



# Agir pour les zones humides dans son territoire

## Fiche pratique n°4a • Les outils d'acquisition foncière

Pour garantir une protection pérenne des zones humides ou permettre leur gestion, les collectivités peuvent s'assurer de leur maîtrise foncière par deux moyens : l'**acquisition foncière** ou la **maîtrise d'usage** de parcelles.

Lorsqu'une collectivité est propriétaire d'une zone humide, cette dernière peut la gérer en régie ou transférer la gestion par sous-traitance auprès d'exploitants agricoles (*Voir la fiche n°5a «Les contractualisations agricoles»*) ou auprès

d'organismes compétents en matière de gestion (*Voir la fiche n°5b «La délégation auprès de gestionnaires d'espaces naturels»*).



### Présentation des outils

#### Les cessions à titre onéreux ou à titre gratuit

Lorsque les collectivités ressentent, sur un territoire identifié, une volonté des propriétaires privés de céder leurs parcelles, elles peuvent se porter « acquéreur » en tant que collectivité locale. Les **cessions à titre onéreux**, achat à

l'amiable et échanges, doivent faire l'objet d'une négociation directe auprès des propriétaires concernés.

Les **cessions à titre gratuit** peuvent également être appréhendées par acceptation de **dons et legs**.

Dans tous les cas, toute opération doit faire l'objet d'une délibération de l'instance de la collectivité, et fait l'objet de contrats civils.

#### Les biens vacants et sans maître

Les Communes peuvent aussi devenir propriétaires des biens présumés sans maître ; ces biens correspondent aux parcelles pour lesquelles :

- le propriétaire est inconnu ;
- le propriétaire est connu, mais décédé sans héritiers.

Pour les biens vacants sans maîtres qui font partie d'une succession ouverte

depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté : les biens sont automatiquement intégrés dans le domaine de la Commune. En cas de refus de la Commune, la propriété sera transférée à l'État. Le bien peut être incorporé au domaine de la collectivité par procès-verbal du Maire.

Pour les biens qui n'ont plus de propriétaires connus et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans : une procédure spécifique va permettre l'incorporation dans le domaine communal, après avis de la Commission communale des impôts directs (CCID).

# Agir pour les zones humides dans son territoire

Fiche pratique n°4a • Les outils d'acquisition foncière

## Les droits de préemption

La Commune ou l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut utiliser son droit de préemption. Il permet, lors d'une vente, d'acquérir un bien en priorité.

L'utilisation de ce droit doit permettre un projet d'intérêt public et ne peut jamais avoir un but lucratif pour la collectivité.

Il existe différents droits de préemption :

- le **droit de préemption urbain (DPU)** : ce droit peut notamment être instauré dans les zones soumises à servitude d'utilité publique (SUP) sur les zones stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE) (**Voir la fiche 1a «La réglementation des zones humides»**) ;
- le droit de préemption prévu dans le cadre d'une **zone d'aménagement différé (ZAD)** ;

- le droit de préemption des **espaces naturels sensibles (ENS)**, dont les premiers titulaires sont les Départements, à défaut des Communes concernées ;
- le droit de préemption forestier pour les Communes bénéficiant d'un document de gestion de leurs forêts et le **droit de préférence forestier** pour la Commune du lieu de situation de la parcelle de bois vendue.

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) sont également bénéficiaires d'un droit de préemption en matière agricole et environnementale et peuvent accompagner des collectivités pour préserver certaines parcelles à fort enjeu environnemental.

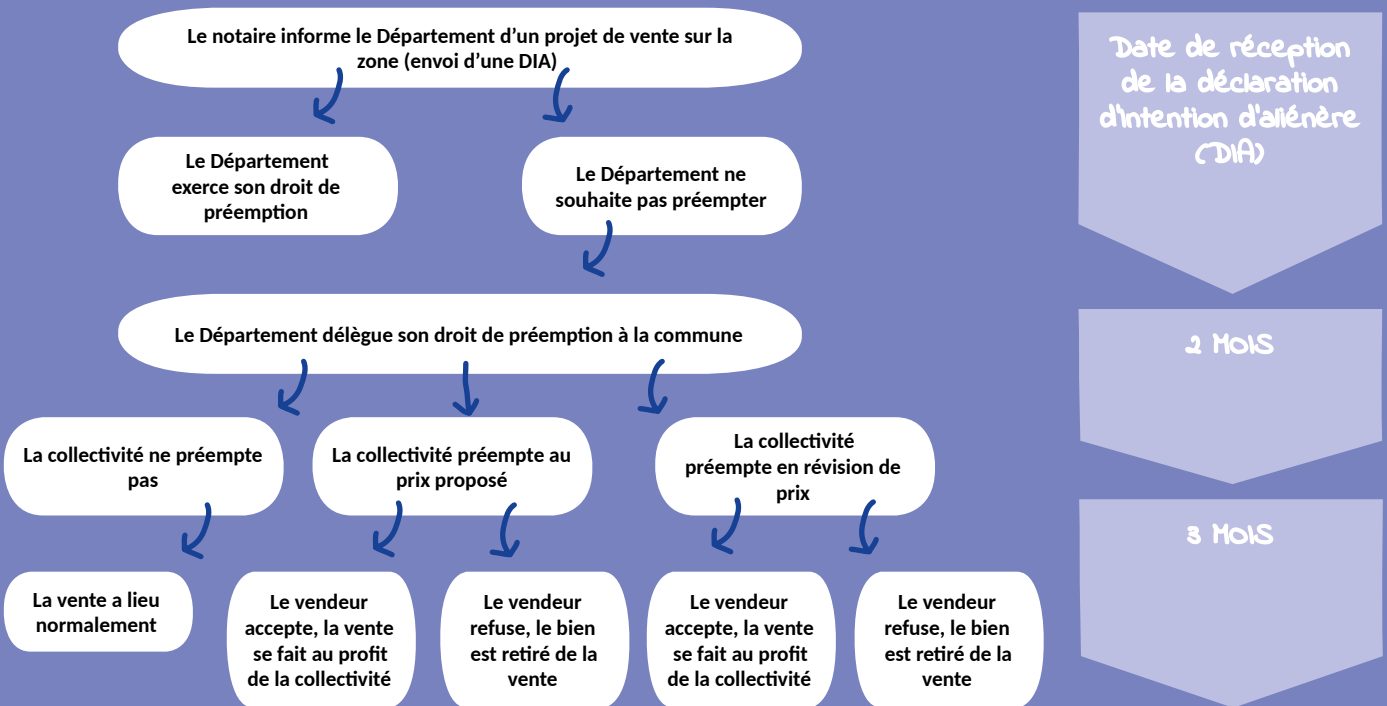
### Exonérations fiscales sur les zones humides

Les zones humides peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière sur la propriété non bâtie. Peuvent être exonérées les zones humides situées :

- dans un site Natura 2000, sur 100% de la part communale ;
- sur le domaine public, sur 100% de la part communale ;
- sur tout le territoire, sur 20% de la part communale.

## Schéma d'exercice du droit de préemption des espaces naturels sensibles (ENS)

(Voir l'article p. 4)



# Agir pour les zones humides dans son territoire

Fiche pratique n°4a • Les outils d'acquisition foncière



## Zoom sur un outil spécifique : les espaces naturels sensibles (ENS)

La mise en place d'une politique des « Espaces naturels sensibles » est une compétence donnée aux Départements par la loi du 18 juillet 1985.

Cette politique vise à préserver, reconquérir et valoriser des espaces qui présentent des fonctions écologiques et/ou paysagères remarquables et/ou sont menacées. Elle s'appuie sur deux composantes importantes et complémentaires : la préservation des

espaces naturels, des paysages et de leurs fonctionnalités et l'ouverture au public à des fins de découverte et de sensibilisation.

La création d'une zone de préemption ENS est possible sur les espaces inscrits comme naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme.

D'un point de vue juridique, la création d'une zone de préemption ENS fait l'objet

d'une double délibération : celle du Département et celle de la collectivité ayant compétence en matière d'urbanisme (commune ou EPCI), après consultation obligatoire de la Chambre d'agriculture et du Centre régional de la propriété forestière.

Les terrains peuvent être classés dans le domaine privé ou le domaine public de la collectivité.

### Sources d'informations complémentaires

Site internet «Outils de l'aménagement» État – CEREMA – Page «FONCIER – Acquérir le foncier»  
<http://outil2amenagement.cerema.fr/acquerir-le-foncier-r323.html>

Fiche outils «Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles» CEREMA, 2020  
[http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche\\_dp\\_ens\\_v2\\_1\\_\\_cle57c44e.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_ens_v2_1__cle57c44e.pdf)

Fiche outils «Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles» CEREMA, 2020  
[http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche\\_dp\\_ens\\_v2\\_1\\_\\_cle57c44e.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_ens_v2_1__cle57c44e.pdf)

Fiche Collectivité n°2 «Les espaces naturels sensibles en Savoie (ENS)», CEN Savoie, 2020

[https://www.cen-savoie.org/sites/default/files/transferts/publications/documents/Fiches\\_collectivites\\_Savoie.pdf](https://www.cen-savoie.org/sites/default/files/transferts/publications/documents/Fiches_collectivites_Savoie.pdf)

Portail national d'accès aux informations sur les milieux humides «Les zones humides» - Page «RÉGLEMENTATION – Fiscalité – Exonérations fiscales»  
<http://zones-humides.org/reglementation/fiscalite/exonerations-fiscales>

Site internet «Outils juridiques pour la protection des espaces naturels» Office Français de la Biodiversité – Page «Protection par la maîtrise foncière»  
<http://ct78.espaces-naturels.fr/protection-par-la-maitrise-fonciere>

### Agir pour les zones humides dans son territoire

Des fiches pratiques réalisées par :



Avec le soutien de :



Plus d'infos et de fiches pratiques sur  
[www.zones-humides-rhonalpines.org](http://www.zones-humides-rhonalpines.org)