sur certains départements (entre 1950 et 1965).

Ci-contre : Evolution de Port Camargue (30) entre 1950 (carte IGN au 1:50 000) et 2015 (photographies aériennes IGN)

Ci-contre : Evolution de Valras-Plage (34) entre 1850 (carte de l'état-major) et 2015 (carte IGN)

La **toponymie** a une double fonction : localiser un endroit et décrire le paysage, les activités exercées par l'homme. Saviez-vous que les paluds ou sagne ou encore les léchères selon qu'on soit en Occitanie, Provence ou en Rhône-Alpes désignent des zones marécageuses ?

- ⇨ L'IGN a publié un recueil des noms de lieux en Frances, téléchargeable gratuitement sur internet : « Toponymie, les noms de lieux en France – Glossaire de termes dialectaux – A. Pégorier – 2006 ».

c. Choisir une maitrise d'ouvrage pour la stratégie foncière

Dans le domaine de l'habitat, la stratégie foncière reste une affaire essentiellement portée par les collectivités locales, chacune ayant ses propres objectifs de gestion des sols et la connaissance précieuse des habitants et des acteurs locaux.

La gestion de l'eau doit logiquement s'inscrire à **l'échelle du bassin versant, ou du sous bassin versant immédiat ou tout autre périmètre cohérent avec les objectifs sur la ressource en eau souterraine ou sur les milieux aquatiques** : périmètre du contrat, aire d'alimentation du (des) captage(s), périmètres de protection du (des) captage(s), espace de bon fonctionnement, périmètre du site de gestion, etc…

Les **maitres d'ouvrage publics et les structures porteuses de document de gestion de l'eau seront les plus légitimes** à porter cette démarche, au moins sur sa phase d'élaboration, afin d'assurer la prise en compte des enjeux de gestion de l'eau spécifiques au territoire. La mise en œuvre pourra se faire à l'échelle des programmes d'actions en partenariat avec les acteurs compétents dans le champ de l'animation foncière, l'évaluation des prix, etc… Il s'agira alors de bien veiller à la complémentarité des acteurs et à leur légitimité sur chacune des actions menées.

La maitrise d'ouvrage publique présente des avantages supplémentaires tels que :

- la possibilité de faire le lien avec les documents d'urbanisme ;
- l'utilisation éventuelle d'un droit de préemption ;
- le lien au comité de pilotage du document de gestion de l'eau.

La participation de représentants des services d'urbanisme au côté des gestionnaires et maitres d'ouvrages de l'eau sera un atout pour consolider l'élaboration de la stratégie foncière et faciliter sa prise en compte dans les documents d'aménagements du territoire, en particulier les documents d'urbanisme.

Phase II : Localiser l'intervention foncière

Localiser l'intervention foncière à l'échelle des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau, c'est **établir un premier diagnostic des besoins d'intervention sur le foncier à l'échelle cadastrale**. En effet, **il n'est pas nécessaire ni possible d'agir sur l'ensemble des secteurs à enjeux définis par le document de gestion de l'eau** : certains secteurs à enjeux peuvent déjà bénéficier d'une protection réglementaire suffisante : périmètres d'espaces naturels protégés, ou zone naturelle dans un Plan Local d'Urbanisme par exemple.

Il s'agit d'identifier la prise en compte des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau par le **droit des sols**.
Deux niveaux pourront ainsi ressortir :

- **Les secteurs pouvant être pris en compte par des outils fonciers** : ils peuvent bénéficier d'une protection via les outils existants ou pourraient facilement en bénéficier (classement dans les documents d'urbanisme – actuel et à venir, règles du règlement d'un SAGE, règlement issus des programmes de prévention du risque d'inondation, périmètre d'espace naturel protégé etc…) ;

- **Les secteurs non protégés par des outils fonciers :** aucune protection n'est prévue, connue ou permet de prendre en compte l'enjeu de gestion de l'eau. Il s'agit des zones qui doivent faire l'objet d'une **démarche proactive en vue de faire évoluer l'usage voire la propriété** pour répondre aux enjeux de gestion de l'eau et permettre la réalisation d'un projet de restauration du fonctionnement du cours d'eau par exemple.

Le résultat sera valorisé sur une cartographie. Le délai estimé pour sa réalisation (de la collecte des données jusqu'à la création des cartes) est de 15 jours à 1 mois selon la taille du territoire, sa complexité et la disponibilité des données. S'agissant d'une étape très amont de la stratégie, elle ne doit pas freiner l'élaboration de celle-ci : si les données semblent trop lacunaires ou difficiles à obtenir sur un délai court, une enquête peut être lancée par sondages ou réunions communales pour sensibiliser sur la démarche et récolter les informations.

L'objectif de cette seconde phase est de mettre en lumière des zones où une simple vigilance suffit et des zones plus restreintes où l'intervention foncière doit être plus forte, plus incitative.

a. Mobiliser des données existantes

La mobilisation des données publiques auprès des collectivités territoriales et des services de l'Etat est généralement suffisante. L'expertise des membres du comité de pilotage est à valoriser ainsi que l'entretien avec des acteurs ressources (service urbanisme des collectivités ou des DDT, conseils départementaux et des partenaires types Parc naturel régionaux, CAUE etc..). Elle permettra de compléter la collecte de données tant sur les possibilités d'évolution des outils que leur réalité à une échelle plus fine.

L'objectif est d'établir une cartographie, les données collectées et les informations issues des dire d'experts telles qu'évoquées ci-dessus devront donc être reportées sur des cartographies (échelle de restitution : 1 / 25 000ème).

Parmi les données à collecter à minima et disponibles auprès des collectivités et DREAL on trouvera :

- le **zonage et le règlement du document d'urbanisme opposable** (PLU, Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT) afin d'identifier les secteurs déjà protégés (par exemple : classé en zone « naturelle », « espace boisé classé ») et pourvus d'un règlement adapté. Il est également nécessaire de solliciter le comité de suivi ou le service d'urbanisme sur les zonages susceptibles d'évoluer pour localiser les modifications envisagées (secteurs pouvant être agrandis ou au contraire restreints) ;

- L'**occupation du sol grâce** aux bases de données nationales (Corine Land Cover, déclaration au titre de la politique agricole commune via le registre parcellaire graphique, **photographie** aérienne,…) : il s'agit d'identifier les usages sur les secteurs à enjeux pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides, et/ou la ressource en eau (urbanisation, mitage et fragmentation de l'espace de bon fonctionnement, agriculture intensive,..) ;

- la **domanialité des secteurs à enjeux** fournit une information sur la possibilité de mise sur le marché : selon qu'il s'agisse de propriétés issus du domaine public (donc inaliénable), du domaine privé des collectivités (cessible sous conditions), ou de propriétés privées, les conditions et délai d'accès au site peuvent être très variables ;

- les **autres protections réglementaires en place** :
  - plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) ;
  - périmètre d'espaces naturels protégés (base de données nationale de l'Inventaire National de Protection de la Nature ou régionales des DREAL) ;
  - les périmètres de protection de captage ;
  - etc.

Exemple de l'élaboration d'une stratégie d'intervention foncière à l'échelle du bassin versant Lez Mosson, A. DAGOT – SYBLE – 2015.

A propos des données relatives au foncier : « Ces données, sont fournies généralement par les Comités départementaux. Elles apportent des précisions sur les propriétaires terriens. Lorsqu'il s'agit de structures publiques celles-ci sont précisées, il s'agit essentiellement : du conservatoire du littoral, des communes, du conseil départemental, des EPCI, de l'Etablissement public foncier, de l'Etat, de la Région, des syndicats de gestion de l'eau). En revanche, les propriétaires privés ne sont pas renseignés. Dans le cadre de la stratégie, cette donnée est importante car elle permet d'avoir une idée des possibilités d'évolution des terres, considérant que les parcelles publiques ont vocation à le rester et à être préservées. »

Le **Géoportail de l'Urbanisme** est le portail officiel qui permet de consulter et de télécharger l'information urbanistique de tout le territoire français. Le GPU offre un accès centralisé, permanent et immédiat aux données géographiques et aux pièces écrites des :

- ✓ Documents d'urbanisme (DU) : schémas de cohérence territoriale (SCOT), plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales (CC) et plans d'occupation des sols (POS),
- ✓ Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

⇨ Il est accessible via : http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Le **Cerema et l'INRA** ont développé un outil d'aide à la décision pour l'évaluation du potentiel foncier à destination des acteurs publics, dans le cadre d'un projet de recherche et développement : **Urbansimul** est un service web collaboratif qui collecte de nombreuses données foncières et permet une analyse dynamique des gisements fonciers au niveau de l'unité foncière. Il est accessible gratuitement à l'ensemble des collectivités territoriales, aux services déconcentrés de l'État, aux agences d'urbanisme, aux autres structures publiques intervenant dans le domaine de la planification et du foncier, ainsi qu'à leurs prestataires.

- ⇨ Il est accessible depuis novembre 2017 pour la région PACA : https://urbansimul.paca.inra.fr.

b. Hiérarchisation suivant le degré de protection

La **portée juridique d'un périmètre de protection ou d'un règlement est variable**, par ailleurs **leur objectif peut être différent de celui recherché par le comité de pilotage de la stratégie d'intervention foncière** (intérêt environnemental pour un périmètre d'espaces naturels, potentiel de construction pour un document d'urbanisme,…). **Hiérarchiser ces différents degrés de protection est donc important afin de traduire leur contribution à la mise en œuvre du plan local de gestion des enjeux de l'eau**. La « solidité », comme la durée dans le temps par exemple, de la protection doit également être prise en compte.

Il s'agit de **différencier les degrés de protection dans un modèle cartographique** en attribuant une note à chaque famille de données utilisée (zonage du document d'urbanisme, périmètre d'espaces naturels protégés, périmètre du plan de prévention des risques d'inondation,…).

Une note importante pourra être attribuée aux données qui facilitent la mise en œuvre du plan de gestion, ou au contraire aux données qui traduisent un impact négatif pour l'atteinte des objectifs du plan de gestion ou de sa mise en œuvre.

Dans les deux cas, il sera **important de préciser la méthodologie retenue et d'argumenter le choix de la pondération des données**. Un critère essentiel est l'intérêt de la donnée pour la mise en œuvre du plan de gestion au regard des objectifs de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques et/ou des masses d'eau souterraines.

L'objectif est **d'être complémentaire** aux données utilisées dans la priorisation des enjeux établies dans les plans locaux de gestion thématiques (plan d'action captages, carte des ressources stratégiques du SDAGE, plan de gestion stratégique sur les zones humides, etc…).

Exemple de l'élaboration d'une stratégie d'intervention foncière à l'échelle du bassin versant Lez Mosson, A. DAGOT – SYBLE – 2015.

Deux cartes de vigilances sont établies : une à l'échelle du sous bassin versant et une à l'échelle communale (ci-après exemple sur la comme de Lavérune). Ces cartes sont issues du croisement de la couche cartographique identifiant les secteurs prioritaires et d'une couche cartographique compilant des données qui répondent à l'objectif de localiser l'intervention foncière. Ces données sont décrites ci-dessous (extrait du rapport établi par le syndicat mixte du Lez-Mosson, A. DAGOT – SYBLE – 2015).

Illustration de la hiérarchisation utilisée par le Syndicat du Lez pour localiser l'intervention foncière :

Les secteurs prioritaires pour le SYBLE sont : les secteurs à enjeux pour l'eau potable, les zones humides et les zones inondables.

Une note a été attribuée à chaque indicateur, les notes vont de 1 à 10. Une note de 1 signifie que l'indicateur est peu important (sa contribution à la mise en œuvre du plan de gestion est faible).

- **les zonages des documents locaux d'urbanisme : Chaque zone s'est vue attribuée une note sur 10 selon la réglementation qui s'y réfère :**

Il a été attribué aux zones urbaines, de par le peu de marge de manœuvre en termes de préservation, la note de 1.

Dans les zones à urbaniser, les zones d'activités futures ont été distinguées des zones d'habitats futurs. Les zones d'activités peuvent en effet avoir un impact plus important que les habitations en termes de pression sur les milieux. Ces zones représentent un enjeu majeur pour la stratégie foncière, une note importante leur a donc été attribuée,

L'aspect constructible des zones agricoles et leur importance dans la gestion des inondations a justifié la note de 5,

Les zones naturelles et forestières, sont intéressantes pour la restauration des milieux naturels par exemple. Néanmoins une note basse leur a été attribuée du fait du caractère inconstructible de ces espaces,

La pondération est plus élevée pour les zones naturelles avec habitat du fait de la réglementation légèrement moins stricte que sur les espaces naturels,

Les zones touristiques ou de loisirs étant potentiellement aménageables, une note de 7 leur a été attribuée.

Ainsi on retient les notes suivantes pour le zonage des PLU :

Indicateur	Classement	Pondération retenue
Zonage de PLU	Zone urbaine	1
	Zone naturelle	2
	Zone naturelle avec habitat	4
	Zones agricole	5
	Zone touristique ou de loisir	7
	Zone d'activité future	9
	Zone d'habitat future	8

Vigilance sur l'usage des sols
Bassin versant Lez-Mosson-Etangs palavasiens

Cartographie du niveau de vigilance sur l'usage des sol par le modèle SIG

- **la protection des espaces naturels :** Pour la construction du modèle SIG, les différents outils ont été classés au regard du niveau de protection qu'ils apportent aux milieux naturels. Par conséquent, la distinction a été faite entre les outils de protection qui ont une forte portée réglementaire, les outils de protection où une gestion est mise en place et les sites où aucun outil n'existe. Il a été attribué aux outils de protection qui ont une portée juridique forte (SIC, APPB, loi littorale, réserves naturelles et réserves de chasse et de faune sauvage) la note de 2. Les ZNIEFF, ZICO, sites Ramsar et Natura 2000 ont une note de 4 car il s'agit davantage d'outils de gestion que de protection. Enfin, pour les sites qui ne sont couverts par aucun outil de protection, la note maximale de 6 leur a été attribuée.

Indicateur	Classement	Pondération retenue
Outils de protection grevant les espaces naturels	Sites grevés par un outil de protection	2
	Sites grevés par un outil de protection où une gestion est mise en place	2
	Sites gérés	4
	Sites où aucune protection ni gestion n'est présente	6

- **La domanialité :** Pour cet indicateur, nous avons fait la distinction entre propriété publique et la propriété rivée. Nous avons attribué la note de 5 aux propriétés publiques estimant que la menace y était moins grande que sur les parcelles privées. Nous avons donné la note de 10 aux propriétés privées compte tenu de la difficulté de surveiller ou de mettre en place des mesures de gestion sur ces parcelles. Egalement, les pressions sont plus variées avec notamment la présence de jardins potagers, de cabanes illégales, de pompages, etc.

- **les zones d'expansion de crue (ZEC) :** Dans le modèle SIG, les ZEC à préserver ont été légèrement mises en avant par rapport aux ZEC à reconquérir afin de prioriser l'intérêt à agir sur celles qui sont fonctionnelles. L'enjeu inondation étant une problématique majeure sur le territoire, il a été attribué un indice important à cet indicateur. Dans le modèle SIG, les notes suivantes ont donc été attribuées aux zones d'expansion de crues.

Indicateur	Classement	Pondération retenue
ZEC	A préserver	9
	A reconquérir	8

- **Les zones de sauvegarde :** Une note de 4 a été attribuée à cet indicateur pour être cohérent avec la note des PPR de captages destinés à l'alimentation en eau potable.

- **Les plans de prévention du risque inondation (PPRi) :** Un coefficient faible a été attribué aux zones rouges du fait de l'impossibilité de construire. En zone bleue et en zone de précaution, la note de 7 a été attribuée du fait de leur caractère constructible. La même note leur a été attribuée car la zone bleue présente un danger d'inondabilité plus grand que la zone de précaution, mais la constructibilité y est plus réglementée.

Indicateur	Classement	Pondération retenue
PPRI	Zone de précaution	7
	Zone bleue	7
	Zone rouge	2

- **l'atlas des zones inondables (AZI) :**

Dans le modèle SIG, il a été attribué la note de 8 à cet indicateur car :

- Il s'agit uniquement d'un inventaire des zones inondables : toutes les constructions sont possibles sur ces zones s'il n'y a pas de PPRi ;
- La note attribuée à l'AZI permet de faire ressortir la valeur des ZEC car les deux notes se cumulent. En revanche, le PPRi a été exclus du périmètre de l'AZI sous SIG pour faire ressortir les secteurs non couverts par le PPRI.

- **les périmètres de captages :** Concernant les PPR de captage, la préservation de ce secteur étant essentielle, il a été accordé la note maximale de ce critère, soit 4. L'indice des PPE a lui été réduit à 1 compte tenu de son recouvrement important du territoire.

- **les mesures de gestion :** Pour cet indicateur, la hiérarchisation des zones humides réalisée dans le cadre de l'inventaire du SYBLE est intégralement reprise. Les indices de gestion des zones humides ont cependant été réajustés tout en gardant le même ordre de grandeur. Dans le modèle SIG, les notes suivantes ont donc été attribuées aux zones humides :

Indicateur	Classement	Pondération retenue
Mesure de gestion mise en place sur les zones humides	Sites sans mesure particulière	2
	Sites grevés par un outil de protection	2
	Sites gérés	1

Pour aller plus loin : prendre en compte la dynamique d'occupation du sol

Un travail complémentaire mais non obligatoire peut-être d'étudier la dynamique d'évolution de l'usage des sols sur la base de :

- du dire d'experts en particulier auprès des élus pour identifier les possibilités d'évolutions des classements au sein des documents d'urbanisme : évolution favorable ou non pour la prise en compte des zones à enjeux ;

- la comparaison de l'occupation du sol sur deux périodes afin de faire ressortir les secteurs les plus soumis à l'expansion urbaine par exemple ou aux modifications d'usages. Elle peut être réalisée simplement sur la base des couches cartographiques issues de Géoportail pour une visualisation diachronique de l'évolution à plusieurs dates (ou éventuellement à partir de Corinne Landcover qui est mise à jour tous les 5 ans). Les services de l'Etat (DDT ou l'agence française de la biodiversité) peuvent également être consultés afin de rendre compte des résultats obtenus suite aux contrôles qu'ils opèrent. Enfin, les conseils d'architecture de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) sont également des structures ressources pour leurs connaissances des usages et de la dynamique de l'occupation du sol.

Phase III : Evaluer les possibilités d'intervention foncière à court, moyen et long terme

L'objectif de cette 3ème phase est de mesurer les **possibilités « réelles » d'évolution de l'usage voire de la propriété sur les secteurs à enjeux**. C'est une étape incontournable **si l'on souhaite mener une action efficace et minimiser les conflits d'usage ou de propriété**.

A ce stade, **la consultation des acteurs publics et privés (propriétaire, usager) est indispensable** pour comprendre les dynamiques à l'œuvre et être en mesure de proposer des modes d'interventions foncières efficaces. **Des enquêtes qualitatives auprès des propriétaires et usagers**, aideront à comprendre la logique de gestion de leur patrimoine et leur positionnement dans le jeu foncier. Elles permettront en plus, de les associer à la démarche en amont de la mise en œuvre des programmes d'actions sur leurs parcelles.

Sur la base des informations recueillies, l'**analyse de cette observation foncière** va ainsi permettre de **guider les membres du comité de pilotage** sur une meilleure connaissance du **marché foncier** (possibilité d'accès aux parcelles pour la réalisation des travaux, état des baux,..) et de la **proportion de foncier pouvant être maitrisé à l'échelle de chaque secteur à enjeu**.

a. Caractériser la propriété foncière

« Alors qu'elle peut constituer un facteur de blocage majeur, la situation en matière de répartition de la propriété est rarement intégrée dans les réflexions : l'identification de « profils » de propriétaires permet une meilleure adaptation de l'action publique et collective » - Revue de l'IRSTEA, 2014.

L'identification de ces profils peut être réalisée sur la base de **deux démarches :**

- **Démarche n°1 : S'appuyer sur les documents disponibles**

L'approche s'appuie sur une **exploitation des données cadastrales**. Celles-ci, initialement structurées sur une base parcellaire (source : cadastre.gouv.fr), sont réorganisées de manière à caractériser chaque propriétaire et usager. **L'analyse croisée de ces critères permet de distinguer différents profils et le poids relatif de chacun de ces profils sur le périmètre du plan de gestion**.

Chaque critère pourra faire l'objet d'une cartographie, faisant figurer d'une même couleur l'ensemble des parcelles relevant d'un même compte, afin d'illustrer le parcellaire sur le site du projet.

Six critères peuvent caractériser un compte de propriété :

- **Critère n°1 - l'identification des comptes de propriété et des ayants droit** : il s'agit de décrire la situation de la propriété à partir du statut juridique du propriétaire ou des droits des différents ayants-droit rattachés au compte (propriété d'une société, d'une collectivité territoriale, d'un particulier, indivision, découplage usufruit-nue-propriété, etc.)

Un compte de propriété regroupe les différentes parcelles possédées par un propriétaire, par une indivision ou par une copropriété à l'échelle de la commune. À l'échelle du territoire, **cela permet d'évaluer le poids des différents groupes de propriétaires dans le jeu foncier**.

- **Critère n°2 -** la **structure parcellaire** : il s'agit de déterminer la dimension des comptes de propriété, exprimée en surface, à partir de la totalisation des parcelles rattachées au compte. Elle constitue un premier indicateur de leur valeur économique. Elle peut également donner une indication sur les choix et décisions des propriétaires, compte tenu de ce qu'elle est susceptible de peser dans le patrimoine de chacun d'eux.

Enfin, elle renseigne sur l'état du morcellement, une structure foncière éclatée, « en miette », peut être plus difficile à appréhender et impacter la mise en œuvre du projet de restauration. A l'inverse un parcellaire concentré entre quelques propriétaires est de nature à faciliter les échanges, voire les négociations

- **Critère n°3 - la valeur économique des parcelles :** il s'agit d'évaluer la valeur économique des comptes de propriétés sur la base de l'occupation du sol (terres, prés, vergers, vignes, bois, landes, etc.). Les résultats de cette analyse constituent un indicateur quant à la valorisation actuelle des parcelles. Ils peuvent permettre de consolider l'identification des secteurs sur lesquels le programme d'action pourrait être envisagé sans trop de difficultés car il aura un faible impact économique, et ceux pour lesquels une discussion devra être engagée avec les propriétaires et les exploitants des parcelles.

- **Critère n°4 -** la **localisation et l'âge des propriétaires** : il s'agit de traduire d'une part le degré d'éloignement des propriétaires par rapport aux parcelles qu'ils détiennent (exemple de catégories de propriétaires : « locaux », « voisins », « régionaux », « proches », « régionaux éloignés », « lointains »), et d'autre part d'identifier leur âge. Cela renseignera sur le degré d'attachement des propriétaires à leurs parcelles, leur connaissance du contexte locale et éventuellement des enjeux de gestion de l'eau.

Cela permet également de mieux cerner la position des ayants droit. Pour les personnes les plus âgées, il est fréquent que la propriété se limite à l'usufruit, les enfants étant déjà nus propriétaires des parcelles.

- **Critère n°5 -** la **dynamique de constitution des propriétés :** il s'agit d'identifier la date des dernières mutations pour chaque parcelle à titre onéreux (vente) ou non (donation, succession). Elle permet de renseigner sur la mobilité du foncier sur une période donnée.

Par exemple, un remembrement récent aura permis de dessiner des parcelles agricoles bien structurées et de remettre à jour la propriété foncière (limitant le phénomène des successions non régularisées et des biens vacants et sans maître).

Autre exemple : des mutations peu nombreuses à titre onéreux peuvent traduire un intérêt économique agricole (transmission en même temps que l'exploitation lors de successions ou de donation) ainsi qu'un attachement patrimonial fort (parcelles situées à proximité de l'exploitation ou de la demeure familiale).

- **Critère n°6 -** la **nature des conventions :** cela peut être un bail, une mise à disposition, … La nature de la convention conditionne les possibilités d'évolution de l'usage, de recours en cas de non respects des engagements, et éventuellement d'accès à la propriété si l'on souhaite acquérir.

Par exemple, une convention pour un usage agricole est à considérer comme un bail rural. Celui-ci confère alors à l'exploitant, un bail généralement d'une durée relativement longue (jusqu'à 99 ans), une priorité pour l'acquisition et un droit automatique à renouvellement. La remise en cause d'un bail rural pour non-respect des pratiques ou engagements est du ressort du tribunal paritaire des baux ruraux.

Elargie au périmètre du plan de gestion, ou sous bassin versant immédiat voire à l'échelle de l'espace de bon fonctionnement, la caractérisation foncière des parcelles d'un même exploitant permet de rendre compte du morcellement éventuel et donc de possibles difficultés de valorisation de l'ensemble.

Pour obtenir l'ensemble ces informations, il est nécessaire de solliciter :

- ✓ les relevés de propriété (ou « matrices cadastrales ») disponibles auprès des Directions Générales des Finances Publiques (DGFIP). Un relevé de propriété est un "outil fiscal" qui rassemble les informations recherchées pour caractériser la propriété foncière : identité du/des propriétaire(s), référence cadastrale des parcelles, nature de culture, revenu cadastral[4], superficie des parcelles, prix des parcelles…

⇨ Accès via les sites internet : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/service-demande-valeurs-foncieres-propose-par-dgfip-aux-collectivites-0 ou https://www.groupe-dvf.fr/

Ces données de valeur foncière constituent l'état civil de la propriété en France : leur **mise à disposition par la DGFIP et les modalités de leur utilisation sont soumises à des conditions que les collectivités peuvent satisfaire sans difficulté majeure**. Il est prévu l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années. Toute demande d'extrait de matrice doit être formulée par écrit (cf. modalités de demande sur le site www.impots.gouv.fr).

- ✓ l'**évaluation économique des terrains**, elle peut être obtenue auprès :
  - de France domaine (appelé également Direction de l'Immobilier de l'État),
  - de la Direction générale des finances publiques dans le cadre d'une demande d'accès aux données de valeur foncière,
  - du réseau « agreste » (service de statistique du ministère de l'agriculture) qui met à disposition des évaluations départementales du coût des terrains agricoles selon le type de culture en place ;
  - des Conseils départementaux, des Etablissements publics fonciers, des SAFER,…

Exemple des cartographies réalisées dans le cadre d'une étude de faisabilité foncière en préalable à la mise en œuvre du plan de gestion de la zone humide connectée à la rivière Véore (2015 - SAFER Rhône-Alpes).

Cette étude, qui porte sur une partie des parcelles situées dans le périmètre de la zone humide de la Véore, a été réalisée dans le cadre d'une commande du Syndicat mixte du bassin versant de la Véore à la SAFER Rhône-Alpes, en vertu d'une lettre de mission en date du 24 avril 2014.

Carte des natures cadastrales déclarées sur le périmètre d'étude : l'analyse de la nature des parcelles révèle une prédominance des surfaces en terre dans le périmètre d'étude ; les superficies en nature de bois (taillis ou peupleraie) sont également bien présentes, les autres natures cadastrales (pré, fossé/chemin, sol) étant moins significatives.

[4] Le revenu cadastral est en théorie le revenu locatif annuel estimé d'une habitation, diminué des frais d'entretien et de réparations. Autrement dit, le montant net pouvant être perçu sur un bien mis en location pendant un an.

Carte des années de dernière mutation des parcelles : l'analyse de ce critère montre des mutations foncières
assez importantes mais essentiellement le fait de transmissions patrimoniales.

Carte des exploitants - (l'identité des exploitants est gardé anonyme) : elle montre la structure des exploitations.
La surface agricole exploitée et déclarée à l'intérieur du périmètre d'étude est de 22,7 ha. Elle se répartit entre 8 exploitants.

- ### Démarche n°2 : Rencontrer les propriétaires et usagers

C'est **un atout** pour **impliquer** les principaux intéressés en communiquant sur l'objectif poursuivi au titre de la gestion de l'eau, et prendre en compte leurs attentes et besoins lors de l'élaboration du programme d'intervention sur le foncier.

Il s'agit de **réaliser une enquête** auprès des propriétés et usagers. Dans un premier temps, le périmètre d'étude peut être restreint aux sites à très forts enjeux et / ou qui paraissent les plus complexes à appréhender (morcellement fort, enjeu économique, risque de contentieux…) et sur lesquels des actions sont souhaitées à court terme.

Cette démarche permet également de **connaitre qualitativement la situation des parcelles (actuelle et future)**, de confirmer **l'occupation du sol ou la nature des baux** notamment parce que les relevés de propriété sont mis à jour annuellement en fonction des déclarations communiquées par le propriétaire (l'évolution des terres, ou des prés, en friche ou taillis n'est pas toujours signalée en temps réel ; toutes les parcelles n'étant pas soumises à l'impôt foncier, une partie peut ne pas avoir été déclarée).

Les informations recueillies vont servir à **repérer les parcelles pour lesquelles les propriétés se déclarent favorables à une vente ou un échange**. Elles permettent également d'**identifier les parcelles sur lesquelles des modifications de pratiques peuvent être envisagées et les conditions dans lesquelles elles pourraient être réalisées** (accompagnement technique, indemnité,…). Suite à l'entretien un courrier peut être envoyé par le maitre d'ouvrage afin de récapituler le sens de la démarche, le calendrier, les informations recueillies et d'informer sur la mise à disposition des services techniques pour répondre à d'autres questions.

L'objectif est :

- d'échanger avec eux sur l'historique du site, de valoriser leur connaissance des enjeux de l'eau et des impacts ou bienfaits qu'ils en retirent : épisode de crue, humidité des sols, zone d'érosion/dépôt… ;
- de présenter la démarche et les enjeux du programme d'action pour le territoire (réponse au dysfonctionnement du milieu, services rendus visé comme la qualité et la quantité d'eau,..) ;
- de les entendre sur le projet, de recueillir leurs perceptions et de répondre à leurs questions ;
- d'identifier les propriétaires qui souhaitent vendre ou échanger leurs parcelles situées dans ou hors du périmètre d'étude (conditions de vente ou d'échange à comparer à l'évaluation économique obtenue précédemment) ;
- d'identifier les exploitants pouvant changer leurs pratiques et/ou bénéficier de compensations foncières pour palier à d'éventuelles baisses de rendement induites par le changement de pratiques, ou souhaitant procéder à des échanges fonciers contre des parcelles situées à l'extérieur du périmètre du projet.

L'enquête permet de traduire le positionnement des propriétaires et usagers vis-à-vis du document de gestion de l'eau et des répercussions du projet de restauration/préservation des milieux aquatiques et/ou de la ressource sur les parcelles et les pratiques agricoles notamment.

Pour aller plus loin : préciser la dynamique des mouvements fonciers à venir

Un travail complémentaire mais non obligatoire peut-être de préciser la dynamique de l'évolution du sol (= étudiée au cours de la démarche n°1 - critère n°5) sur la **base des notifications** disponibles auprès des communes ou des Métropoles qui concernent d'une part à l'ensemble des données issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et d'autre part les biens que la SAFER rétrocède dans le cadre de son activité.

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption, par exemple la commune, afin qu'il puisse faire valoir ses droits. Le bénéficiaire du droit de préemption a alors un délai de deux mois pour prendre une décision : renoncer à exercer son droit, préempter le bien au prix et aux conditions fixés par le vendeur, annoncer son intention de préempter mais à un autre prix que celui mentionné dans la DIA.

La compilation de ces informations au cours du temps et l'analyse des comptes de propriété associés, permettent d'appréhender le marché foncier et son évolution.

b. Analyse de la structure foncière

L'analyse de la structure foncière traduit la capacité d'un terrain à être cédé dans un certain délai et/ou à connaître un changement d'usage au regard des objectifs de bon état et/ou de bon fonctionnement visé par le plan de gestion. Cette analyse doit être menée pour la propriété et pour l'usage.

Elle est issue de l'interprétation des critères recueillis ci-dessus (III. a.). Elle permet **d'évaluer les superficies en termes de :**

- **propriété foncière envisageable par acquisition directe de parcelles ;**
- **propriété foncière envisageable par échanges de parcelles ;**
- **d'adaptation possible des usages sans condition ;**
- **d'adaptation possible des usages avec condition ;**
- **d'opposition au projet avec adaptation possible ;**
- **d'opposition au projet sans volonté d'adaptation.**

Les conditions peuvent être : des indemnités, l'échange de parcelles, un accompagnement technique pour la formation à de nouvelles pratiques culturales, un délai d'adaptation avant la réalisation des travaux,…

Exemple de l'analyse réalisée dans le cadre d'une étude de faisabilité foncière menée par la SAFER sur le Val de Thiers (2017 - SAFER Auvergne – Rhône Alpes).

Carte des intentions des propriétaires

➢ **Retour d'enquêtes :**

→ Très bon taux de retour

Retour par nombre d'ayants droit	Retours de courriers (mauvaise adresse, …)	Nombre d'anciens ayants droit (personne décédée, vente…)
111 (65%)	10 (6%)	6 (30%)

➢ **Bilan général**

	Nb. Comptes	Part compte	Nb. Parcelles	Surf.cad (ha)	% surf. Cad.	Surf. Emp.(ha)	% surf. Emp
Vendeur	16	14%	22	9,61	9%	8,26	11%
Vendeur sous condition de prix	2	2%	2	1,12	1%	1,12	2%
Vendeur sous condition autre	2	2%	2	1,77	2%	1,77	2%
Acquéreur	1	1%	1	0,29	0%	0,29	0%
Ne rien faire	33	29%	69	50,49	49%	27,97	39%
Indécis	14	12%	24	8,98	9%	7,97	11%
Position inconnue	35	31%	56	22,36	22%	18,14	25%
Propriétaire inconnu	5	4%	5	0,96	1%	0,82	1%
Transfert de jouissance (bail/convention)	4	4%	7	5,97	6%	5,55	8%
Autre	2	2%	2	0,46	0%	0,23	0%
somme	114	100%	190	102,01	100%	72,13	100%

L'analyse de la structure foncière permet de traduire la possibilité d'accès ou d'évolution des propriétés ou des usages en cours.

Elle doit conclure sur deux aspects de chaque parcelle :

- **la disponibilité :** elle traduit la possibilité de faire évoluer la propriété en tenant compte de la domanialité des terrains et de la volonté des propriétaires (connu ou simplement supposée si l'enquête n'a pas été réalisée). Par exemple : la possibilité de faire évoluer le classement/règlement d'une zone d'un document d'urbanisme, la domanialité d'une parcelle…
  Elle est maximale lorsque le bien est en vente ; elle est a priori beaucoup plus faible dès lors que le bien a une valeur financière importante ou qu'il y a eu une acquisition récente.

- **la mutabilité :** elle mesure la crédibilité d'une transformation de l'usage et/ou de l'affectation d'un terrain selon son occupation actuelle.
  Elle est maximale lorsque le bien est en état d'abandon manifeste, ruiné, désaffecté ou en friche. Elle est d'autant plus faible que le bien jouit d'une "valeur d'usage économique" élevée (habitation, cabanisation, pratique de la chasse ou de la pêche, usage professionnel, ...), et en proximité d'un site urbain.

On peut **résumer l'analyse de la structure foncière par ce schéma** (adapté de « Des outils pour une maitrise de l'urbanisation » Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, 2010) :

Lecture schématique des possibilités de maitrise foncière : la disponibilité est maximale lorsque le bien est en vente ; elle est a priori beaucoup plus faible dès lors que le bien a une valeur financière importante ou qu'il y a eu une acquisition récente.
La mutabilité est maximale lorsque le bien est en état d'abandon manifeste, ruiné, désaffecté ou en friche. Elle est d'autant plus faible que le bien jouit d'une "valeur d'usage économique" élevée (habitation, cabanisation, pratique de la chasse ou de la pêche, usage professionnel, ...), et en proximité d'un site urbain.

La **stratégie foncière prépare la phase de mise en œuvre opérationnelle** en visant à assurer la maitrise foncière d'une surface adaptée à l'ambition des projets.

Dans cet objectif, la proportion de parcelles maitrisable à très court terme (d'ici 2 ans), moyen terme (d'ici 5 ans) et plus long terme (d'ici 15 ans) sera représentée au sein des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau.
Elle doit être confrontée :

- **au périmètre des projets du plan de gestion pour rendre compte du bien-fondé de l'intervention foncière dans le temps ;**

- **à l'état d'avancement des projets de prévention et/ou restauration pour synchroniser l'aboutissement des deux démarches et décider d'un éventuel recours à une action proactive sur le foncier.**

Il s'agit de rendre compte de la surface réelle sur laquelle une action peut être envisagée à ces différentes échéances afin de rendre compte des possibilités d'aboutissement de l'intervention foncière à l'échelle des secteurs à enjeux. Par ailleurs, la surface foncièrement maitrisable va conditionner l'ambition des programmes d'action (emprise de la restauration de la mobilité latérale d'un cours d'eau par exemple).

En **Haute-Savoie**, la **direction départementale des territoires**, l'**établissement public foncier** et le **conseil départemental** se sont associés pour construire et faire vivre un outil informatique qui facilite, pour les intercommunalités, l'accès aux informations nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie foncière efficace.
Concrètement, cet outil, le **MCMA** (Mieux connaître pour mieux agir) permet d'accéder à des bases de données foncières, de prix et d'urbanisme (PLU, servitudes, PPR) à la parcelle. Le MCMA est construit autour de quatre fonctions : la carte d'identité à la parcelle (contexte de propriété / référentiel géographique / prescriptions d'urbanisme), la connaissance des transactions (typologies des ventes sur les cinq dernières années), les gisements fonciers (évaluation de la dureté et de la mutabilité à l'aide d'indicateurs issus des fichiers fonciers) et la traçabilité (suivi des plans d'action foncière pour les évaluer et les réorienter).

⇨ Site internet : www.mcma74.fr

Phase IV : Construire un programme d'intervention foncière, en définissant les objectifs sur les sites et les modes d'intervention

Cette 4ème phase va permettre de **définir les objectifs de maitrise foncière (usage et/ou propriété) à court, moyen et long terme**. Les **outils fonciers seront adaptés**, en tenant compte des enquêtes qualitatives réalisées en phase III pour favoriser leur acceptabilité par les propriétaires et usagers. **Objectifs et outils vont constituer le programme d'intervention foncière** de la stratégie foncière pour lui permettre de **définir où agir**, **comment intervenir** et **quand**. La formalisation au travers d'un **programme d'intervention foncière spécifique est essentielle pour assurer une bonne l'anticipation de l'action foncière,** un **porté à connaissance** auprès des autres stratégies de planification, une **cohérence et une mise en œuvre progressive des programmes d'action de la gestion de l'eau au fil des plans de gestion successifs**.

a. Organiser la mise en œuvre du programme d'intervention foncière en lien avec l'animation globale de la stratégie foncière

Les **maitres d'ouvrage chargés du programme d'intervention foncière,** peuvent être des structures publiques (en particulier des collectivités en charge de la mise en œuvre des programmes d'actions sur la gestion de l'eau) ou privées (associations de protection de la nature, SAFER,…).

L'animation globale de la stratégie foncière (pilotage, suivi de la mise en œuvre, évaluation, rapportage) doit être porté préférentiellement par une structure publique telles que les structures de gestion agissant à l'échelle des sous bassins-versants (en particulier les collectivités compétentes sur la GEMAPI et la ressource, porteuses de SAGE, contrats de milieux, programmes d'actions de prévention des inondations, autres contrats thématiques (cf. partie I.c de ce document). L'animation globale veillera à la cohérence des actions foncières portées par les maitres d'ouvrage chargés du programme d'intervention foncière, et assurera la coordination de l'ensemble de la stratégie foncière ainsi que sa prise en compte dans les documents d'aménagement du territoire en particulier dans le domaine de l'urbanisme. Pour ce dernier point, le guide « SDAGE et Urbanisme » édité par le secrétariat de bassin en novembre 2010 permet d'accompagner la prise en compte des enjeux de gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme. A noter que si les principes restent valables, ce guide fait référence aux SDAGE 2010-2015.

La collectivité qui anime la stratégie foncière peut s'appuyer sur quatre grands types d'acteurs pour la mise en œuvre des actions foncières :

- le **maître d'ouvrage d'une action foncière** (acheteur, titulaire d'une convention de gestion,…) ;
- les **opérateurs fonciers** qui servent d'intermédiaire au maitre d'ouvrage ;
- les **partenaires techniques et financiers** ;
- les **structures de gestion** qui mènent des actions d'animation et/ou mettent en œuvre les actions du plan de gestion (syndicat mixte, conservatoires d'espaces naturels, fédération de chasse,…).

Il est essentiel d'identifier ces acteurs en amont de la définition des objectifs afin de **prendre en compte les compétences de chacun sur le foncier**, et leur légitimité d'action les uns par rapport aux autres compte-tenu des droits légaux ou contractuels dont ils disposent. En outre, la connaissance des acteurs et des partenaires intervenant sur le foncier avec un objectif environnemental (préservation de milieux, plans de gestion, évolution des pratiques) permettra d'**identifier les convergences avec d'autres politiques et de définir des stratégies communes sur les secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau** comme par exemple : avec les départements (Espaces naturels sensibles, Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels, Aménagement foncier agricole et forestier), le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, la Région (Schéma régional de cohérence écologique)…

L'**animation de la mise en œuvre des programmes d'intervention foncière** est une démarche amiable qui comprend une phase de prospection et une phase de négociation. Elle débute généralement au cours de l'analyse de l'observation foncière réalisée en **phase III** où la prospection foncière a permis une prise de contact avec les propriétaires, usagers et/ou exploitants afin de leur présenter le projet et de connaitre leurs contraintes et attentes. Elle visait une **pré-négociation afin de mesurer le niveau d'adhésion au projet et les marges de négociation pour obtenir la maîtrise du site**.

En **phase IV**, elle se poursuit avec l'identification de l'opportunité d'intervention sur un site et les objectifs de l'intervention foncière. Elle va maintenant consister à une **négociation avec les propriétaires et/ou exploitants pour l'échanges de terrains, de vente, de contractualisation ou à l'inverse de rupture des conventions en cours** dans le but d'acquérir la maîtrise foncière du site. Le maître d'ouvrage peut choisir de réaliser l'animation foncière en régie ou d'en confier tout ou partie à un tiers. Ce mode opératoire permet d'éviter les tensions et blocages qui peuvent survenir lors d'une négociation directe entre le porteur de projet et les propriétaires.

Exemple d'animation foncière :

- Parc naturel régional des Alpilles (13)

En 2009, le PNR des Alpilles s'est lancé dans l'élaboration d'une convention d'animation foncière conjointement portée par les 16 communes du parc, la communauté de communes de la Vallée des Baux Alpilles, le Département des Bouches du Rhône et la SAFER. Opérationnelle depuis 2012, cette convention comporte un important volet de prospection et de négociation foncière (à hauteur de 48 000€/an) avec la mise à disposition d'un conseiller SAFER à plein temps sur le territoire du Parc ainsi que l'accès et la transmission des notifications de transaction.

- Marais de Saint-Jean-de-Chevelu (73)

L'animation foncière initiée en 2012 par le CEN Savoie auprès d'une vingtaine de propriétaires a abouti à la signature de 5 conventions de gestion et 3 acquisitions, pour une surface cumulée de 2,9 ha, venus s'ajouter au 15 ha déjà gérés par le conservatoire.

(Source : Outils fonciers pour la gestion des milieux aquatiques – Recueil de fiches techniques, J. BANINGO – 2015)

Afin de faciliter l'appropriation de la démarche et sa mise en œuvre, l'animation de la stratégie foncière pourra intégrer plusieurs productions comme par exemple :

- un **atlas cartographique des secteurs à enjeux fonciers capitalisant le travail réalisé en phase II** où il faut intervenir et une base de données évolutive à l'intention des services techniques de la collectivité (échelle définie en fonction de l'emprise spatiale de la zone d'étude),
- un **rapport explicitant la stratégie** de mise en œuvre de l'action foncière à partir du travail réalisé en phase II : où commencer (secteurs faciles ou projets mûrs, les secteurs où il faut anticiper,…), les partenariats à développer,…
- des **éléments de communication et de langage** nécessaires à la présentation de la démarche et des résultats par les élus de la collectivité.
- un **recueil des questions / réponses** apportées aux acteurs rencontrés, des témoignages sur le déroulement des projets,
- des exemples de retour d'expérience et la valorisation des projets réalisés (article de presse, plaquette,…).

Le **coût estimatif des transactions foncières est également à évaluer en amont comme outil d'aide à la décision**, la valeur vénale des terrains et les indemnités à prévoir lors d'impact sur les pratiques agricoles sont à estimer. Il s'agit :

- **pour la valeur vénale : l**a valeur vénale d'un terrain est le prix qui pourrait être obtenu pour une parcelle, en cas de vente dans les conditions normales de marché. L'évaluation des prix aura normalement été anticipée dans le chapitre III.
- **pour les indemnités :** elles visent à réparer les préjudices reconnus directs, matériels et certains. Elles peuvent être fixées par le juge de l'expropriation en cas de contentieux ou dans le cas d'une déclaration d'utilité publique (indemnité d'éviction, de contraintes et de servitudes). Dans les autres cas, elles sont à définir dans le cadre d'une négociation avec un recours éventuel au tribunal administratif en cas de désaccord.

Les indemnités peuvent être de 2 natures :

✓ **indemnités dues aux exploitants qu'ils soient propriétaires ou fermiers, par exemple :**

- indemnité de remploi, pour frais d'acquisition d'un autre bien ou pour cessation d'activité ;
- indemnité de dépréciation, lorsqu'il y a morcellement de l'exploitation ou du corps de ferme trop important par rapport aux superficies ;
- indemnité de clôture, dans le cadre de fractionnement d'une parcelle ;
- perte de récolte (coupe de bois, …) ;
- prise de possession anticipée pour couvrir la perte de jouissance entre la dépossession du bien et le règlement de l'indemnité principale ;
- indemnité de déménagement ;
- indemnité pour troubles de l'exploitation, par exemple par l'allongement des déplacements.

✓ **indemnités dues aux seuls locataires ou fermiers :**

- indemnité d'éviction pour rupture anticipée du bail et perte du droit au renouvellement ;
- indemnité culturale (fumures non valorisées, commercialisation directe impossible, production spécialisée par contrats).

Une opération foncière ne nécessite pas la prise en compte de toutes les indemnités ci-dessus.

Des protocoles d'accord pour l'indemnisation des propriétaires et/ou exploitants de terres agricoles existent systématiquement à l'échelle départementale lors de la libération de parcelles (éviction) et/ou de rupture de baux sous le statut du fermage : ils sont **élaborés a minima par France Domaine (appelé également Direction de l'immobilier de l'État[5]) et peuvent être cosignés par la Chambre d'agriculture et la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) dans le cadre d'accord départemental**.

Exemple des protocoles départementaux d'indemnisation élaborés en Saône et Loire

Importance de l'emprise	Terrains situés en zone rurale	Terrains situés à proximité immédiate des centres urbains en voie d'expansions (terrains urbains)
Emprise inférieure à 5 % de la superficie de l'exploitation	3 760 € /ha	4 230 € /ha
Indemnité pour perte de fumures et arrières fumures	Majoration de 448,20 € /ha	
Indemnité globale	4 208,20 € /ha ou 0,421 € au m²	4 678,20 € /ha ou 0,468 € au m²
AUTRES CAS		
Emprise comprise entre 5 et 15 %	Les chiffres ci-dessus sont majorés du pourcentage de l'emprise, arrondi à l'unité supérieure	
Emprise comprise entre 15 et 20 %	4 512 € /ha	5 076 € /ha
Emprise supérieure à 20 %	Discussion au cas par cas	
	Majoration en fonction de l'importance de l'exploitation touchée par l'emprise : - de 10 % si la surface de l'exploitation est, **avant** ou **après** expropriation, comprise entre 1 S.M.I et 1,5 S.M.I - de 20 % si la surface de l'exploitation est, **avant** ou après expropriation, inférieur à la S.M.I	

Ce Barème est fixé en application de la convention du 29 mars 1983 signé entre la Chambre d'Agriculture, la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles et la Direction des Services Fiscaux (France Domaine)

Il est applicable à compter du 1er janvier 2015, et révisable chaque année en mars en fonction de la marge brute annuelle déterminée pour le calcul des bénéfices agricoles

[5] La Direction de l'immobilier de l'État (DIE) est une direction du ministère chargé des finances, rattachée à la Direction générale des Finances publiques (DGFiP), et principalement chargée de superviser la gestion du patrimoine immobilier de l'État mis à la disposition des ministères et des établissements publics nationaux. Les services en charge de l'évaluation foncière sont réorganisés, depuis le 1er septembre 2017, en 59 pôles d'évaluation domaniale, localisés dans les directions régionales voire départementales des finances publiques.
Dans 45 départements (1) dits en "service foncier", le Domaine peut, outre ses taches habituelles d'évaluation, effectuer d'autres prestations en application du décret n°67-568 du 12 juillet 1967 relatif à la réalisation d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités publiques dans certains départements.

En déclinaison, des protocoles permettent d'évaluer les indemnités à des contraintes et/ou des servitudes mises en place dans le cadre de déclaration d'utilité publique. Ces protocoles sont établis au cas par cas par le Département, essentiellement sur les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable tels que : Saone et Loire, Jura,…
A défaut la Chambre d'agriculture peut être consultée.

Exemple du protocole décliné sur les captages d'eau potable établi par le Département de Saone et Loire, pour évaluer les indemnisations suite aux contraintes et servitudes subies par les propriétaires et/ou les exploitants dans le cadre de DUP

Les préjudices matériels directs et certains subis par l'exploitant peuvent donner lieu au versement d'une indemnité par la collectivité distributrice d'eau, conformément à l'article L. 1321-3 du Code de la Santé Publique. Cette indemnité est unique et ne peut être due pendant plusieurs années.

Les indemnités calculées dans ce protocole sont les suivantes :

- **Les indemnités des exploitants :** ils sont basés sur un pourcentage de l'indemnité d'éviction. Ce pourcentage est établi en fonction du préjudice et de l'emprise.

- **Les indemnités des propriétaires dont les parcelles ne sont pas acquises par la collectivité et qui subissent une servitude** :

Les propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de protection rapprochée subissent deux préjudices distincts :
- dépréciation de la valeur vénale due à l'application d'une servitude définitive.
- dépréciation de la valeur locative due aux contraintes imposées pour l'exploitation des terrains.

L'indemnité correspond à un pourcentage de la valeur vénale de la terre, fonction du coefficient d'indemnisation de la dépréciation des valeurs vénale et locative.

- **Les indemnités des propriétaires dont les parcelles sont acquises par la collectivité :**

Le montant d'achat de tout ou partie des parcelles du périmètre rapproché par la collectivité résulte d'une négociation avec le propriétaire sur la base des valeurs fournies par la Trésorerie Générale de Saône et Loire (France Domaine), dans la limite de la marge de négociation indiquée.
Lorsque la transaction sera inférieure au seuil légal de respect des évaluations domaniales, la collectivité pourra négocier l'acquisition amiable des terrains au tarif indiqué par le service des Domaines majoré au maximum de 30 % à condition de ne pas atteindre toutefois le seuil défini ci-dessus.
En cas d'acquisition par la collectivité, le propriétaire ne peut prétendre à une quelconque indemnisation pour le préjudice dû aux servitudes générées par la protection des captages d'eau potable sur la ou les parcelles considérée(s).
Source : www.saoneetloire71.fr

b. Intervenir sur le foncier : définir les objectifs et les outils mobilisables à l'échelle des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau

La classification proposée dans ce guide identifie **trois objectifs pour l'action foncière** : **maîtrise de l'usage**, **maitrise de la propriété**, **pérennité des usages et/ou de la propriété.**
La pérennité des usages et/ou de la propriété fait l'objet d'un encart « Pour aller plus loin » au sein des paragraphes consacrés aux objectifs de maitrise de l'usage et de maitrise de la propriété. Les exemples d'outils peuvent être mobilisés pour maintenir la maitrise foncière existante ou pour pérenniser l'évolution de la maitrise d'usage accompagnée par un programme d'intervention foncière.

Pour chaque objectif, des **outils** seront présentés à titre d'exemple. Ils peuvent être techniques, juridiques ou fiscaux. **Leur choix dépend :**

- **de l'analyse foncière** : l'acquisition n'étant pas un objectif en soi et elle présente des contraintes puisqu'elle s'accompagne de frais sur le long terme et qu'elle peut-être plus compliquée à mettre en œuvre ;
- **du projet souhaité** : selon la thématique les outils peuvent différer et, selon l'échéance de réalisation souhaitée, la démarche devra être plus ou moins proactive.

En synthèse de l'analyse foncière et des projets de préservation et/ou restauration, une cartographie à l'échelle cadastrale peut être établie pour représenter la situation de chaque parcelle.

Exemple de la cartographie des possibilités d'intervention foncières sur la commune de Lavérune (34), réalisée par le syndicat mixte du bassin du Lez (SYBLE) :

- Les usages et la propriété sont compatibles avec les enjeux de gestion de l'eau et donc à pérenniser ;
- **Les usages doivent évoluer** pour répondre aux objectifs de gestion de l'eau, il sera nécessaire de faire évoluer voire de changer le mode de gestion ;
- **La propriété doit changer** pour s'assurer de la mise en place de pratiques compatibles avec les enjeux de gestion de l'eau, faire évoluer la nature des conventions de gestion, ou lorsqu'aucune pratique ne pourra être maintenue de manière viable sur les sites.

La **classification des outils** proposée dans ce chapitre n'a pas vocation à être exhaustive, elle se veut être un **outil de connaissance et d'aide à la décision**. Elle a été élaborée à partir d'une compilation d'ouvrages produits par des acteurs agissant sur la thématique de la gestion de l'eau : CERTU/ CEREMA, collectivités territoriales, conservatoires d'espaces naturels, agences de l'eau, services déconcentrés de l'Etat etc. De façon générale, **l'objectif est d'être force de proposition sur les modalités de maitrise foncière en terrains privés dans un contexte de gestion assurée par la puissance publique ou par des acteurs de la protection environnementale**.
En complément, de nombreux ouvrages existent sur les outils fonciers mobilisables et peuvent être consultés gratuitement sur internet. L'annexe bibliographique indique ceux utilisés pour la rédaction de ce guide sans prétendre à l'exhaustivité. L'agence de l'eau Rhône méditerranée Corse a illustré les principaux outils d'intervention foncière utilisés par les acteurs du bassin : ce document, enrichi de nombreux retour d'expérience, est téléchargeable sur le site de l'agence (source : Outils fonciers pour la gestion des milieux aquatiques – Recueil de fiches techniques, J. BANIGO – 2015).

1. Maitriser l'usage

La **maîtrise de l'usage vient souvent en complément de la maîtrise de la propriété mais peut aussi intervenir de façon autonome** notamment lorsque **le projet de préservation ou de restauration n'aura pas d'impact sur la forme du parcellaire** (redécoupage, érosion des berges,…), **ou lorsque des évolutions du droit du sol sont possibles** (via les documents d'urbanismes, les plans de prévention du risque inondation, etc…) ou à l'échelle de **propriétés en indivision**.

Elle consiste à s'assurer la maîtrise de l'utilisation du sol comme son ouverture au public, les modalités d'exercice de la chasse ou la pratique d'une agriculture respectueuse du bon fonctionnement des milieux aquatiques et de la ressource en eau. **La maitrise de l'usage privilégie l'usage du bien - autrement dit le service qu'il offre - à sa possession.**

La maitrise de l'usage passe systématiquement par une convention de gestion : un contrat au travers duquel les parties incluent des obligations spécifiques. L'intérêt d'une convention pour les enjeux de gestion de l'eau peut s'apprécier selon sa capacité à garantir le respect des engagements qui sont contractualisés et la durée de la contractualisation. A titre indicatif, l'ordre suivant peut être proposé :

- **L'obligation réelle environnementale (ORE)** : en pratique c'est un contrat de droit privé passé entre un propriétaire privé ou une collectivité (sur ses biens immobiliers classés dans son domaine privé) et une personne morale garante d'un intérêt environnemental c'est-à-dire une collectivité publique (collectivités territoriales ou l'Etat et ses établissements publics tels que les Agences de l'eau, les Etablissements publics fonciers, le Conservatoire du littoral) ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (association, fondation). Inscrite dans l'acte notarié, se transmet aux acquéreurs successifs du bien.

Un guide a été publié en juin 2018 par le Cerema et le Ministère en charge de la transition écologique et solidaire, il est téléchargeable sur https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr

- **L'autorisation d'occupation du domaine public** : les autorisations d'occupation du domaine public sont mobilisables en vue de l'exercice de mission de service public ou de la réalisation d'une opération d'intérêt général. Les communes et les autres collectivités territoriales peuvent ainsi conclure sur leur domaine public soit des **baux emphytéotiques administratifs** (BEA) dont le régime juridique est codifié aux articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du CGCT, soit des **autorisations d'occupation temporaire** (AOT) dont les modalités d'application sont régies par les articles L.1311-5 à L.1311-8 du CGCT. Ces conventions offrent une importante liberté contractuelle pour le loueur et le preneur. De plus, le principal avantage pour le propriétaire est l'absence de droit de préemption ou de renouvellement.

- **Le commodat ou prêt à usage** : le propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole et cela à titre gratuit. A charge pour l'exploitant d'entretenir lesdites terres. Le non-respect du caractère gratuit de ce contrat entraîne la requalification du contrat en bail rural y compris lorsqu'il y a paiement en nature (bois pour l'hiver, bouteilles de vin, fruits et légumes produis sur la ferme..). De même, la participation aux charges foncières constitue une violation du caractère gratuit de la mise à disposition.

- **Le bail rural à clauses environnementales (= « BCRE »)** : ce bail permet d'inscrire dans la gestion agricole d'un site, une liste limitative de clauses correspondant à des pratiques culturales susceptibles de protéger l'environnement. Le bénéfice environnemental est supposé durable, car le non-respect par le (re)preneur des clauses environnementales inscrites dans le bail peut conduire à sa résiliation après passage devant le Tribunal Paritaire des baux ruraux. Sa durée est de 9 ans.

Les **clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux environnementaux portent sur 16 pratiques culturales** : le non-retournement de prairies, la création, maintien et modalités de gestion de surfaces en herbe, les modalités de récolte, l'ouverture d'un milieu embroussaillé et maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement, la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle, la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants, la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires, la couverture végétale du sol périodique ou permanente, pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes, l'implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale, l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement, les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau, la diversification des assolements, la création, maintien et modalités d'entretien d'infrastructures écologiques (haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets), les techniques de travail du sol, la conduite de cultures ou d'élevage suivant des cahiers des charges de l'agriculture biologique, les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

- **Le bail rural** : c'est un contrat par lequel un propriétaire agricole met à disposition d'un exploitant agricole des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte. Sa durée est de 9 ans.

La **nature des conventions de gestion varie en fonction de plusieurs paramètres** : la qualité des parties (publique ou privée), les qualités du bien, et surtout de son affectation (à l'usage ou non du public).

Par exemple :

- la présence d'un bail rural obligera la collectivité à un classement dans son domaine privé (pas de caractère inaliénable). Les contentieux seront gérés par le Tribunal Paritaire des baux ruraux ;
- le classement dans le domaine public des personnes publiques garantit un caractère inaliénable (art L 3111-1 du CG3P) et imprescriptible (art L 3111-1 du CG3P). Il oblige l'utilisation de convention de gestion dite d'occupation temporaire (pas d'autorisation directe d'un usage prolongé mais renouvellement possible) dite précaire et révocable (art L2122-2 et 3). Les éventuels contentieux de gestion ou de conservation sont du ressort du Tribunal administratif.

Les **conventions qui ne sont pas sous le statut du fermage** (obligation réelle environnementale, autorisation d'occupation du domaine public, commodat ou prêt à usage par exemple) ne se renouvellent pas automatiquement et leur résiliation n'ouvre pas à indemnités contrairement aux baux ruraux.

2. Maitriser la propriété

Pour que l'emprise d'un projet soit suffisante, pour dynamiser sa mise en œuvre, ou lorsque le programme de gestion de l'eau va impacter le parcellaire et/ou trop fortement les usages (frais d'indemnisation trop élevé par exemple), le maitre d'ouvrage doit parfois envisager une maitrise de la propriété.

Attention aux conventions de gestion en place, un bail rural garantit à l'exploitant agricole une obligation de renouvellement même en cas de changement de propriétaire et lui donne une priorité à l'achat en cas de vente du terrain. Avant toute action sur la propriété, un diagnostic des conventions de gestion en cours est indispensable (nature, contenu, emprise foncière, durée et échéance). Une concertation voire une négociation avec les usagers/exploitants est à anticiper pour étudier les possibilités d'adaptation des usages ou de rupture des conventions de gestion en cours (amiable, indemnisations, passage au tribunal).

Les **collectivités locales ont la possibilité de céder du foncier**, qu'il appartienne à son domaine public ou à son domaine privé, en vue d'une opération d'aménagement ou de construction à une personne publique ou privée. Elles doivent cependant respecter une procédure bien définie.

L'acquisition à l'amiable est le mode d'intervention le plus courant, et parfois la seule possibilité d'action de certaines structures notamment associatives.

A titre indicatif, les outils de maitrise de la propriété peuvent être les suivants :

- **Acquisition par voie amiable** : elles peuvent être réalisées selon deux modalités soit à titre onéreux, selon des procédés de droit privé, à savoir l'achat et l'échange, soit à titre gratuit, par le biais de l'acceptation de dons et legs.

- **Acquisition de bien sans maître ou de parcelle à l'abandon** : un bien est considéré comme n'ayant pas de maître les biens dès lors qu'il fait partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, ou qu'il concerne un immeuble qui n'a pas de propriétaire connu et pour lequel, depuis plus de trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

- **Acquisition par préemption**[6] : ce droit légal ou contractuel se purge en cascade, certains organismes sont donc prioritaires à l'acquisition sur des secteurs géographiques identifiés dans leur propre stratégie foncière. Ainsi, tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption doit transmettre à la mairie une déclaration d'intention d'aliéner permettant d'informer avant la vente le titulaire du droit de préemption afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien.

[6] La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 08 août 2016 crée ou complète 3 dispositifs dans le domaine du foncier dont 2 concerne l'application du droit de préemption dit « ENS » :

- la possibilité de déléguer ce droit de préemption (au titre du L215-1 du Code de l'Urbanisme) par l'agence de l'eau à une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, pour les acquisitions dont une agence serait maitre d'ouvrage
- le classement de tout ou partie des terrains acquis au titre de la politique des espaces naturels sensibles dans le domaine public, empêchant ainsi tout conventionnement de type bail rural au profit des autorisations temporaires d'occupation.

- **Acquisition par Déclaration d'utilité publique (DUP)** : une DUP permet l'investissement de fonds publics sur des terrains privés pour réaliser une opération d'aménagement, acquérir des parcelles et recourir si besoin à l'expropriation des propriétaires et exploitants. La DUP entraine la mise en compatibilité du document d'urbanisme (article L. 153-54 du code de l'urbanisme).

La cessibilité des parcelles dont l'acquisition s'avère nécessaire en vue de la réalisation du projet fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Le Juge de l'expropriation auprès du tribunal de grande instance (TGI) fixe le coût d'acquisition des parcelles ainsi que le montant des indemnités sur la base des préjudices reconnus directs, matériels et certains.

Acte notarié et acte administratif, deux possibilité pour les structures publiques : l'avantage de l'acte notarié consiste dans la très grande garantie technique et financière apportée par le notaire. **En cas de dossier plus complexe, un avocat peut apporter son concours à la collectivité, tout au long de la procédure d'acquisition ou de rupture du bail.** Pour un nombre important d'opérations et/ou un projet sur le long terme, il peut être envisagé de travailler avec un seul notaire.

Les personnes publiques peuvent également vendre, instaurer une servitude de passage, acheter ou échanger des terrains sans passer par le notaire.

Le maire est habilité à rédiger un acte administratif procédure autorisée par l'article L.1212-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Cela implique que le vendeur accepte d'être représenté par le Maire pour l'établissement de l'acte. Cette procédure a la même valeur qu'un acte notarié. Cependant, elle est peu connue, par manque d'informations et de conseils pratiques. **Pour des petites opérations immobilières, elle peut s'avérer utile et peu onéreuse. De plus, elle permet d'assurer une régularisation rapide des actes notamment pour des opérations ne présentant pas de complexité juridique.** Mais il faut veiller à respecter le formalisme notarié pour éviter tout écueil juridique. Le recours à un cabinet de géomètre par un marché public, permet de fiabiliser la rédaction et de maitriser le délai d'établissement des actes avant leur transfert aux hypothèques. Le Maire peut ainsi authentifier un acte pour acheter ou vendre un bien du domaine privé communal, en vue de sa publication au service de la publicité foncière (SPF) (art. L. 1311-13 du CGCT), à la condition préalable d'y avoir été autorisé par l'assemblée délibérante (art. L. 1311-13 du CGCT).

A noter : les personnes publiques peuvent se vendre entre elles ou échanger des biens de leur domaine public sans déclassement préalable (art. L. 3112-1 et L. 3112-2 du CG3P). Le bien du domaine public cédé à une autre personne publique doit rester dans le domaine public. En cas d'échange, l'acte doit prévoir les clauses nécessaires à garantir la continuité du service public.

⇨ Fiche technique : Recours aux actes administratifs pour acquérir ou vendre de la Forêt - Union Régionale des Associations de Communes Forestières Rhône –Alpes
Accessible sur le site internet : http://www.communesforestieres-aura.org

Illustration de l'organisation des acteurs face au droit de préemption : le droit de préemption est un droit reconnu à certains organismes d'acquérir la propriété d'un bien par préférence à tout autre acheteur lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. 4 droits de préemption peuvent intéresser la gestion de l'eau :

- **le droit de préemption des indivisaires :** ils disposent d'un mois à compter de la notification de la vente pour exercer leur droit de préemption via un acte extrajudiciaire signifié par huissier.

- **le droit de préemption du preneur rural :** Toute personne titulaire d'un bail rural est prioritaire pour acquérir les terres qu'il exploite. Ce droit de préemption est d'ordre public. Le droit de préemption est écarté si la vente est réalisée au profit de parents ou alliés du propriétaire jusqu'au 3e degré. Le preneur doit faire parvenir au propriétaire son intention d'utiliser son droit de préemption dans un délai de 2 mois.

- **le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption au titre des espaces naturel sensibles (DPENS) :** Il est mobilisé par les Départements, le Conservatoire du littoral, les collectivités locales et les Etablissements publics fonciers. Le droit de préemption se caractérise par la possibilité pour des organismes publics d'acquérir en priorité un bien mis en vente dans une zone définie au préalable au sein des documents d'urbanisme et/ou du schéma des espaces naturels sensibles, en vue de réaliser des opérations d'intérêt général.

- **le droit de préemption de la SAFER :** Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, sont chargées de favoriser l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, d'assurer la transparence du marché foncier rural, de concourir à la préservation de l'environnement. La SAFER doit être informée de toute vente d'exploitation agricole ou de terrain à vocation agricole. Cette notification doit intervenir dans un délai de 2 mois avant la date envisagée pour la vente. La SAFER dispose d'un délai de 2 mois pour décider de préempter ou non. Le droit de préemption de la SAFER s'efface devant les droits de préemption des collectivités publiques, devant celui des indivisaires et devant celui du preneur en place.

Illustration schématique de l'organisation des acteurs face au droit de préemption, un droit qui se « purge en cascade » : l'indivisaire est prioritaire pour l'acquisition avant les collectivités, qui elles-mêmes sont prioritaires devant les opérateurs foncières (Etablissement publique foncier, SAFER).

Ordre de priorité des structures pour l'acquisition ou la maitrise d'usage (+ → -)

Ordre de priorité de mise en œuvre des outils d'acquisition (+ ↓ -)

Structure → / **Outils** ↓	Indivisaire	Communes EPCI	Départ.	Cons. du littoral	Etab. public foncier	SAFER	Association
Déclaration d'utilité publique		X	X	X	x		
Droit des indivisaires	X						
Droit de préemption urbain		X	X	X	**Opérateur**		
Droit de préemption environ.		X	X	X	**Opérateur**	**Opérateur**	
Amiable, Négociation	X	X	X	X	**Opérateur**	**Opérateur**	X

Pour aller plus loin : remédier aux dommages causés sur la structure des exploitations agricoles et/ou lutter contre le morcellement et préserver les espaces naturels dont les milieux à enjeux pour la gestion de l'eau

Les **outils de redistribution foncière** vont permettre de répondre à ces différents objectifs en favorisant les échanges de propriété. Ils répondent généralement à un souci d'optimiser et/ou de préserver l'espace agricole suite au morcellement parcellaire, à la multiplication du nombre de comptes de propriétaires sur certains territoires ou des indivisions. A titre d'exemple, le conservatoire d'espaces naturels de Rhône-Alpes a observé en 15 ans un doublement du nombre de comptes de propriétaires sur l'association foncière pastorale de Vallorcine (Haute-Savoie) et le phénomène va s'amplifiant, dans une logique inexorable de morcellement foncier, lié au principe d'héritage.

Le **guide de la Chambre d'agriculture de la Manche** permet d'illustrer certains avantages de la **redistribution foncière pour l'usage agricoles** (Source : Guide pratique à l'usage des agriculteurs, des propriétaires et des collectivités - Mai 2012 – CA de la Manche).

- En production laitière, rapprocher les parcelles des bâtiments permet de les rendre accessibles aux vaches laitières pour le pâturage.
- Une meilleure fertilité : Rapprocher les terres éloignées permet d'envisager des rotations plus longues et plus équilibrées avec une alternance de prairies et de cultures.

« Rapprocher les terres éloignées permet d'envisager des rotations plus longues et plus équilibrées avec une alternance de prairies et de cultures. Les échanges parcellaires permettent également de transférer des parcelles de cultures situées en zone sensible (périmètre de captage d'eau, zone humide, forte pente...) vers des secteurs plus adaptés. »
Source : Les échanges parcellaires, Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture, mai 2012.

Trois modes de redistribution parcellaire peuvent être cités :

- L'**Aménagement foncier :**

Cette procédure de redistribution foncière spécifique aux terrains agricoles permet de lutter contre le morcellement parcellaire et de le redéfinir (échange et regroupement des terrains). Elle est conduite par des Commissions communales, intercommunales ou départementales sous la responsabilité du Département. On distingue quatre types d'aménagement foncier :

- L'aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) ;
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR) ;)
- La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitée ;
- La réglementation et protection des boisements.

Exemple de la Ville de Vertus issus de la cartothèque de l'université Paris 8 :
Vertus est une commune de la Marne (51), ci-contre les évolutions constatées en mars 2018 suite aux différents aménagements fonciers effectués à partir de 1950.

L'**AFAF est utilisé systématiquement en cas d'évolution à conduire sur les propriétés et l'usage en terrain agricole**. L'objectif de cette procédure est d'améliorer la productivité agricole (regroupement des îlots autour du siège d'exploitation, augmentation de la taille des parcelles,..), elle ne peut pas se réaliser dans un seul but environnemental.

La prise en compte des enjeux de gestion de l'eau doit être anticipée pour être portée à connaissance du département, pilote de la démarche, et de l'opérateur foncier qui réalise notamment l'identification des parcelles pouvant dynamiser les échanges.

Exemple : aménagement foncier de La Loye (39)

La commune de La Loye a mis en œuvre un aménagement foncier dans le cadre du projet de la zone pilote « mobilité de la Loue ». Ce projet avait pour objectif de restituer un espace de bon fonctionnement au cours d'eau sur un linéaire de 7 km recoupant 6 villages agricoles.

Terrains acquis par la CCVA au 01/07/2015. Source : CCVA.

Portant sur un périmètre de plus de 1 000 ha, l'aménagement foncier de La Loye a permis :

- l'arasement des chemins-digues en bord de rivière pour créer des champs d'expansion de crue,
- le report des endiguements en limite de corridor fluvial pour protéger les zones urbanisées,
- la mise en place de zones tampon entre les cultures intensives et les berges de la rivière,
- la redéfinition du parcellaire pour faciliter les accès aux terrains et les possibilités de refuge pour le bétail en cas de crue (passage d'un parcellaire en bande à un parcellaire en peigne),
- l'acquisition de terrains riverains de la Loue, par la communauté de commune du Val d'Amour, pour en faire des zones d'érosion et laisser libre cours à la divagation de la rivière.

(Source : Outils fonciers pour la gestion des milieux aquatiques – Recueil de fiches techniques, J. BANIGO – 2015)

- Le **Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** (Articles L.143-1 à L.143-6 et R.143-1 à R.143-9 du code de l'urbanisme) : dit « **PAEN** », ils sont instaurés par le Département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la Chambre d'agriculture. La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre se réalise par décret.

Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, de l'Office national des forêts ONF (si concerné), du PNR ou de l'organe de gestion du parc national (le cas échéant). Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. En zone espace naturel sensible (ENS), la préemption se fait par exercice du droit de préemption ENS ; hors zone ENS, par mobilisation du droit de préemption SAFER, à la demande et au nom du département, dans le cadre d'une convention département-SAFER.

Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

Exemple du PAEN de la Vallée du Giers (42) : Depuis 2011, un premier site bénéficie de ce statut de protection et de mise en valeur, sous l'impulsion du Département et en lien étroit avec le Parc naturel régional du Pilat et Saint-Étienne Métropole. 3 012 hectares d'espaces agricoles et naturels de la vallée du Gier pilatoise sont ainsi préservés de l'urbanisation. Une évaluation sur l'ensemble du projet PAEN de la vallée du Gier pilatoise réalisée en 2015 a permis d'étudier les effets du périmètre de protection et du programme d'actions associé.
Source : Département de la Loire

- **DUP Réserve Foncière**

La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, représente un dispositif d'acquisition foncière simple et rapide mais pour autant très spécifique : elle est dédiée aux acquisitions urgentes à réaliser et préalables à la mise en œuvre d'un projet. Elle permet la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation (cf. article L.221-1 du code de l'urbanisme). Dans la pratique, elle doit être utilisée en lien avec la phase opérationnelle dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

3. Pérenniser la maitrise foncière et favoriser sa prise en compte dans les outils d'aménagement du territoire

- **S'appuyer sur des opérateurs fonciers : EPF, SAFER**

Les établissements publics fonciers (= EPF) et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (= SAFER) sont deux opérateurs fonciers investis de missions de services publics. Ils sont compétents pour réaliser toutes acquisition, ou actions de nature à faciliter la mise en œuvre de projets portés par des collectivités (veille, régulation, évaluation des coûts, préemption, réserves foncières, expertise, assistance à maitrise d'ouvrage,…). Les biens acquis par les EPF et les SAFER ont vocation à être cédés.

Ces deux structures se distinguent par leurs objectifs et secteurs géographiques d'intervention :

- Les EPF d'Etat, sont chargés de « mettre en place des stratégies foncières afin de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain ». Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

- Les SAFER ont été constituées « pour contribuer, en milieu rural à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement du territoire rural ». Il s'agit notamment de « favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier », de « maintenir et développer les productions agricoles et forestières ». Depuis la loi relative au développement des territoires ruraux (2005), elles peuvent également « contribuer à la prévention des risques naturels » (inondation, glissement de terrains, érosion des sols,...) en territoire agricole.

Boucle d'échanges pour dynamiser l'acquisition de parcelles sur les aires d'alimentation de captage d'eau potables prioritaires

A proximité des secteurs où les enjeux ont une priorité forte et que l'on identifie comme très difficilement accessibles en matière de maitrise de l'usage du sol, il est possible d'organiser des échanges de parcelles dénommées boucles d'échanges. En amont, il est impératif de constituer un stock foncier en dehors de la zone à enjeux et d'avoir évalué le potentiel d'échange auprès des propriétaires et usagers concernés au sein de la zone à enjeux, au risque d'être redevable d'importants frais de portage foncier (= pourcentage des frais d'acquisition, de notaire et d'indemnisations) ou de se retrouver propriétaire d'un terrain sans enjeux pour la gestion de l'eau.

Le recours à un opérateur foncier est à envisager. Les frais de portage varient selon la localisation et se situent généralement en dessous des 7% de la valeur vénale et des indemnités liées à l'acquisition du bien qui a permis l'échange. Faites simuler vos frais de portage, par exemple sur le site internet des EPF : http://www.epf74.fr/simulation-financiere-de-portage

Synthèse des étapes de la réalisation d'une boucle d'échange après identification des secteurs à enjeux pour l'intervention foncière

Exemple d'une boucle d'échange – captage prioritaire de la Râcle à Aiserey (21) : La zone de protection de l'aire d'alimentation du captage du Puits de la Râcle à Aiserey, exploité par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Râcle, a été délimitée par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2012. Elle s'étend sur une surface de 270 hectares, constituée d'une zone sensible de 244 hectares et d'une zone très sensible de 26 hectares, sur les communes d'Aiserey, Longecourt-en-Plaine, Thorey-en-Plaine et Rouvres-en-Plaine.

Un stock foncier déjà constitué par la SAFER Bourgogne Franche-Comté, dans le cadre d'un projet de LGV finalement reporté, est à l'origine d'une boucle d'échange visant l'acquisition par la collectivité de la totalité de la zone sensible de l'aire d'alimentation du captage (AAC) de la Râcle (26 ha). Suite à la concertation opérée avec la profession agricole, il a été décidé du principe suivant : 1 ha de même qualité proposé en contrepartie de chaque hectare abandonné dans la zone sensible de l'AAC. Les 26 ha ainsi acquis par la collectivité sont voués à être loués à des exploitants prêts à cultiver ces parcelles en céréales ou maraîchage bio, ou en prairie, comme stipulé dans le bail environnemental à mettre en place.

Régulation des prix : les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat peuvent intervenir sur les opérations foncières portées par les collectivités dès les phases amont avant même la stratégie foncière, et tout au long du processus d'élaboration et de mise en œuvre des programme d'intervention sur le foncier : phasage, consultations, choix des procédures d'aménagement avec un objectif de régulation des prix qui permet l'équilibre financier et la sortie des opérations aux échéances souhaitées et sur les secteurs visés.

Les EPF d'État cèdent leurs terrains mobilisés au prix de revient, sans intégration d'un bénéfice ou d'une rémunération. C'est la raison pour laquelle leur intervention permet de fluidifier l'approvisionnement foncier des différents opérateurs publics et de contribuer à une meilleure stabilité des prix. Le prix de revient est constitué du coût d'acquisition et des frais de portage. L'évolution des prix du foncier tout au long du portage n'est pas répercutée sur le prix de cession final. L'EPF peut également exercer le droit de préemption pour le compte des collectivités.

Exemple d'une expérimentation de la relocalisation des activités et des biens menacés par les risques littoraux sur la commune de Vias (34) dans le cadre d'un appel à projet

La Côte Ouest de Vias, est devenue extrêmement attractive en cinquante ans du fait du développement du tourisme côtier en Occitanie. Par ailleurs, les risques naturels et ceux liés à la surfréquentation ont pris une importance inquiétante, en particulier les processus d'érosion et de submersion contribuant à terme au recul du trait de côte dans des proportions bien difficiles à évaluer.

La situation de blocage générée par la complexité des processus naturels et humains ainsi que par la multiplicité des acteurs, des activités et des enjeux en interaction, a motivé la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), la commune de Vias et la commune de Portiragnes à répondre à l'appel à projet et à mener les réflexions dans le cadre d'une démarche expérimentale. L'objectif est la mise en œuvre par la CAHM de travaux de protection du littoral de la côte ouest de Vias, en restaurant et préservant un système naturel cohérent (cordon dunaire et plage). L'EPF Occitanie a mené une mission d'anticipation foncière sur un périmètre d'environ 347 ha pour faciliter à terme la relocalisation des activités touristiques, économiques et des biens. Pour cela une convention d'anticipation foncière tripartite EPF – CAHM - Mairie de Vias a été signée pour une durée de 5 ans. La SAFER, dans le cadre d'une convention d'assistance foncière, a eu en charge les acquisitions foncières liée à la requalification de trait de côte en complément de l'intervention de l'EPF Occitanie.

Les travaux de réalignement du trait de côte ont été réalisés de 2015 à 2018. Les enrochements, cabanons, et divers déchets ont également été enlevés. Le cordon dunaire est structuré grâce à des ganivelles[7], des escaliers et des passerelles pour personnes à mobilité réduite. Ces palissades en châtaignier ont un rôle essentiel puisqu'elles vont freiner le sable transporté par le vent et ainsi le stocker. Couplées aux ouvrages de franchissement de la dune, elles évitent le piétinement du cordon, permettant à la végétation de se développer tranquillement et de retenir à son tour le sable. Enfin, une piste permet la circulation piétonne à l'arrière du cordon dunaire. Cette piste aura vocation à se poursuivre tout le long des 3,4 km de cordon de la côte ouest de Vias avec les prochaines phases de travaux.

Source : Journée technique du 21 juin 2018 « Foncier, usages des sols et risques », Cerema d'Aix en Provence

- **Mobiliser le droit du sol :**

Les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les espaces naturels protégés,… sont des périmètres clairement identifiés, avec une portée juridique et dotés d'un règlement qui encadre les usages. L'utilisation de ces outils afin de prendre en compte les résultats de l'action foncière, vont permettre d'améliorer la cohérence de ces politiques sectorielles d'aménagements. La mobilisation de servitudes par le biais des documents d'urbanisme est envisageable : cf. ci-dessous.

Exemple : SCoT de la région urbaine grenobloise (38)
Le SCoT de la région grenobloise, approuvé en 2012, est exemplaire en matière d'intégration de l'eau puisque cette thématique a été un fil conducteur de la construction du document. Il prescrit la restauration des dégradations ou des ruptures des continuités sur les cours d'eau identifiés dans la carte de la trame bleue. Il propose des objectifs de maintien des corridors rivulaires (bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau) et des continuités écologiques transversales entre les cours d'eau et les zones humides annexes. Il porte aussi une attention particulière à la préservation des zones humides, imposant aux documents d'urbanisme locaux la prise en compte de l'inventaire départemental des zones humides, la délimitation de celles-ci ainsi que leur classement en zone inconstructible - y compris celles en zone U - au titre de l'article L.123-1-5.7.

Exemple du Plan local d'urbanisme de la commune de Bonne (74) : zonage N et art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour protéger zones humides et ripisylve
Les zones humides du plateau de Loëx, à l'ouest de la commune, sont classées en zone naturelle sensible (Ns). Ce zonage interdit toute occupation, utilisation ou intervention sur les milieux et les biotopes qui viendrait à perturber l'équilibre environnemental. La ripisylve est, quant à elle, protégée au titre de l'art. L.123-1-5 7°. Cette disposition - qui vient en complément de la désignation Natura 2000 - interdit strictement toutes les constructions et les installations.
(Source Outils fonciers pour la gestion des milieux aquatiques – Recueil de fiches techniques, J. BANIGO – 2015)

[7] Ganivelle : clôture formée par l'assemblage vertical de piquets de châtaignier. Elle permet de ralentir la vitesse du vent et de piéger les matières telles que le sable. En cela elle participe à la protection des milieux dunaires.

Création des espaces de continuités écologiques dans le règlement du PLU (article L.151-23 du code de l'urbanisme) par la Loi relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Le règlement d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **Grever le bien lui-même, indépendamment des propriétaires et/ou des usagers**

Une servitude est **une charge imposée à un fonds** dit « fond servant » **au profit d'un fonds bénéficiaire** dit « fond dominant ». Il existe trois types de **servitudes légales :**;

- **servitudes d'utilité publique instaurées par la loi** (distance de plantation, servitude de passage ou de vue, servitude d'écoulement des eaux de ruissellement,...) ;
- **des servitudes d'urbanisme** qui découlent de la traduction de la Loi dans les documents d'urbanisme ;
- **servitudes civiles ou conventionnelles :** servitude par laquelle des propriétaires décident de créer une contrainte de manière volontaire ou pour confirmer un usage.

Le **site internet Cartélie** développé par le Ministère de la Transition écologique et solidaire, permet de **consulter les servitudes d'utilité publique à l'échelle parcellaire**

⇨ Accessible via le site internet : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

Pendant la durée de réalisation de travaux institués dans le cadre d'une déclaration d'intérêt générale, la servitude dite de « libre passage » (article L215-18 du code de l'environnement) impose aux propriétaires de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Des indemnités peuvent être envisagées de manière "proportionnée au dommage qu'ils subissent, calculée en tenant compte des avantages que peuvent leur procurer l'exécution des travaux et l'existence des ouvrages ou installations pour lesquels cette servitude a été instituée » (cf. Article L151-37-1 du code rural et de la pêche maritime).

Seules les servitudes d'utilité publique ouvrent droit systématiquement à des indemnités uniques, ponctuelles et définies dans le cadre de protocoles d'indemnisation (cf. Phase IV - Protocoles départementaux d'indemnisation élaborés en Saône et Loire).

Exemple de la commune de Lons-le Saunier (39) pour installer de l'agriculture biologique (AB) sur l'aire d'alimentation de captage

La DUP créant les périmètres de protection du captage de Lons-le Saunier sur la commune voisine de Villevieux (1500 ha) comporte des dispositions relatives à l'agriculture. Dans le périmètre de protection rapproché (220 ha) sont ainsi distingués :

- un périmètre de 60 ha, sur lequel il convient de travailler selon le mode de l'agriculture biologique. 70% des terrains sont à maintenir en herbe, la fertilisation azotée – exclusivement organique – est limitée (30 U/ha/an), les bandes enherbées sont respectivement de 10 et 5 m le long des cours d'eau et des fossés qui traversent le périmètre
- un périmètre de 160 ha, sur lequel l'apport d'intrant est limité, les sols couverts en hiver et les bandes enherbées sont respectivement de 10 et 5 m le long des cours d'eau et de certains fossés traversant le périmètre
- Les exploitants sont indemnisés pendant cinq ans sur la base des indemnités d'éviction tandis que deux possibilités sont offertes aux propriétaires de terrains :
    - une indemnisation du préjudice subi correspondant à une dépréciation de la valeur locative (fermage), due aux contraintes imposées pour l'exploitation des terrains (environ 5 ans de fermage, soit entre 510€ et 760€ par ha (versée en une seule fois),
    - une vente au profit du gestionnaire de la ressource (la municipalité), pour un prix d'achat de 2 550€ à 3 135€/ha.

Exemple : la servitude PM4

Les terrains riverains d'un cours d'eau ou situés dans un bassin versant ou une zone estuarienne, peuvent être grevés d'une servitude d'utilité publique pour un des motifs suivants :

la création/restauration de zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont de zones urbanisées ;

la préservation ou la restauration de zones humides identifiées en « zone stratégiques pour la gestion de l'eau » (ou ZSGE) par un SAGE sans identification préalable en zone humide d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP).

« L211-12 & R 211-96 à 106 –possibilité d'instauration, à la demande de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, de servitudes d'utilité publique pour leur préservation ou restauration, après enquête publique effectuée dans les conditions fixées par les articles R. 11-4 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces servitudes peuvent obliger les propriétaires et les exploitants à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au rôle, à la conservation, ainsi qu'à l'entretien de la zone humide, notamment le drainage, le remblaiement ou le retournement de prairie. »

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux sur Adour-Garonne prévoit dans la disposition C49 : « Le préfet arrête avant 2013 la délimitation des ZSGE sur la base des propositions des SAGE, ou, à défaut, dans le cadre des programmes d'actions concertés définis à des échelles pertinentes par des structures de gestion de l'eau ou de bassin versant. »

Protection du bâti remarque : au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme [8]« le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir , le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ce classement permet notamment deux types de protection intéressants le patrimoine naturel :

[8] Méthodologie pour le recensement des éléments naturels et bâtis – CAUE 76 – Téléchargeable sur http://www.caue76.org/IMG/pdf_Methodologie_Haies_BD.pdf

Classement EBC	L 123-1-7° du code de l'urbanisme
- Applicable aux communes dotées d'un PLU - Massifs boisés, secteurs à boiser, ne relevant pas du régime forestier, répondant à l'un des enjeux décrits : . intérêt paysager avéré . préservation d'écosystèmes particuliers . corridors biologiques, coupures vertes . protection contre les nuisances des infrastructures . prévention des risques naturels (au cas par cas) - Bosquets et petits tènements privés forestiers inférieurs à 4 ha, non protégés par la réglementation forestière (défrichement sans autorisation préalable, au titre de l'article L 311-2 du code forestier) - Haies et plantations d'alignement remarquables, sujets d'exception	- Applicable aux communes dotées d'un PLU - Arbres et haies présentant un intérêt paysager, mais pour lesquels l'usage de l'EBC s'avère inapproprié en raison de : . la localisation en bordure d'un chemin ou d'une route (forte contrainte du classement en cas de travaux d'élargissement de la voirie) . la localisation incertaine d'un équipement à venir (antenne de relais téléphonique dans un espace boisé, canalisation traversant une haie, pont traversant un boisement en bordure de cours d'eau…) Dans tous les cas l'utilisation de l'article L 123-1-7° doit être accompagnée d'un repérage et de **prescriptions visant à assurer la protection des secteurs concernés.**

Le classement EBC (=Espace Boisé à Conserver) : il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement est très protecteur et doit être en concordance avec la réalité de l'espace, sa qualité et son usage.

Tableau issu de : Espaces boisés classés, Fiche technique réalisée par la DDT38 - 2009

Exemple : Sur la commune de Saint-Romain-le-Puy (42), la ripisylve est classée en Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) peuvent être des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme pouvant porter sur n'importe quelle zone du PLU et interdisant tout changement d'affectation ou de changement de mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Abattage et coupe sont soumis à un régime d'autorisation préalable. Les EBC concernent en général des petites surfaces, les massifs de plus de 4 ha bénéficiant de mesures de protection spécifiques au titre du code forestier. Les trois principaux cours d'eau qui traversent la commune de Saint-Romain-le-Puy et leur ripisylves ont été classés en EBC.

Exemple : Les zones agricoles protégées (ZAP) en Isère (38)

Ces servitudes d'utilité publique sont instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes. Elles sont destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Ces dispositions ne concernent pas le changement de mode d'occupation du sol si celui-ci relève d'une autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

En Isère (38), cf. carte ci-dessus : Les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent être classées en ZAP. Cette procédure, créée par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, est définie par les articles L 122-2 et R 112-1-4 et suivants du code rural. La création d'une ZAP peut être initiée par une collectivité locale, par le préfet et - depuis la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (article 36) - par un établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT). Après enquête publique et accord du conseil municipal, la ZAP est instituée par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme. En isère, quatre ZAP existent :

- Chatte (arrêté préfectoral du 31/01/2007 - 95 ha concernés + arrêté préfectoral du 27/08/2014 - 723 ha concernés),
- Izeron / Cognin les Gorges (arrêté préfectoral du 21/04/2008- 515 ha concernés),
- Auberives en Royans / Saint-André-en-Royans (arrêté préfectoral du 15/02/2010 - 506 ha concernés).

Source : http://www.isere.gouv.fr

Rédaction du guide et Remerciements

La coordination générale du guide et sa rédaction ont été réalisées par Emilie LUNAUD, avec la participation de Stéphanie BESSON et de Laurence CLOTTES (agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse).

Ce travail s'est appuyé sur de nombreuses références bibliographiques et le partage d'expérience avec plusieurs structures de gestion du bassin et en particulier Romans Valence agglomération et les SAFER d'Auvergne Rhône-Alpes et de Bourgogne Franche-Comté.

Contributeurs, relecteurs :

- pour l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse : Céline PIGEAUD, Alexandre BACHER, Stéphanie BESSON, Claire BOUTELOUP, Alice HUNAULT, François CHAMBAUD, Laurent CADHILAC, Martin PIGNON, Nadine BOSC, Cécile ZYS, Sylvie ORSONNEAU, Laure VALLADE, Jean-Michel CHAZALON, Peggy BOURIANNE, Nathalie SUREAU-BLANCHET, Vincent MAYEN, Patrice PAUTRAT, Stéphane DE WEVER, Sylvain IRRMANN.

- pour les structures de gestion et partenaires : Aline STRACCHI (Valence Romans Agglomération), Claire SCARCERIAUX (Syndicat mixte de l'Argens), Chloé RENOUARD (ARRA²), Marion LANGON (AFB), Julien BABIN (FCEN), Alain DINDELEUX (pour les 4 CEN sur Rhône-Alpes), Thierry ALIGNAN (Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup), Oliver MANIN (SYMBHI), Christine GRIMAL (Cerema), Stéphanie SPACAGNA (SMAGGA), Gregory LANDRU (CEN PACA).

Annexe n°1 : La politique foncière de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse approuvée par les comités de bassin fin 2017

1. INTRODUCTION ET RAPPELS

Le Code de l'Environnement dispose, en son article L.213-8-2, que « l'agence de l'eau mène, outre les missions définies à l'article L213-8-1, une politique foncière de sauvegarde des zones humides, approuvée par le Comité de bassin ».

La politique foncière de sauvegarde des zones humides de l'Agence de l'eau dans les bassins Rhône-Méditerranée et de Corse a été déclinée et validée par les Comités de bassin à l'automne 2011, après avis du Conseil d'Administration de juin 2011.

Le rapport intitulé « La politique foncière de sauvegarde des zones humides dans les bassins Rhône-Méditerranée et Corse » rappelait le contexte du Grenelle de l'environnement pour la stratégie de préservation de la biodiversité. Il insistait sur la nécessité de réserver les acquisitions foncières aux interventions sur les zones humides à la fonctionnalité dégradée et soumises à de très fortes pressions.

Non limitée au bénéfice des zones humides, l'orientation validée par les comités de bassin était dès 2011 élargie aux zones à fort enjeux que constituent les espaces de mobilité des cours d'eau et les captages d'eau potable. Une priorisation des territoires ciblés s'avérait donc nécessaire ainsi que la mise en place d'une politique de gestion.

Par conséquent, il est essentiel de souligner que :

- D'une part que cette « politique foncière de l'Agence » ne constitue naturellement pas l'entièreté de la politique de chaque bassin en faveur des Zones Humides (politique de bassin qui combine la planification territoriale, l'application des leviers réglementaires et en particulier de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser », les aides aux travaux, …), mais constitue son volet « foncier »
- D'autre part que cette « politique foncière de l'Agence » n'est pas limitée au bénéfice des zones humides, mais porte bien également sur les enjeux relatifs aux captages prioritaires d'eau potable et sur les espaces de mobilité des cours d'eau

Sans s'impliquer directement dans l'action foncière, l'agence a alors fortement orienté sa politique vers l'intégration des enjeux spécifiques aux milieux aquatiques et à la ressource en eau dans les politiques d'aménagement du territoire et vers l'incitation des maîtres d'ouvrage à recourir aux outils fonciers, en attribuant des aides financières à des taux très incitatifs (jusqu'à 80% de subvention) et en incitant la mise en œuvre d'accords de partenariats orientés sur les priorités avec les grands opérateurs (conservatoire du littoral, SAFER, …).

La politique foncière de sauvegarde des zones humides dans les bassins Rhône-Méditerranée et de Corse, adoptée en 2011, repose sur 4 fondements principaux :

- Privilégier l'accompagnement et le soutien des politiques locales menées par les différents acteurs
- S'attacher à créer, à faire émerger et à maintenir les activités socio-économiques sur les territoires
- Intégrer cette politique dans la dynamique régionale de travail sur les trames vertes et bleues et la stratégie de création des aires protégées
- Conduire une priorisation des sites et des outils en fonction des orientations nationales et de la fonction des zones humides ciblées

La politique se déclinait alors plus précisément selon les axes suivants :

1) Cibler les outils et les partenaires les plus adaptés.
2) La politique contractuelle et partenariale, socle de la politique foncière
   - mettre en place un cadre d'action partenarial au niveau régional avec les principaux acteurs financiers ou collectivités territoriales en charge de l'environnement : Régions/CTC, DREAL et conseils généraux,
   - mettre en place un cadre d'accompagnement technique des acteurs locaux sur la politique foncière et ses outils,
   - renforcer l'incitativité autour de la préservation et la gestion des zones humides par la politique contractuelle, des partenariats ou par des appels à projets.
3) L'accompagnement financier de la maîtrise foncière.
4) Des obligations de gestion des terrains acquis par des collectivités publiques.
5) L'opportunité de la maîtrise d'ouvrage directe par l'Agence est à analyser dans certaines situations.

Cette politique a porté ses fruits comme le montrent les surfaces acquises et les contrats partenariaux engagés. Toutefois, la mise en place des schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) et du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (dont chapitre spécifique relatif à la trame verte et bleue), les SDAGE 2016-2021 des bassins Rhône-Méditerranée et de Corse, la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages promulguée le 8 août 2016, ainsi que l'analyse issue de l'expérience accumulée sur les dernières années conduisent à proposer des compléments et adaptations à cette politique.

Le présent rapport rappelle le contexte de la politique foncière menée dans le cadre du programme et propose un certain nombre d'évolutions autour de quatre grands axes permettant d'appréhender ce sujet de manière efficace et durable, en faveur des zones humides, des cours d'eau et de la ressource en eau. Ces axes d'évolution sont les suivants :

- engager les maîtres d'ouvrage à avoir une stratégie foncière formalisée préalable à tout projet d'acquisition,
- susciter la coordination des partenaires et opérateurs fonciers, en s'appuyant notamment sur les Conseils Départementaux,
- considérer l'évaluation de France Domaine comme référence : engager dans tous les cas les maîtres d'ouvrage publics à solliciter cet avis, et rechercher des avis de France Domaine y compris pour les opérations qui seraient réalisés par des maîtres d'ouvrage privés,
- privilégier la maîtrise d'ouvrage publique des acquisitions foncières.

Il est enfin important de souligner dans ce préambule que dans la majorité des démarches relatives à la préservation et la restauration des milieux et des masses d'eau superficielles ou souterraines, la maîtrise du foncier n'est pas un objectif en soi car l'objectif de fond est la maîtrise d'usage et la compatibilité de l'usage avec les enjeux environnementaux visés. La maîtrise du foncier vient souvent compléter un panel d'autres dispositifs : documents de planification/urbanisme (SCoT et PLU), protections réglementaires diverses sur les espaces (Arrêtés de protection de biotope-APB, servitudes d'utilité publique diverses, réserves naturelles nationales ou réserves naturelles de Corse pour la Corse), dispositifs de gestion et contractuels (contrats N2000, MAEC, …).

2. UN CONTEXTE QUI SE PRECISE DEPUIS 2011

2.1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ou PADDUC pour la Corse

Créé par la Loi Grenelle 2, c'est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle régionale. Le SRCE est un document co-élaboré par l'Etat et la Région, opposable juridiquement dans un rapport de « prise en compte », dont les objectifs sont de :

- enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation des milieux nécessaires aux déplacements des espèces,
- concilier cet objectif avec le développement des activités humaines et la maîtrise de l'urbanisation,
- mieux implanter les infrastructures et améliorer le franchissement de celles existantes.

En Corse, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC) vaut schéma régional de cohérence écologique au sens de l'article L371-3 du code de l'environnement.

Le SRCE n'a pas de portée juridique directe sur la propriété et l'usage des sols (rapport de prise en compte). Le conventionnement avec les propriétaires reste l'outil privilégié, pour adapter la gestion aux enjeux de la trame verte et bleue.

La Loi NOTRe prévoit (sauf en Corse) l'intégration du SRCE dans le « schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires » (SDRADDET).

2.2 Les SDAGE 2016-2021 des bassins Rhône-Méditerranée et de Corse

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 met l'accent sur le recours à la maîtrise foncière pour assurer la préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau, et cible en particulier :

- les captages prioritaires d'eau potable :

Disposition 5E-02 « Délimiter les aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité » : les programmes d'action sont incités à utiliser la maîtrise foncière pour préserver durablement la qualité de la ressource en eau, en s'appuyant en particulier sur les stratégies d'intervention des SAFER ou en recourant aux conditions des baux ruraux ou des prêts à usage portant sur les terrains acquis par les personnes publiques.

- les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable :

Disposition 5E-01 « Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation » : les collectivités compétentes en matière d'eau potable ou d'urbanisme sont invitées à utiliser la maîtrise foncière pour préserver durablement la qualité de la ressource en eau potable. Sont concernées les stratégies d'intervention des établissements publics fonciers, des SAFER, des départements et des collectivités, ainsi que les conditions des baux ruraux, ou des prêts à usage portant sur les terrains acquis par les personnes publiques.

- les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques :

Disposition 6A-02 « Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques » : les stratégies de préservation ou de restauration des espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques peuvent faire appel à la maitrise foncière qui consiste soit en une maitrise d'usage, soit en une maitrise du sol, choix à adapter aux enjeux.

- <u>les zones humides :</u>

Disposition 6B-01 « Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides sur les territoires pertinents » : la politique du bassin en faveur des zones humides vise à développer des actions opérationnelles de gestion, de préservation et de restauration des zones humides. Dans ce but, les SAGE et les contrats de milieux définissent et mettent en œuvre, en partenariat avec les structures compétentes en matière d'urbanisme et de foncier, des plans de gestion stratégique des zones humides.

Disposition 6B-02 « Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides » : les structures publiques sont encouragées à développer des stratégies foncières en faveur des zones humides pour pérenniser les actions. Ces stratégies impliquent la maitrise des usages, qui est privilégiée, ou l'acquisition foncière. Elles sont mobilisées en priorité sur les zones humides en relation étroite avec les masses d'eau et dont les fonctions contribuent à l'atteinte du bon état.

<u>Le SDAGE du bassin de Corse pour 2016-2021</u> met également l'accent sur l'intérêt du foncier pour l'eau potable et les zones humides :

Disposition 2B-07 : Mobiliser les outils fonciers, agri-environnementaux et de planification dans les secteurs à enjeux pour l'eau potable : les stratégies d'intervention foncière ou d'acquisition par des établissements publics sont attendues (OEC, CELRL, Département,...). Cette disposition concerne les secteurs à enjeux, à la fois pour les captages existants et pour les usages futurs. En effet, le SDAGE du bassin de Corse demande d'identifier et de délimiter sur sa période de validité les ressources à préserver pour l'AEP.

Disposition 3C-02 : Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides.

2.3 <u>Le 3ème plan national d'actions en faveur des zones humides</u>

Etabli pour la période 2014-2018, ce plan a pour objectif de disposer d'une vision globale de la situation des zones humides en France et de mettre au point une véritable stratégie de préservation et de reconquête,

En matière de foncier, il préconise de dresser, au niveau national, l'inventaire des outils mis en œuvre pour la mobilisation du foncier agricole sur les milieux humides ainsi que pour l'exploitation de ces terrains.

Il promeut également la contribution des fédérations de chasseurs et de leur réseau de sociétés locales de chasse à la conservation des milieux humides. Dans ce plan, la fédération nationale des chasseurs s'engage à renforcer et promouvoir la mise en œuvre des politiques de conservation des milieux humides au sein du réseau cynégétique, en particulier en termes d'acquisition foncière à but conservatoire.

Enfin, il encourage la poursuite de la dynamique de protection foncière des milieux humides littoraux et estuariens par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres et l'engage à maintenir le rythme d'acquisition en cours pour poursuivre l'objectif du « tiers sauvage ».

2.4 La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, le Code de l'Environnement dispose en son article L.213-8-2 que « l'agence de l'eau mène, outre les missions définies à l'article L213-8-1, une politique foncière de sauvegarde des zones humides, approuvée par le Comité de bassin ». Ce même article dispose que « l'agence de l'eau peut acquérir ou faire acquérir des parcelles dans les zones humides à des fins de lutte contre l'artificialisation des sols et de valorisation, notamment agricole », soit par le biais du droit de préemption des SAFER (L143-1 du Code rural) pour les terrains agricoles sur proposition de l'agence, soit dans les conditions identiques à celles pratiques par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (incluant la substitution au droit de préemption du Département (au titre du L215-1 du Code de l'Urbanisme) si le Département ne l'exerce pas), et ce en dehors du périmètre de compétence du Conservatoire.

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 08 août 2016 crée ou complète 2 dispositifs dans le domaine du foncier :

- le classement de tout ou partie des terrains acquis au titre de la politique des espaces naturels sensibles dans le domaine public, empêchant ainsi tout conventionnement de type bail rural au profit des autorisations temporaires d'occupation

- les obligations réelles environnementales, permettant à un propriétaire de mettre en place, de manière volontaire, des mesures de protection de l'environnement pérennes (protection de haie, préservation du fonctionnement des milieux aquatiques..) grâce à un contrat passé avec une personne morale garante d'un intérêt environnemental (collectivité, établissement public, association de protection de l'environnement) - les obligations réelles environnementales seront attachées à la propriété elle-même, c'est-à-dire qu'elles s'imposeront aux propriétaires successifs du bien.

2.5 Les captages prioritaires et les Conférences environnementales annuelles

Après la fixation des 500 captages prioritaires Grenelle, la Conférence environnementale de fin 2013 a conclu à la désignation de 500 captages prioritaires complémentaires au niveau national, soit 1000 captages prioritaires en tout. Ce qui correspond aux 269 captages prioritaires du SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée (le bassin de Corse ne comporte pas de captages prioritaires).

Les actions menées (dont au titre du foncier) et à développer font l'objet d'un suivi régulier lors des Conférences environnementales annuelles, avec lors de la Conférence environnementale d'avril 2016 un atelier spécifique sur le sujet.

3. UNE REELLE EVOLUTION DE L'ACTION DE L'AGENCE EN MATIERE DE FONCIER DEPUIS 2010-2011

Milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau)

Les 9ème et 10ème programmes de l'Agence ont permis d'aider l'acquisition de zones humides à un taux d'aide pouvant aller jusqu'à 80%.

L'aide de l'agence aux acquisitions foncières concerne des zones humides au titre de la préservation ou la restauration de leur fonctionnement, ainsi que les cours d'eau concourant aux objectifs de restauration de leur morphologie ou de protection contre les inondations dans le cadre de la GEMAPI.

Des partenariats se sont construits autour du principe de priorisation des acquisitions sur la base d'une cartographie identifiant les enjeux majeurs communs (zones humides à la fonctionnalité dégradée et soumises à de très fortes pressions). C'est le cas par exemple de l'accord-cadre conclu avec le Conservatoire du Littoral qui affiche un objectif d'acquisitions des surfaces prioritaires de 5 000 ha sur la durée du 10ème Programme.

Ces modalités favorables ont conduit à une forte évolution des aides dans le domaine du foncier :

Le total des aides aux acquisitions foncières sur les zones humides est passé de moins de 3 M€ pour le 9ème programme à 15,5 M€ pour les 3 premières années du 10ème programme (2013 à 2015).

La surface totale acquise est passée de 679 ha au 9ème programme (hors opération exceptionnelle d'acquisition de 10500 ha par le Conservatoire auprès de la Compagnie des Salins) à 2 256 ha pour les seules trois premières années du 10ème programme.

Captages et ressources stratégiques pour l'eau potable

Concernant les captages prioritaires pollués par les nitrates ou les pesticides, le 9ème programme d'intervention est passé de 50 % d'aide aux acquisitions foncières en 2006 (hors périmètres de protection réglementaires), à une modulation du taux entre 50 % (réservé aux opérations au « coup par coup ») pouvant aller jusqu'à 80 % en 2009 pour les opérations conduites dans le cadre d'une stratégie foncière structurée et contractualisée (parcelles de l'AAC à acquérir précisément identifiées dans le programme d'actions et mise en œuvre des moyens nécessaires par la collectivité pour acheter les terrains ciblés).

Le 10ème programme d'intervention a maintenu un taux d'intervention fort à 80 % pour les acquisitions foncières au sein des aires d'alimentation de captage (AAC) des captages prioritaires. Les collectivités sont invitées à s'inscrire dans des projets de territoire, en cherchant la mise en place de solutions créatrices de valeur économique et sociétale, en particulier pour l'agriculture.

Pour les captages prioritaires, la surface totale acquise par les collectivités avec financement de l'Agence est passée de 90 ha et 0,4 M€ d'aide au 9ème programme à 200 ha et 1,1 M€ d'aide pour les 3 premières années du 10ème programme. Pour les captages prioritaires, les acquisitions foncières sont éligibles sur l'ensemble de l'aire d'alimentation du captage.

Concernant la protection réglementaire des captages d'eau potable non prioritaires, les 9ème et 10ème programmes d'intervention ont maintenu un taux d'aide à 50 % pour les dossiers administratifs, pour les acquisitions foncières et travaux au sein des périmètres de protection immédiats (PPI) et rapprochés (PPR) et prescrits par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Avec toutefois un objectif affiché de fin des aides à la production des dossiers administratifs (pour la procédure) courant 2018.

Concernant la préservation des ressources majeures pour l'eau potable, le 9ème programme d'intervention permettait d'octroyer des aides pour l'ensemble de la démarche à hauteur de 50 %, dont les actions de restauration et de préservation (l'acquisition foncière n'était pas explicitement citée, mais finançable). Il a ensuite été porté jusqu'à 80 % en 2009. Le 10ème programme a maintenu ce taux au démarrage, pour ensuite le ramener à 50 % en juin 2013 uniquement pour les acquisitions foncières, selon les mêmes modalités que pour les captages prioritaires.

Un partenariat renouvelé avec les SAFER du bassin

Depuis 2009, le partenariat avec les SAFER se poursuit sur le bassin RMC autour des captages prioritaires et plus récemment des zones humides, grâce à l'existence de 4 conventions de partenariat renouvelées avec la SAFER Bourgogne Franche Comté (2016-2018), la SAFER Rhône-Alpes (2016-2018), la SAFER Languedoc-Roussillon (2016-2021), et la SAFER PACA (2015-2018).

La SAFER reste à ce jour un opérateur clé pour les actions de maîtrise foncière sur les captages d'eau. Les actions menées reposent sur une animation foncière forte réalisée localement, ainsi que parfois sur la disponibilité ou la constitution des stocks fonciers, rendant possible la réalisation d'échanges fonciers. L'adhésion préalable de la profession agricole pour orienter du foncier à des projets menés par des syndicats des eaux/collectivités est un élément déterminant, conditionnant la réussite des projets.

Des coûts variables en fonction de la localisation et du type d'enjeu considéré :

Pour les **zones humides,** le coût d'une acquisition suit un gradient nord-sud : environ 4 à 5 000 €/ha pour Bourgogne-Franche Comté et Rhône Alpes et jusqu'à 12 000 €/ha pour Languedoc-Roussillon, PACA et la Corse.

Pour **les captages d'eau potable**, les prix moyens à l'hectare de terres et prés libres de plus de 70 ares pour l'année 2015 sont très variables selon les régions : 5 000€/ha pour RA, 10 900€/ha pour PACA, 6 140€/ha pour LR et environ 2 800€/ha pour BFC. Le prix moyen à l'hectare acheté s'élève à 5460 € pour les captages prioritaires et 4906 € pour les captages non prioritaires (beaucoup d'acquisition inférieure à 1 hectare, au sein du périmètre de protection immédiat lié à la DUP du captage). L'aide moyenne au foncier sur les captages prioritaires est de 52 000 € (d'après 21 dossiers examinés de 2013 à 2015).

Pour **les ressources stratégiques,** la surface totale acquise s'élève à 124 hectares et ne concerne que l'année 2016. Le montant total des aides est de 0,2 M€ pour un coût à l'hectare de 1 867 €.

Des maîtres d'ouvrage publics en majorité

Les maîtres d'ouvrage des opérations aidées sont principalement des collectivités, mais un certain nombre de maîtres d'ouvrage sont privés, en particulier pour les zones humides et les cours d'eau (Conservatoires d'espaces naturels notamment en Auvergne-Rhône Alpes, Fédération de Chasse du Jura, …).

4. DES EFFORTS A POURSUIVRE POUR SAUVEGARDER LES MILIEUX AQUATIQUES EN RENFORCANT LA POLITIQUE FONCIERE DE NOS PARTENAIRES

Le bilan que l'on peut dresser de l'action de l'Agence de l'eau dans le domaine du foncier ne remet pas en cause les grandes orientations adoptées pour le 9ème et le 10ème programme.

Il convient tout d'abord de rappeler que la maîtrise du foncier n'est pas un objectif en soi car l'objectif de fond est la maîtrise des usages et leur compatibilité avec les enjeux environnementaux visés. La maîtrise du foncier vient ainsi compléter un panel d'autres dispositifs : documents de planification/urbanisme (SCoT et PLU), protections réglementaires diverses sur les espaces (APB, servitudes d'utilité publique diverses, réserves naturelles nationales ou réserves naturelles de Corse pour la Corse), dispositifs de gestion et contractuels (contrats N2000, MAEC, …).

En complément de ces dispositifs ou leviers, le foncier reste un outil puissant au service des objectifs de préservation de la ressource en eau, de protection et de mise en valeur des zones humides et de restauration des cours d'eau, en appelant les moyens éprouvés du droit de propriété inscrit dans le code civil.

Clairement, l'Agence de l'eau ne souhaite pas, moins encore en 2016 et pour les années à venir qu'en 2011, s'engager sur la voie de l'acquisition foncière en direct par ses soins, et ce même dans des cas très particuliers : rechercher des propriétés, négocier, acquérir, gérer ensuite le patrimoine constitué (y compris en assurer la responsabilité vis-à-vis des tiers) nécessite des compétences et des moyens humains que l'Agence de l'eau n'a pas souhaité affecter au détriment de ses missions fondamentales.

Aussi l'Agence de l'eau a privilégié l'incitation des maîtres d'ouvrage à recourir à ces outils fonciers (qui ne se limitent pas à l'acquisition), l'attribution d'aides financières mobilisatrices à la hauteur des enjeux concernés (jusqu'à 80 % de subvention), la conclusion d'accords de partenariat avec de grands opérateurs (Conservatoire du littoral, SAFER, …).

L'agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse souhaite maintenir cette position et poursuivre cette politique incitative.

Toutefois, l'expérience acquise ces dernières années fait apparaitre des questions sur les points suivants auxquels elle souhaite apporter des réponses :

- L'efficacité des démarches vis-à-vis des objectifs de bon état des masses d'eau : les acquisitions se font majoritairement par opportunité souvent sans lien direct avec les secteurs à enjeux identifiés dans les cadres de planification de la gestion de l'eau (programme de mesure des SDAGE, programme d'action sur les captages, SAGE, contrat de milieu, etc…) et ne présentent pas de garantie de continuité dans le temps (risque d'acquisition de « confettis » au sein des zones à enjeux)

- L'utilisation trop limitée des outils du foncier :
    - servitudes d'utilité publique et droit de préemption urbain sont peu utilisés par exemple, alors que les acquisitions et la mise en place de baux ruraux sont les principaux outils utilisés à ce jour ;
    - la pleine propriété n'est pas forcément garante d'une liberté d'intervention : l'acquisition ne permet pas de s'assurer d'une gestion adaptée du bien, notamment lorsqu'un bail rural pré-existe par exemple ;
- Le coût global des démarches : le risque d'inflation foncière est à maîtriser, car les taux d'aide élevés de l'agence de l'eau peuvent le générer; pour les captages, le coût pris en compte va parfois jusqu'à dix fois le prix des terrains. Ce risque est d'autant plus important pour les acquisitions de moins de 75 000 € (qui sont la majorité et qui ne bénéficient pas des estimations de France Domaine) et pour les indemnisations agricoles dont les protocoles ne sont pas toujours clairs lorsqu'ils existent ;
- La pérennité des acquisitions : notamment celles réalisées par des maîtres d'ouvrages privés (CENs, Fédérations de chasse, …)

Aussi, il est proposé d'évoluer sur la base des quatre grands piliers suivants :

4.1 La lisibilité et l'efficacité à long terme des actions engagées : la stratégie foncière du maître d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage qui s'investissent dans des démarches foncières pour modifier ou au contraire préserver des usages des sols compatibles avec des objectifs du petit cycle de l'eau (protection d'une aire d'alimentation de captage par exemple) ou du grand cycle de l'eau (zones humides, espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau) recourent à des outils de surveillance du marché foncier, de contractualisation, de servitudes, voire d'acquisition. Ces démarches sont longues, hasardeuses, peuvent avoir des coûts inattendus ou générer des contentieux, elles peuvent créer de fortes tensions car elles touchent un droit fondamental, celui de la propriété.

Il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage construisent une vision à long terme de leur action, en l'adaptant judicieusement aux objectifs poursuivis et à l'usage initial du sol (l'acquisition n'est pas forcément indispensable ; en revanche, ce qui importe, c'est l'usage qui est fait des sols, dont le contrôle peut être dans de nombreux cas obtenu par des moyens moins définitifs et moins onéreux que l'acquisition), en s'assurant de l'adhésion des différents acteurs concernés, en évaluant globalement les coûts, en arrêtant très à l'amont les modalités de surveillance et de gestion des biens dont les usages auront été modifiés ou confortés ou qui auront été acquis. La prise en compte des enjeux agricoles (usage initial du sol et évolutions possibles compatibles avec les objectifs environnementaux localisés visés, pérennité des exploitations et appui à la relocalisation lorsque l'acquisition est nécessaire) doit être particulièrement soignée. Dans un objectif d'anticipation, les maîtres d'ouvrage peuvent envisager, de manière raisonnée et maîtrisée, de précéder à la constitution d'un stock foncier au voisinage des enjeux prioritaires pour pouvoir procéder ultérieurement à des boucles échanges ou acquisitions facilitées.

Il s'agit dans les faits d'engager les maîtres d'ouvrage à avoir une stratégie foncière formalisée, préalablement à tout projet d'acquisition. Le positionnement de l'Agence sur les opérations, dont la rapidité est souvent demandée, sera d'autant plus facilité que cette stratégie aura été établie et partagée en amont.

Cette stratégie foncière consiste à engager une étude multithématique, à l'échelle du périmètre de la structure maître d'ouvrage, et visant à définir les outils adaptés de maîtrise foncière en fonction des enjeux : propriété ou maîtrise d'usage.

Un cahier des charges type est en cours d'élaboration et sera mis à disposition des maîtres d'ouvrage. Il permettra de structurer et d'optimiser les démarches selon trois points principaux :

- l'articulation de l'action sur le foncier avec les enjeux de la ressource en eau,
- une mise en œuvre efficace et pérenne du foncier en s'assurant de la pertinence des outils et des possibilités d'aboutissement,
- l'organisation de l'ambition dans le temps pour assurer une continuité et un suivi de l'action au fil des plans de gestion.

4.2 La recherche de partenaires privilégiés

Les partenariats établis avec les SAFER sur le bassin ont montré toute leur efficacité sur les terrains à usages agricoles. Des opérations exemplaires ont pu être menées avec succès, notamment avec la profession agricole.

Cependant les Départements sont en charge de la politique des espaces naturels sensibles qui peuvent recouvrir tout ou partie des terrains où interviennent les SAFER. Les Départements peuvent instaurer un droit de préemption spécifique aux espaces naturels sensibles qui a la particularité de se « purger en cascade », c'est à dire que le Département renonçant à exercer ce droit de préemption l'ouvre de fait aux Communes. La coordination de partenaires disposant de droits de préemption spécifiques (SAFER, Départements, et Communes par substitution aux Départements) ou bénéficiant de droits délégués par leurs mandants comme les Etablissements Publics Fonciers, est un volet important de toute stratégie foncière.

Il est donc proposé de susciter la coordination de tous les opérateurs fonciers potentiels et de rappeler la complémentarité et l'ordonnancement des différentes interventions et de s'assurer de la bonne coordination des acteurs entre eux.

4.3 Le « juste » coût

L'intervention déterminante de l'agence de l'eau dans les plans de financement des maîtres d'ouvrage est susceptible d'affaiblir leur capacité de négociation ou de faire augmenter les prix du marché.

Les maîtres d'ouvrage publics peuvent, et doivent dans certains cas, recueillir l'avis de France Domaine sur les montants des transactions foncières qu'elles projettent. La fiabilité et la qualité de ces avis sont des atouts précieux mais ils ne s'imposent pas à tous les maîtres d'ouvrage. Ainsi, les maîtres d'ouvrages privés n'ont pas l'obligation de solliciter l'avis de France Domaine. Pourtant une opération portée par un maître d'ouvrage privé bénéficiant d'un apport de fonds public à hauteur de 80 % pourrait opportunément bénéficier également du concours de France Domaine.

Aussi, il est proposé de considérer l'évaluation de France Domaine comme référence, et d'engager dans tous les cas les maîtres d'ouvrage publics à solliciter cet avis.

Du fait de l'enjeu financier potentiel dans une perspective de développement des acquisitions foncières, l'agence de l'eau se rapprochera de France Domaine pour solliciter de la part de cet organisme que toutes les opérations financées par l'Agence, y compris les opérations réalisées par des maîtres d'ouvrages privés, puissent bénéficier d'une évaluation.

Dans la mesure où France Domaine ne serait pas en mesure de répondre à ces sollicitations (y compris pour les maîtres d'ouvrage publics dès lors que l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 fixe à 180 000 € de valeur vénale le plancher de sollicitation de France Domaine), il conviendra d'examiner les pistes alternatives : estimations plus sommaires et à large échelle de la part de France Domaine, ou sollicitation par les maîtres d'ouvrages auprès d'autres acteurs ayant une appréciation des prix de marché (établissement public foncier, observatoire du foncier).

4.4 L'adéquation des maîtres d'ouvrage

La majorité des démarches foncières sont initiées par des actions de veille et de suivi des mouvements fonciers. La première étape doit être la recherche d'un maitre d'ouvrage dans le cadre d'une stratégie foncière qui décline les enjeux d'un document de planification de la gestion de l'eau.

Par nature, les maîtres d'ouvrages privés ne peuvent utiliser les moyens de la puissance publique (expropriation, préemption, servitudes publiques) et le statut de leurs biens relève de la domanialité privée. Lorsqu'un acteur privé (en particulier association) envisage de réaliser une acquisition foncière, il doit bien prendre en compte et sur le long terme les responsabilités futures du propriétaire (entretien et gardiennage, taxes), dont les coûts peuvent mettre en péril la viabilité de certaines structures. Et la fiabilisation du devenir des terrains et de leur usage en cas de disparition de la structure, si elle est possible par des actes privés notariaux n'est pas forcément simple à mettre en place ni à contrôler.

Il faut toutefois signaler que certains acteurs ont un dispositif de sauvegarde. Ainsi, les statuts de la Fondation pour la Protection des Habitats de la Faune sauvage (dont la gestion des terrains est confiée aux fédérations de chasse) prévoient en cas de dissolution une liquidation des biens au bénéfice d'établissements analogues, publics ou reconnus d'utilité publique. Il en est de même pour le fonds de dotation des Conservatoires (dont la gestion des terrains est confiée aux conservatoires d'espaces naturels) qui présente notamment une garantie d'inaliénabilité. Pour les cas d'acquisition directe (par exemple par des CEN), l'article L141-2 du Code de l'environnement dispose que « lorsqu'une association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 est dissoute, les terrains non bâtis acquis pour moitié avec des crédits publics aux fins de protection de l'environnement sont dévolus par l'autorité administrative à un établissement public de l'Etat ou une collectivité territoriale dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat. »

Dans le cas des personnes publiques, à condition que les terrains acquis soient bien versés dans le domaine public de la collectivité et pas dans son domaine privé, le statut du domaine public confère à ces terrains inaliénabilité et imprescriptibilité. Ils peuvent être mis à disposition de tiers par des conventions administratives limitant les droits du preneur, les prérogatives de police de la conservation du domaine peuvent utiliser les outils puissants tels que la contravention de grande voirie.

Les maîtres d'ouvrage publics sont souvent mieux armés ou outillés que les maîtres d'ouvrage privés pour mettre en œuvre leur stratégie foncière et s'assurer de la bonne utilisation des terrains en relevant, dans une perspective de long terme. Il est ainsi préconisé de rechercher dans la mesure du possible une maîtrise d'ouvrage publique.

Annexe n°2 : Trame type de cahier des charges pour l'élaboration d'une stratégie foncière

Identification du service qui passe le marché

Marché de prestations intellectuelles

Marché N°_0XXX

Stratégie Foncière

dans le cadre des projets de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques et humides et / ou des ressources souterraines

Cahier des Clauses Techniques Particulières

SOMMAIRE

1. Objet du marché

2. Présentation du projet

3. Présentation des attentes et des objectifs de la mission

4. Composition du comité de suivi de l'étude

5. Présentation du maitre d'ouvrage et des acteurs de la gestion de l'eau

6. Présentation des enjeux de la gestion de l'eau

7. Présentation des outils de gestion du foncier déjà disponibles ou mis en place sur le territoire

8. Contenu de la mission

TRANCHE FERME : sous maitrise d'ouvrage de la structure locale de gestion ou de la structure de bassin versant ou d'un EPCI

- PHASE I : L'élaboration d'une cartographie croisée des enjeux de gestion de l'eau :
- PHASE II : La localisation de l'intervention foncière :

PARTIES DE LA TRANCHE FERME A RATTACHER A LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DE GESTION DE L'EAU * : sous maitrise d'ouvrage de la structure locale de gestion ou de la structure de bassin versant ou d'un EPCI

* Une tranche conditionnelle ou par bon de commande pourra permettre de prévoir le déroulement de la stratégie foncière sur d'autres sites faisant l'objet d'action de restauration par exemple selon l'état de maturité de ces projet et leur programmation financière.

- PHASE III : Evaluer les possibilités d'intervention foncière à court, moyen et long terme
- PHASE IV : Définir les objectifs sur les sites et les modes d'intervention

9. Livrables attendus

10. Délais

11. Annexes

2 Objet du marché

L'objet du marché est la réalisation d'une stratégie foncière dans le cadre de la mise en œuvre des projets de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques et / ou des ressources souterraines pour NOM DU MAITRE D'OUVRAGE.

L'objectif est d'établir une stratégie globale, prospective et structurelle, en croisant à la fois :

- les enjeux territoriaux identifiés sur ces thématiques par les documents de planification (SDAGE, PDM, SAGE le cas échéance…, PGSZH) et de programmation (stratégie technique d'un contrat de milieu…)
- avec les domaines de compétences et priorités d'intervention de NOM DU MAITRE D'OUVRAGE, notamment au niveau de SI BESOIN IDENTIFIER LE OU LES ENJEUX PRIORITAIRES (PAR EXEMPLE « l'impact des usages actuels sur la ressource en eau »).

La stratégie foncière sera portée à l'échelle de LA STRUCTURE LOCALE DE GESTION OU DE LA STRUCTURE DE BASSIN VERSANT OU D'UN EPCI qui assurera sa coordination, son animation et sa prise en compte auprès des politiques sectorielles d'aménagement (gestion des inondations, de la ressource en eau, de la biodiversité, de l'urbanisme, …). Les programmes d'intervention sur le foncier seront portées par LES STRUCTURES LOCALES DE GESTION OU LES GESTIONNAIRES LOCAUX OU XXXX . Ils visent la mise en œuvre du volet foncier des programmes d'actions sur les sites où des projets opérationnels sont prévus à court ou moyen terme.

Cette étude devra permettre d'évaluer les possibilités d'intervention sur le foncier (maitrise de l'usage et/ou de la propriété) et l'élaboration des programmes d'intervention foncières (objectifs et modes d'intervention) afin de favoriser la mise en œuvre de programmes opérationnels pour la gestion de l'eau.

Cette étude s'inscrit dans le cadre du NOM DU DOCUMENT DE GESTION DE L'EAU, signé en XXXX entre XXXX et XXXX, pour une durée de XXXX.

Il est attendu que le prestataire s'appuie sur le guide « élaborer une stratégie foncière » mis au point par l'agence de l'eau pour argumenter sa proposition.

3 Présentation du projet

Présenter la motivation du maitre d'ouvrage et des acteurs à réaliser la stratégie foncière, ainsi que les attendus notamment au regard de projet opérationnels dont la mise en œuvre est déjà programmée.

4 Présentation des attentes et des objectifs de la mission

Exemples :

- Appréhender de manière cohérente, articulée et globale les enjeux fonciers qui touchent ses missions au niveau des milieux aquatiques et ressource en eau,
- Bénéficier de la connaissance de fond et d'une démarche structurée pour proposer une aide à la décision efficace,

- Mettre en avant des outils nouveaux de maîtrise des usages ou du foncier qui seraient particulièrement adaptés aux enjeux du territoire,
- Alimenter les autres démarches connexes (SAGE, PLU, SCoT) par un porter à connaissance clair des enjeux fonciers sur ces thèmes en vue d'une inscription dans le SAGE et d'une traduction opérationnelle dans les documents d'urbanisme notamment.

La stratégie devra être force de proposition sur les outils adaptés à mobiliser : convention de gestion, acquisition, boucle d'échange, prise en compte dans les documents d'aménagements du territoire (SAGE, Documents d'urbanisme, PAPI,…), etc...

Les objectifs de son élaboration à l'échelle du bassin versant Et/ou des programmes d'actions sont :

- de prioriser les enjeux pour lesquels une intervention foncière est nécessaire (arbitrage entre les enjeux ou secteurs sur la base de l'identification des outils de protection déjà existants)
- Constituer une base claire du positionnement du maître d'ouvrage au niveau du foncier sur ces secteurs à enjeux où des actions sont prévues
- D'informer/échanger avec les acteurs et partenaires sur les possibilités de maintien ou d'évolution des usages et de la propriété sur ces secteurs à enjeux.
- De permettre une prise en compte dans les outils d'aménagements du territoire notamment au titre de l'urbanisme et de la gestion de l'eau (SAGE, PLU, SCoT),
- D'aboutir à une stratégie qui soit évolutive, de manière, à terme, à pouvoir intégrer d'autres enjeux que ceux liés à l'eau, notamment les enjeux agricoles et forestiers (déclinés dans la charte DAF).

5 Composition du comité de suivi de l'étude

Pour élaborer la stratégie foncière, il est indispensable d'organiser un comité de suivi spécifique réunissant des représentants des différentes parties prenantes. Ce comité pourra utilement être rattaché au comité de pilotage du document local de gestion de l'eau, afin que celui-ci en valide les conclusions. Les participants potentiels peuvent être :

- représentants du document local de gestion de l'eau :
- représentants des propriétaires et des usagers (riverains, exploitants agricoles) concernés par des secteurs à enjeux :
- représentants des institutions publiques de l'Etat des collectivités territoriales :
- Représentants des porteurs fonciers (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural - SAFER, Etablissement public foncier, Associations spécialisées) :

Chaque étape de la prestation devra être validée par le comité de suivi de l'étude. Pour cela le prestataire prévoira la consultation du maitre d'ouvrage puis du comité de suivi sur la méthode de travail qu'il compte employer afin d'intégrer d'éventuelles remarques et d'assurer son appropriation.
Le prestataire est chargé d'organiser les réunions du comité de suivi à chaque début et chaque fin d'étape. L'ordre du jour est élaboré avec le maitre d'ouvrage de l'étude, sur la base des propositions du prestataire. Les documents qui doivent faire l'objet de validation en séance ainsi que la programmation des réunions seront transmis au moins 15 jours avant la tenue de la réunion. Le prestataire sera chargé de l'intégration des remarques dans les livrables et de la rédaction des compte-rendus.

Un comité technique réunissant les représentants des services techniques responsables de chaque politique sectorielle d'aménagement concernée, pourra être institué notamment sur la 1ere phase de l'étude qui vise à établir une cartographie croisée des enjeux de gestion de l'eau (milieux aquatiques, eaux souterraines, zones humides, inondation,…).

Au-delà de ce comité de suivi, des informations ou consultations pourront être faites auprès de groupes de communes, en particulier sur les secteurs où les évolutions foncières pourraient être les plus importantes. Ces groupes peuvent également faire le lien avec les usagers en s'appuyant par exemple sur les commissions agricoles en place dans certains territoires ruraux (commission agricole des Parcs naturels régionaux, commission départementale d'aménagement foncier,…).

6 Présentation du maitre d'ouvrage et des acteurs de la gestion de l'eau

MAITRE D'OUVRAGE

Penser à mettre une carte du Territoire

COMPETENCES DU MAITRE D'OUVRAGE ET DES ACTEURS

Penser à préciser la structuration des collectivités pour la gestion de la compétence GEMAPI
Présentation succincte, un renvoi vers les documents de gestion de l'eau est proposé avec des cartes des périmètres de travail

7 Présentation des enjeux de la gestion de l'eau

Les cartographies de la localisation de ces enjeux seront fournies au prestataire.

8 Présentation des outils de gestion du foncier déjà disponibles ou mis en place sur le territoire

Citer les compétences du maitre d'ouvrages et des partenaires en terme de foncier.

Donner des exemples d'actions menées et en lien avec la gestion de l'eau.

9 Contenu de la mission

L'étude de stratégie foncière devra aboutir à :

TRANCHE FERME : sous maitrise d'ouvrage de la structure locale de gestion ou de la structure de bassin versant ou d'un EPCI

- PHASE I : L'élaboration d'une cartographie croisée des enjeux de gestion de l'eau :

La stratégie foncière a pour point de départ la priorisation des secteurs à enjeux pour les milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau) et / ou les ressources souterraines (captages prioritaires, ressources stratégiques). Ces enjeux sont identifiés dans des documents de gestion spécifique et sont validés par leur comité de pilotage. Il peut s'agir de : SAGE, de plan de gestion stratégique sur les zones

humides, d'étude de définition des EBF, de plan local de gestion (document d'objectifs, plan d'action sur les captages, plan de restauration sur les zones humides ou les cours d'eau,…). Cette étape sera suivie par un comité technique réunissant les représentants des services techniques responsables de chaque enjeu.

La prestation peut également intégrer d'autres enjeux que ceux liés à la gestion de l'eau notamment quand ils sont liés. Cela permet d'avoir une vision d'ensemble des dynamiques sur le territoire et d'identifier les besoins de coordination.

- PHASE II : La localisation de l'intervention foncière :

Il s'agit d'intégrer une première connaissance du droit des sols à l'échelle des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau. Deux séries de secteurs pourront ainsi ressortir :

- Les secteurs pouvant être pris en compte par des outils fonciers : ils peuvent bénéficier d'une protection via les outils existants ou pourraient facilement en bénéficier (classement dans les documents d'urbanisme – actuel à venir, règles du règlement d'un SAGE, périmètre d'espace naturel protégé etc…) ;

- Les secteurs non pris en compte par les outils fonciers : aucune action n'est prévue, connue ou ne permet de prendre en compte l'enjeu de gestion de l'eau. Il s'agit des zones qui doivent faire l'objet d'une démarche proactive en vue de faire évoluer l'usage voire la propriété pour répondre aux enjeux de gestion de l'eau.

Le résultat sera valorisé sur une cartographie.

Le prestataire s'appuiera sur les données existantes dont il réalisera la collecte auprès notamment des collectivités et services de l'Etat

L'expertise des membres du comité de pilotage est à valoriser ainsi que l'entretien avec des acteurs ressources (service urbanisme des collectivités ou des DDT, et des partenaires types Parc naturel régionaux, CAUE etc..). Elle permettra de compléter la collecte de données tant sur les possibilités d'évolution des outils que leur réalité à une échelle plus fine.

L'objectif est d'établir une cartographie, les données collectées et les informations issues des dire-d'experts telles qu'évoquées ci-dessus devront donc être reportées sur des cartographies (échelle de restitution : 1 / 5 000ème).

Le prestataire devra présenter sa méthode de travail au comité de pilotage afin d'intégrer d'éventuelles remarques, et prévoir une étape de validation pour l'adoption de la cartographie.

Parmi les données à collecter à minima et disponibles auprès des collectivités et DREAL on trouvera :

- le zonage du document d'urbanisme opposable (PLU, Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT) afin d'identifier les secteurs déjà protégés et pourvus d'un règlement adapté. Il est également nécessaire de solliciter le comité de suivi ou le service d'urbanisme sur les zonages susceptibles d'évoluer pour localiser les modifications envisagées (secteurs pouvant être agrandis ou revus sur des périmètres plus restreints) ;
- L'occupation du sol grâce aux bases de données nationales (Corine Land Cover, déclaration au titre de la politique agricole commune, photographie aérienne,…) ;

- la domanialité des secteurs à enjeux fournis une information sur la possibilité de mise sur le marché : selon qu'il s'agisse de propriétés issus du domaine public (donc inaliénable), du domaine privé des collectivités (cessibles sous conditions), ou de propriétés privées, les conditions et délai d'accès au site peuvent être très variables ;
- les autres protections réglementaires en place :
    - plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) ;
    - périmètre d'espaces naturels protégés (base de données nationale de l'Inventaire National de Protection de la Nature ou régionales des DREAL) ;
    - les périmètres de protection de captage ;
    - etc.

La dynamique d'évolution du sol devra être qualifiée (ampleur, principaux changements d'usages constatés, secteurs concernés, tendance,..) en s'appuyant sur les collectivités porteuses du Schéma de Cohérence territoriale comme cela est bien précisé dans la puce n°1. Cette analyse devra également faire ressortir les possibilités d'évolution des documents d'urbanisme à court terme (5 ans) à partir de dire-d'experts (communes, SCOT, DDT cabinets d'architecture d'urbanisme et de l'environnement,..).

PARTIES DE LA TRANCHE * : sous maitrise d'ouvrage de la structure locale de gestion ou de la structure de bassin versant ou d'un EPCI

* Une tranche conditionnelle ou par bon de commande pourra permettre de prévoir le déroulement de la stratégie foncière sur d'autres sites faisant l'objet d'action de restauration par exemple selon l'état de maturité de ces projet et leur programmation financière.

- PHASE III : Evaluer les possibilités d'intervention foncière à court, moyen et long terme

L'objectif de cette 3ème phase est de mesurer les possibilités « réelles » d'évolution de l'usage voire de la propriété sur les secteurs à enjeux à l'échelle desquels un projet de gestion de l'eau est programmé dans une échéance proche (dans les 2 à 3 ans par exemple) .

A ce stade, la consultation des acteurs privés (propriétaire, usager) est indispensable pour comprendre les dynamiques à l'œuvre et être en mesure de proposer des modes d'interventions foncières efficaces. Des enquêtes qualitatives auprès des propriétaires et usagers, aideront à comprendre la logique de gestion de leur patrimoine et leur positionnement dans le jeu foncier. Elles permettront en plus, de les associer à la démarche en amont de la mise en œuvre des programmes d'actions sur leurs parcelles.

Le maitre d'ouvrage veillera à préciser dans ce CCTP un nombre d'enquêtes minimum à réaliser et demander que le candidat indique dans son offre le montant financier de sa proposition pour ce nombre, ainsi que le prix unitaire d'une enquête complémentaire, en justifiant le nombre d'enquêtes qui lui semble nécessaire au regard du contexte.

Sur la base des informations recueillies, l'analyse foncière va ainsi permettre de guider les membres du comité de pilotage sur une meilleure connaissance du marché foncier (possibilité d'accès aux parcelles pour la réalisation des travaux, état des baux,..) et de la proportion de foncier pouvant être maitrisé à l'échelle de chaque secteur à enjeu.

Pour cela, le prestataire réalisera :

- La caractérisation de la propriété foncière en s'appuyant sur les relevés de propriété qu'il devra récupérer auprès de la Direction Générale des Finances Publique, et en mobilisant l'expertise des structures partenaires compétentes sur le foncier représentées notamment dans le comité de pilotage (Département par exemple).
- Des enquêtes auprès des propriétaires et/ou exploitants sur les secteurs à enjeux connaitre précisément la situation des parcelles (actuelle et future), de confirmer l'occupation du sol ou la nature des baux repérer les parcelles pour lesquelles les propriétés se déclarent favorables à une vente ou un échange. Elles permettent également d'identifier les parcelles sur lesquelles des modifications de pratiques peuvent être envisagées et les conditions dans lesquelles elles pourraient être réalisées (échange de parcelle, indemnité, accompagnement technique,…).

- L'analyse foncière afin de traduire la capacité d'un terrain à être cédé dans un certain délai et/ou à connaître un changement d'usage au regard des objectifs de bon état et/ou de bon fonctionnement visé par le plan de gestion. Cette analyse doit être menée pour la propriété et pour l'usage.

Elle est issue de l'interprétation des critères recueillis ci-dessus). Elle permet d'évaluer les superficies en termes de :

- propriété foncière envisageable par acquisition directe de parcelles ;
- propriété foncière envisageable par échanges de parcelles ;
- d'adaptation possible des usages sans condition ;
- d'adaptation possible des usages avec condition ;
- d'opposition au projet avec adaptation possible ;
- d'opposition au projet sans volonté d'adaptation.

Dans cet objectif, la proportion de parcelles maitrisable à très court terme (d'ici 2 ans), moyen terme (d'ici 5 ans) et plus long terme (d'ici 15 ans) sera représentée au sein des secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau. Elle doit être confrontée :

- au périmètre des projets du plan de gestion pour rendre compte du bien-fondé de l'intervention foncière dans le temps ;

- à l'état d'avancement des projets de prévention et/ou restauration pour synchroniser l'aboutissement des deux démarches et décider d'un éventuel recours à une action proactive sur le foncier.

- PHASE IV : Définir les objectifs sur les sites et les modes d'intervention

Cette 4ème phase va permettre de définir les objectifs de maitrise foncière (usage et/ou propriété) à court, moyen et long terme.
Le prestataire sera chargé d'identifier quatre grands types d'acteurs pour la mise en œuvre des actions foncières en tenant compte de leur légitimité d'action les uns par rapport aux autres acteurs compte-tenu des droits légaux ou contractuels dont ils disposent. Il s'agit de ces quatre groupes d'acteurs :

- le maître d'ouvrage d'une action foncière (acheteur, titulaire d'une convention de gestion,…) ;
- les opérateurs fonciers qui servent d'intermédiaire au maitre d'ouvrage ;

- les partenaires techniques et financiers ;
- les structures de gestion qui mènent des actions d'animation et/ou mettent en œuvre les actions du plan de gestion.

Il devra identifier les convergences entre l'intervention foncière au titre des enjeux de gestion de l'eau et les autres politiques sectorielles d'aménagement (inondation, urbanisme, agriculture, biodiversité..) afin d'être force de proposition sur des stratégies communes d'intervention comme par exemple : avec les Départements (Espaces naturels sensibles, Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels, Aménagement foncier agricole et forestier), le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, la Région (Schéma régional de cohérence écologique)…

L'animation de l'intervention foncière de cette phase IV consiste en la négociation avec les propriétaires et/ou exploitants pour l'échanges de terrains, de vente, de contractualisation ou à l'inverse de rupture des conventions en cours dans le but d'acquérir la maîtrise foncière du site. Elle pourra être confiée au prestataire, auquel cas elle se fera en lien étroit avec le maitre d'ouvrage. Dans ce cas, le maitre d'ouvrage veillera également à bien distinguer la durée de cette mission ; qui peut par ailleurs être envisagée en tranche conditionnelle.

Le prestataire doit également estimer le coût des transactions foncières comme outil d'aide à la décision, la valeur vénale des terrains et les indemnités à prévoir lors d'impact sur les pratiques agricoles sont à estimer. Pour cela, il solliciter les structures référentes des coûts sur le foncier (France Domaine, Département, Chambre d'agriculture,…) et utilisera les protocoles d'indemnisations départementaux le cas échéant, notamment ceux élaborés entre les départements et les chambres d'agriculture sur les captages d'eau potable lors de la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique.

Il proposera les outils d'intervention adaptés aux objectifs de la gestion de l'eau sur le foncier et animera leur mise en œuvre. En amont, il devra justifier de la pertinence de leur utilisation au comité de suivi de l'étude en l'illustrant par des retours d'expérience si possible.

Enfin, il réalisera une synthèse de l'évolution de l'usage et/ou de la propriété suite aux actions foncières menées pour favoriser la prise en compte dans les politiques sectorielles d'aménagement du territoire.

10 Livrables attendus

Exemples :

- un atlas cartographique des secteurs à enjeux permettant de mettre en évidence les secteurs où le foncier est déjà compatible avec les objectifs du document de gestion de l'eau et les secteurs où il faut intervenir sur le foncier ;
- une base de données évolutive à l'intention des services techniques de la collectivité,
- un rapport explicitant la stratégie de mise en œuvre de l'action foncière : où commencer (secteurs faciles ou projets mûrs, les secteurs où il faut anticiper,…), les partenariats à développer,…
- une base de données et la cartographie correspondante faisant ressortir pour les secteurs nécessitant une intervention foncière les outils fonciers envisagés et la temporalité (court / moyen / long terme)

- une synthèse des actions foncières réalisées pour porter à connaissance dans les politiques sectorielles d'aménagement du territoire ;
- des éléments de communication et de langage nécessaires à la présentation de la démarche et des résultats par les élus de la collectivité.
- un recueil des questions / réponses apportées aux acteurs rencontrés, des témoignages sur le déroulement des projets,
- des exemples de retour d'expérience et la valorisation des projets réalisés (article de presse, plaquette,…) ;
- invitation, ordre du jour, compte-rendu de réunions et d'entretien avec les propriétaires et exploitants.

Les documents seront remis sous format informatique (PDF et/ou Word et/ou Excel et table de données SIG voir ci-dessous).
Toutes les investigations menées par le bureau d'étude devront être exploitables numériquement par le maître d'ouvrage.
Le prestataire fournira l'intégralité des données exploitées et/ou acquises et des documents sous format informatique (sur DVD ou clé USB) et en 1 exemplaire papier sous forme de rapport. Il est également demandé une version papier de l'étude finale y compris les cartographies.
Le dossier informatique **comportera l'intégralité du rapport, les résultats cartographiques, au format PDF et fichiers sources (compatible avec Office 2010, et les pièces annexes fournies selon le cas au format informatique approprié, .TAB ou .SHP, JPEG…). Les cartographies seront réalisées préférentiellement avec le logiciel QGis. La proposition de structuration du SIG devra être validée par le service SIG du maitre d'ouvrage. Des données devront être associées aux éléments graphiques. Un catalogue des métadonnées sera fourni en fin d'étude.**

L'ensemble de ces documents demeurera la propriété du maître d'ouvrage qui pourra s'en servir à des fins pédagogiques, d'information, de communication et de sensibilisation ou dans le cadre d'une campagne ultérieure.

10. Délais

La totalité de la mission doit être achevée au plus tard XXX mois (XXX mois tranche ferme et XXX mois tranche conditionnelle) à partir de la date de notification du marché, périodes de validation comprises. Ce délai d'exécution est un délai maximum. Le prestataire proposera un délai global et détaillé par phase dans son mémoire technique.

Le planning prévisionnel détaillé pour chaque étape et proposé par le prestataire, sera validé par les deux parties lors de la réunion de lancement qui sera fixée dès la notification du marché. Lors de cette réunion de lancement, le planning pourra ainsi faire l'objet d'ajustements.
Le planning définitif établi à l'issue de la réunion de lancement et validé deviendra le planning détaillé d'exécution des missions, et le délai défini par étape dans ce document sera contractuel. Ce planning fera apparaître les différentes réunions prévues dans le cadre de chaque phase ainsi que les périodes de validation des rendus.

11. Annexes :

- Exemple :

- Guide d'aide à l'élaboration d'une stratégie foncière adaptée aux enjeux de gestion de l'eau – agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse – 2018
- Bilan de la valeur vénale des terrains et de l'occupation du sol réalisé par agreste : http://agreste.agriculture.gouv.fr/donnees-de-synthese/prix-des-terres/
- …..

Annexe n°3 : Liste des figures / Liste des principaux termes utilisés / Bibliographie

Liste des illustrations et des exemples :

La face cachée du foncier, ici la commune de Sisco en Haute-Corse Page de garde
Source : https://www.geoportail.gouv.fr

D'un secteur au fonctionnement dégradé, à l'identification des parcelles à restaurer Page 6
Source : La gestion des milieux naturels : jusqu'où peut-on aller avec les méthodes traditionnelles ? A quels coûts ? Xavier Gayte – 2012 Colloque à Lyon

Priorisation commune des enjeux d'intervention en appui à l'action foncière du Conservatoire du Littoral d'Occitanie Page 9
Source : accord-cadre agence de l'eau - Conservatoire du littoral 2013-2018

Exemple de mesure en faveur de la préservation d'un espace de mobilité dans un SAGE Page 8
Source : http://www.gesteau.fr)

Evolution de Port Camargue entre 1950 (carte IGN au 1:50 000) et 2015 (photographies aériennes IGN) + Evolution de Valras-Plage entre 1850 (carte de l'état-major) et 2015 (carte IGN) Page 10

Exemple de l'élaboration d'une stratégie d'intervention foncière à l'échelle du bassin versant Lez Mosson, A. DAGOT – SYBLE – 2015 Pages 14 à 17 et 31

Exemple des cartographies réalisées dans le cadre d'une étude de faisabilité foncière menée par la SAFER en préalable à la mise en œuvre du plan de gestion de la zone humide connectée à la rivière Véore SAFER Rhône-Alpes - 2015 Page 20 à 21

Exemple de l'analyse réalisée dans le cadre d'une étude de faisabilité foncière menée par la SAFER sur le Val de Thiers SAFER Auvergne – Rhône Alpes – 2017 Page 23

Lecture schématique des possibilités de maitrise foncière adapté de « Des outils pour une maitrise de l'urbanisation » Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse – 2010 Page 24

Aménagement foncier, exemple de la Ville de Vertus issus de la cartothèque de l'université Paris 8 Page 36

Aménagement foncier de La Loye (39) – 2015 - Communauté de communes de la vallée de la Loue Page 37

Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains de la vallée du Giers (42) – 2015 - Département de la Loire Page 38

Boucle d'échange – captage prioritaire à Aiserey (21) – Syndicat intercommunal de la Râcle Page 40

Expérimentation de la relocalisation des activités et des biens menacés par les risques littoraux sur la commune de Vias (34) Page 40

Exemple de la commune de Lons-le Saunier (39) pour installer de l'agriculture biologique (AB) sur l'aire d'alimentation de captage Page 40

Sur la commune de Saint-Romain-le-Puy (42), la ripisylve est classée en Espaces Boisés Classés Page 41

Liste des principales abréviations et termes utilisés dans le guide :

- **Contreparties de l'atteinte à la propriété :** elles correspondent à de l'indemnisation, au droit de délaissement, au droit de rétrocession ou à une demande de réquisition de l'emprise totale.
- **Convention :** alors que les servitudes concernent les fonds, les conventions sont des engagements marquant l'accord entre des personnes.

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. » (art 1134 du Code Civil)

Cela peut être un bail rural par exemple, une mise à disposition …

- **Demande de réquisition de l'emprise totale :** le propriétaire spolié, considérant que l'amputation de son bien modifie sensiblement son usage, peut demander à la puissance expropriante l'acquisition de la totalité de l'emprise (art L13-10 du code de l'expropriation)
- **Documentation cadastrale, Matrice cadastrale :** la documentation cadastrale est l'ensemble des documents qui permettent de recenser, décrire et évaluer les propriétés immobilières situées en France afin de servir de base de calcul aux impôts locaux.

Elle comprend :

- le « plan cadastral », documentation graphique composée d'un tableau d'assemblage présentant le territoire d'une commune et sa division en sections, ainsi que de feuilles parcellaires sur lesquelles sont reportés les numéros et limites des parcelles sans indication nominative ;
- la « matrice cadastrale », dont sont issus les relevés de propriété (également appelés extraits de matrice), documentation littérale indiquant notamment l'identité des propriétaires et la liste des parcelles leur appartenant, situées dans la commune ;
- une documentation fiscale composée essentiellement des déclarations et des procès-verbaux d'évaluation des propriétés.

Le site internet cadastre.gouv.fr permet de simplifier vos démarches en vous offrant .la possibilité de consulter en ligne le plan cadastral sur l'ensemble du territoire national ;

- **Document de gestion de l'eau :** un document définissant les enjeux et objectifs de gestion sur les milieux aquatiques, les zones humides et/ou la ressource en eau. Il peut s'agir par exemple : d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), d'un plan de gestion stratégique sur les zones humides, d'un programme d'actions sur les captages prioritaires, d'un contrat de milieu, d'un plan local de gestion (plan de gestion sur les zones humides ou les cours d'eau cohérent avec la stratégie raisonnée à l'échelle du bassin versant sur les cours d'eau ou les zones humides, programmes d'actions pour les captages d'alimentation en eau potable, programmes de restauration des cours d'eau et/ou des zones humides notamment suite à la réalisation d'une étude de définition des espaces de bon fonctionnement des milieux, document d'objectifs d'un site Natura 2000,…).

- **Domanialité :** les propriétés des personnes publiques peuvent être privées ou publiques. Le domaine public est strictement défini, ce qui n'est pas du domaine public est du domaine privé.

« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du

public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. » (cf. art L2111-1 du CG3P)
« Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable » (art L 2111-2 du CG3P)
« S'il n'en est disposé autrement par la loi, tout acte de classement ou d'incorporation d'un bien dans le domaine public n'a d'autre effet que de constater l'appartenance de ce bien au domaine public. » (art L2111-3 du CG3P)
Les caractéristiques du domaine public des personnes publiques :

- Inaliénabilité (art L 3111-1 du CG3P) ;
- Imprescriptibilité (art L 3111-1 du CG3P) (pas d'acquisition par un usage prolongé) ;
- Pas d'occupation possible sans titre d'occupation (art L2122-1 du CG3P) ;
- Occupation précaire et révocable, temporaire (art L2122-2 et 3) ;
- Redevance d'occupation (art L2125-1 du CG3P) ;
- Police de la conservation du domaine spécifique (CGV) (art L2132-2 du CG3P) ;
- Contentieux de gestion ou de conservation : tribunal administratif ;
- Possibilité de déclassement d'un bien qui n'est plus affecté à un service public vers le domaine privé.

- **Droit de délaissement :** lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. » (art L123-17 du code de l'urbanisme). Plus généralement « Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption (urbain) peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux » (art L211-5 du code de l'urbanisme).

- **Droit de rétrocession :** il s'agit du droit d'un propriétaire spolié (par préemption ou par expropriation) de retrouver, sous certaines conditions, la propriété de son bien : usage du bien non conforme à la motivation de la préemption ou de l'expropriation, absence de prise de possession.

- **EPCI :** les EPCI, tout en étant des groupements de collectivités territoriales, sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La coopération entre les communes, est mise en œuvre depuis l'adoption de la réforme territoriale de 2010 et de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.
Sont des EPCI (art. L5210-1-1 du Code général des collectivités territoriales - CGCT) :

- les syndicats de communes (créés par la loi du 22 mars 1890) ;
- les communautés de communes (créées par la loi du 6 février 1992) ;
- les communautés urbaines (créées par la loi du 31 décembre 1966) ;
- les communautés d'agglomération (créées par la loi du 12 juillet 1999) ;
- les syndicats d'agglomération nouvelle (créés par la loi du 13 juillet 1983) ;
- les métropoles (créées par la loi du 16 décembre 2010, et modifiées par la loi du 27 janvier 2014).

- **EPF :** établissements publics fonciers dont la mission est d'assister les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières.

- **Expropriation pour cause d'utilité publique (utilisable pour toute opération d'intérêt général) :** l'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité. Elle comprend deux phases :
  - Phase administrative : enquête publique, déclaration d'utilité publique, arrêtés de cessibilité
  - Phase judiciaire : ordonnance d'expropriation, fixation judiciaire du prix.

Deux types de contentieux possibles :

- Contestation de la décision (d'exproprier, de préempter) devant le juge administratif ;
- Contestation du prix proposé devant le juge de l'expropriation (y compris pour la préemption).

- **Indemnités :** elles visent à réparer les préjudices autres que la valeur vénale du bien. Elles peuvent être de 2 natures :

Certaines sont dues aux exploitants qu'ils soient propriétaires ou fermiers comme par exemple :

- indemnité de remploi, pour frais d'acquisition d'un autre bien ou pour cessation d'activité : elle est de l'ordre de 15 % de l'indemnité principale avec une dégressivité au-delà de 15 000€ ;
- indemnité de dépréciation : lorsqu'il y a morcellement de l'exploitation ou du corps de ferme trop important par rapport aux superficies ;
- indemnité de clôture : dans le cadre de fractionnement d'une parcelle ;
- perte de récolte (coupe de bois, …) ;
- perte de marge ;
- prise de possession anticipée pour couvrir la perte de jouissance entre la dépossession du bien et le règlement de l'indemnité principale ;
- indemnité de déménagement ;
- indemnité pour troubles de l'exploitation, par exemple par l'allongement des parcours.

Certaines sont dues aux seuls locataires ou fermiers comme par exemple :

- indemnité d'éviction pour rupture anticipée du bail et perte du droit au renouvellement ;
  Elle est fixée généralement à 5 années de marge brute de l'exploitation. Elle est de l'ordre de 2 500 à 3 000 €/ha ;
- indemnité culturale (fumures non valorisées, commercialisation directe impossible, production spécialisée par contrats). Elle est de l'ordre de 500 à 1 000 €/ha.

Une opération foncière ne s'accompagne pas systématiquement d'indemnité. Deux cas en revanche obligent leur prise en compte :

⇨ Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, les indemnités peuvent être :

- convenues à l'amiable et inscrites dans un acte de cession qui porte sur le transfert de propriété et indiquent donc le montant des indemnités ;
- fixées par une ordonnance d'expropriation qui fixe montant de l'acquisition et des indemnités (Tribunal de grande instance).

- ⇨ Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt générale (cf. article L211-7 du code de l'environnement), une servitude de libre passage peut-être mise en place pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16, afin que les propriétaires laissent passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Cette servitude ouvre droit à indemnités (cf. article L151-37-1 du code de l'environnement) de manière "proportionnée au dommage subit, calculée en tenant compte des avantages que peut procurer l'exécution des travaux et l'existence des ouvrages ou installations pour lesquels cette servitude a été instituée".
- **France Domaine = Direction de l'immobilier de l'État (DIE) :** direction du ministère chargé des finances, rattachée à la Direction générale des Finances publiques (DGFiP), et principalement chargée de superviser la gestion du patrimoine immobilier de l'État mis à la disposition des ministères et des établissements publics nationaux. Par le passé, on l'appelait couramment "Service des Domaines".

Dans 45 départements (1) dits en "service foncier", le Domaine peut, outre ses taches habituelles d'évaluation, effectuer d'autres prestations en application du décret n°67-568 du 12 juillet 1967 relatif à la réalisation d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités publiques dans certains départements.

https://www.collectivites-locales.gouv.fr/domaine-au-service-des-collectivites-locales

- **GEMAPI :** la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) est une compétence confiée aux intercommunalités (métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes) par les lois de décentralisation n° 2014-58 du 27 janvier 2014 et n° 2015-991 du 7 août 2015, depuis le 1er janvier 2018.

- **Hiérarchie des droits de préemption :** le numéro 1 étant prioritaire sur le 2, le 3, le 4

1. Droit des indivisaires
2. Droits de préemption publics
3. Droit du preneur d'un bail rural
4. Droit de préemption de la SAFER

- **Instauration de servitudes d'utilité publique :** même démarche que pour l'expropriation : enquête publique, déclaration d'utilité publique. La demande d'indemnisation est à l'initiative du propriétaire spolié dans un délai contraint. A défaut d'accord, le montant de l'indemnisation est fixé judiciairement.

Attention : l'indemnisation peut aussi être demandée par les ayants-droit (preneur d'un bail rural par exemple).

Le droit de délaissement est à l'initiative du propriétaire spolié dans un délai contraint. A défaut d'accord, le montant de l'indemnisation est fixé judiciairement.

- **Préemption :** elle consiste à se substituer, dans une cession onéreuse, à l'acquéreur. Elle nécessite qu'un droit de préemption ait été créé, elle doit être motivée. Le prix proposé peut être inférieur au prix

négocié. Il s'agit de la possibilité donnée au titulaire du droit de préemption de se substituer à l'acheteur dans une cession onéreuse. Le propriétaire vendeur est tenu de notifier la vente au bénéficiaire du droit.

Il y a des droits de préemption publics (Espaces Naturels Sensibles, Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé…) et des droits de préemption privé (indivisaires, locataire, preneur d'un bail rural, SAFER*).

Les droits de préemption publics peuvent s'exercer en révision de prix.

L'existence d'un droit de préemption permet à son bénéficiaire d'avoir une connaissance parfaite et d'assurer une veille rigoureuse du marché foncier qui le concerne (DIA).

- **Droit de préemption urbain (DPU)** (art L211-1 du code de l'urbanisme) : le titulaire est la Commune ou son délégataire. Il s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser en vue de permettre la réalisation d'un projet urbain mais aussi dans les périmètres de protection rapprochée des captages etc… et dans les périmètres dans lesquels peuvent être instituées des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L 211-12 du code de l'environnement (zone de rétention temporaire des crues, zone de mobilité des cours d'eau, zone stratégique pour la gestion de l'eau) ;
- **Droit de préemption au titre des espaces sensibles (DPENS)** (art L142-3 du code de l'urbanisme) : le titulaire est le Département puis il se purge en cascade (Conservatoire du littoral si compétent puis commune puis SAFER). Il vise à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et assurer la sauvegarde les habitats naturels. Il permet l'affectation d'une partie de la taxe départementale d'aménagement à l'acquisition et la gestion de sites Natura 2000,pour sentier de randonnée, …, pour l'acquisition de sites destinés à la préservation de la ressource en eau, leur aménagement et leur gestion etc ;
- **Les droits de préemption privés** sont : le droit des indivisaires (contrôle de l'indivision), le droit du preneur d'un bail rural (art L412-1 du code rural), le droit de préemption de la SAFER (art L143-1 du code rural).

- **PLU, PLUi :** plans locaux d'urbanisme pouvant être élaboré à l'échelle de l'intercommunalité (PLUi)

- **SAGE :** Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- **SCOT :** Schéma de Cohérence Territoriale élaboré par l'établissement Public compétent (syndicat mixte ou EPCI). Il est le cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

- **SDAGE et PDM :** Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, institués par la loi sur l'eau de 1992, ces documents de planification ont évolué suite à la DCE. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de *bon état* des eaux. Les

programmes de mesures (=*PDM*) qui y sont associés sont les actions opérationnelles à réaliser pour atteindre les objectifs des SDAGE au niveau de chaque *bassin* hydrographique.

- **SAFER :** une Safer est une société anonyme d'aménagement foncier et d'établissement rural, sans but lucratif (sans distribution de bénéfices), avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Les Safer ont été créées par la loi d'orientation agricole du 5 août 1960. Leurs objectifs initiaux consistaient à réorganiser les exploitations agricoles, dans le cadre de la mise en place d'une agriculture plus productive, et à installer des jeunes.

Depuis, leurs missions ont évolués : La Safer facilite l'accès des terres aux agriculteurs. Elle accompagne aussi les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de la protection de l'environnement (préservation des espaces naturels, de la ressource en eau et des paysages ; restructuration forestière, mise en place de trames vertes, etc.).

Les principales actions de la Safer sont les études foncières et des actions d'achat, de vente, ainsi que de la gestion de biens agricoles, forestiers et ruraux

http://www.safer.fr

- **Secteurs à enjeux pour la gestion de l'eau :** secteurs à enjeux pour la préservation et/ou la restauration des zones humides, des cours d'eau, des aires d'alimentation de captage prioritaire et / ou des ressources stratégiques pour l'eau potable nécessaires à l'atteinte du bon état des eaux. Ils sont identifiés dans les documents de gestion de l'eau.

- **Servitude :** une servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain d'accomplir (ou de s'abstenir de faire) quelque chose à l'avantage d'un autre terrain. Il existe trois natures de servitudes :

  - **Servitude civile :** « Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires. » (cf. art 638 du Code Civil). Exemples :
  - Servitudes qui dérivent de la situation des lieux : écoulement des eaux (art 640 et suivants du Code Civil), obligation de bornage des propriétés contigües (art 646 du Code Civil) ;
  - Servitudes établies par la loi : Vue sur la propriété voisine (art 675 du Code Civil), murs et fossés mitoyens (art du 653 Code Civil) ;
  - Servitudes conventionnelles : «Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public. » (cf. art 686 du Code Civil).

  - **Servitude d'urbanisme :** elles relèvent du Code de l'Urbanisme (Art L 111-1 et suivants). Elles contraignent l'usage des sols (autorisation, déclaration), elles interdisent certains usages dans des secteurs précis (PLU, POS), elles imposent (alignement etc). Bien que portant atteinte au droit de propriété, elles ne sont pas indemnisables. Le propriétaire spolié n'a aucun recours au titre de sa perte de jouissance.

- **Servitude d'utilité publique :** (art R126- du code de l'urbanisme) : elles sont instaurées par déclaration d'utilité publique. Leur liste limitative est arrêtée par décret en Conseil d'Etat, elles concernent :
- La conservation du patrimoine (naturel, culturel, historique…)
- L'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, canalisations …)
- Les communications (cours d'eau, voies de chemin de fer …)
- La salubrité et la sécurité publique (cimetières, PPR …).

- **Valeur foncière, Valeur vénale :** la valeur foncière ou vénale est la valeur d'un terrain. Elle est le plus souvent analysée en fonction de son potentiel futur. Elle constitue donc la valeur qu'il est possible d'obtenir d'un bien en cas de revente, au regard des conditions actuelles sur le marché. Elle se détermine en tenant compte de la valeur de biens similaires mis en vente.

Depuis le mois de juillet 2011, la direction générale des Finances publiques (DGFiP) propose en particulier aux collectivités et établissements publics locaux un service dénommé "demande de valeurs foncières". Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir, à leur demande, des données foncières relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers fournis par la DGFiP récapitulent, sur le périmètre concerné, les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre, sur une période maximale de cinq ans. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée.

Ce service est accessible à partir du portail de la Gestion publique de la DGFiP Outre France Domaine, d'autres acteurs bénéficient d'une expertise foncière à l'échelle locale, par exemple :

- en milieu urbain : les Etablissement publics fonciers, les collectivités (services urbanisme) ;
- en milieu naturel : les conseils départementaux via leur action sur les Espaces naturels sensibles, le Conservatoire du littoral (cantons littoraux, et pourtour des lacs de > 1 000 ha) ;
- en milieu agricole : les conseils départementaux via les missions qui leur sont confiés par le Code rural pour la mise en place d'aménagements fonciers en zone agricole et forestière, le Ministère de l'agriculture édite régulièrement des référentiels de coût disponible en libre accès sur la plateforme internet « agreste » (http://agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes_3/territoire_prix_terres_542/index.html), les SAFER, Terres de Liens.

Bibliographie :

Protocoles départementaux d'indemnisation élaborés en Saône et Loire - convention du 29 mars 1983 signé entre la Chambre d'Agriculture, la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles et la Direction des Services Fiscaux (France Domaine)

Les noms des lieux en France, Glossaires des termes dialectaux – 2006 – IGN

Les outils de l'action foncière – 2006 – Cerema

Plaquette Zone agricole protégée – 2007 - CA Isère

Espaces boisés classés – 2009 - DDT38

La valeur vénale des terres agricoles entre 1997 et 2010 – 2011 – Agreste

Guide pratique à l'usage des agriculteurs, des propriétaires et des collectivités - Mai 2012 – Chambre d'agriculture de la Manche

Les échanges parcellaires - Mai 2012 - Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture

Fiche méthodologique pour la prise en compte des zones humides dans les Plans Locaux d'Urbanisme – 2012 - DDT 38

La gestion des milieux naturels : jusqu'où peut-on aller avec les méthodes traditionnelles ? A quels coûts ? Xavier Gayte – 2012 - Colloque à Lyon

Servitudes PM4 – 2013 – Ministère de l'écologie, du développement durable, du transport et des logements

Caractériser la propriété foncière sur un territoire : l'existence de profil de propriétaires pour une meilleure adaptation de l'action publique et collective – 2014 – A. Gueringer, E. Duron : Scviences Eaux et Territoires – La revue de l'Irstea

Mener une stratégie foncière dans une commune du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse – 2014 – PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Outils fonciers pour la gestion des milieux aquatiques – 2015 - Recueil de fiches techniques, J. BANINGO

Protocole décliné sur les captages d'eau potable établi par le Département de Saone et Loire, pour évaluer les indemnisations suite aux contraintes et servitudes subies par les propriétaires et/ou les exploitants dans le cadre de DUP – 2015 - www.saoneetloire71.fr

Le bail rural à clauses environnementales – 2015 - Cerema

Exemple de l'élaboration d'une stratégie d'intervention foncière à l'échelle du bassin versant Lez Mosson, A. DAGOT – 2015 - SYBLE

Valeur vénale des terres sur la région AURA – 2016 – Agreste

Coordonnées des services départementaux de France Domaine – 2017 – DGFIP

Etablissement public foncier d'Etat – 2018 – Ministère de la Cohésion des Territoires

Collectif des garrigues - http://www.wikigarrigue.info

Urbansimul – 2018 - Cerema, INRA - https://urbansimul.paca.inra.fr

Obligation, réelle environnementale – 2018 – Cerema, Ministère de la tarnsition écologique et solidaire

Accès aux données de valeur foncière – DGFIP - https://www.collectivites-locales.gouv.fr/service-demande-valeurs-foncieres-propose-par-dgfip-aux-collectivites-0

Mieux connaître pour mieux agir - direction départementale des territoires, l'établissement public foncier et le conseil départemental de Haute-Savoie - www.mcma74.fr

Fiche technique : Recours aux actes administratifs pour acquérir ou vendre de la Forêt - Union Régionale des Associations de Communes Forestières Rhône -Alpes

ÉLABORER UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION FONCIÈRE

Préserver et restaurer les milieux aquatiques, la ressource en eau ou les zones humides, a des implications en termes de foncier (usage, classement des sols dans les documents d'urbanisme, propriété).

La stratégie foncière est un outil pour cibler là où il est nécessaire d'agir et pour pérenniser sur le long terme la mise en œuvre des programmes de gestion de l'eau en concertation avec les représentants des parties prenantes.

Élaboré par l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse avec la participation de nombreux partenaires, ce guide vise à accompagner la rédaction d'une stratégie foncière adaptée aux enjeux de gestion de l'eau. Sa prise en compte à l'échelle des bassins versants ou des EPCI facilite la mise en cohérence des objectifs au titre de l'urbanisme, de l'agriculture, et de la biodiversité.

Il s'adresse aux maîtres d'ouvrage de documents locaux de gestion, et en particulier aux collectivités compétentes sur la GEMAPI et porteuses de SAGE, contrats de milieux, programmes d'actions de prévention des inondations, etc...

© illustration couverture : Denis Palanque, La Romanche dans la plaine de Bourg d'Oisans en Isère

agence de l'eau RHÔNE MÉDITERRANÉE CORSE
établissement public de l'État

Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse
2-4 allée de Lodz
69363 LYON CEDEX 07
Tél. 04 72 71 26 00