



Des outils foncier au service des projets d'aire d'alimentation de captages

Partage d'expérience



Novembre 2021

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »



Les acteurs



Les Agences de l'eau

Etablissement public d'Etat

Elles assurent une mission d'intérêt général visant à gérer et à préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Compétence à l'échelle des bassins hydrographiques

SDAGE, document cardinal en matière d'eau notamment.

des financements d'actions concourant à la réalisation des objectifs de leur programmes



Les collectivités territoriales

Communes, groupement de communes,
=> Acteur majeur de la politique de préservation des AAC.

Rôle d'impulser une politique territoriale en partenariat avec les usagers

Voir L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales.

Les Chambres d'agriculture

4 missions, définies à l'art. L510-1 CRPM, dont :



« [...] **Contribuer à l'amélioration de la performance** économique, sociale et **environnementale des exploitations agricoles** et de leurs filières

[...]

Contribuer par les services qu'ils mettent en place, **au développement durable des territoires ruraux** et des entreprises agricoles, ainsi **qu'à la préservation et à la valorisation des ressources naturelles**, à la **réduction de l'utilisation des produits phytos** et à la **lutte contre le changement climatique** »

Un lien avec les agriculteurs

Les Safer



Opérateur foncier depuis + 50 ans

Des missions d'intérêt général, définies à l'art. L.141-1 CRPM, dont :

« [...] **concourent** à la diversité des paysages, **à la protection des ressources naturelles** et au maintien de la diversité biologique ; »

Une gouvernance plurielle et une présence partout en France



safer.fr



La safer dispose d'un droit de préemption

A ce titre elle reçoit l'ensemble des notification préalables aux mutations foncières.

Peut mettre des périmètres sous surveillance.

Dispose d'une bonne connaissance du foncier rural.



Le cahier des charges Safer

La rétrocession du foncier est le principe, à condition de respecter la destination des biens.

Contrepartie de la fiscalité de faveur en lien avec les missions d'intérêt général de la safer.

La durée est d'au moins 10 ans (18 ans si PAEN)
Maxi 30 ans

Le cahier des charges fait l'objet d'une publicité foncière.

Le cahier des charges comporte :

- Engagement de maintenir l'usage agricole ou forestier ou la qualité environnementale des biens attribués
- Accord préalable de la safer pour toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance desdits biens

Mais aussi

- la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées ou concourant à la protection de l'environnement

Sanction du non respect :

- Clause résolutoire
- Clause pénale

Les outils



L'objectif c'est de mettre en ligne les pratiques/usages face à l'objectif qui est la préservation de la ressource en eau.

Comment procéder ?

- Soit maîtriser le foncier c'est-à-dire en devenir propriétaire
- Soit maîtriser les usages



Pour devenir propriétaire :

- Acquisition de gré à gré
- Prémption

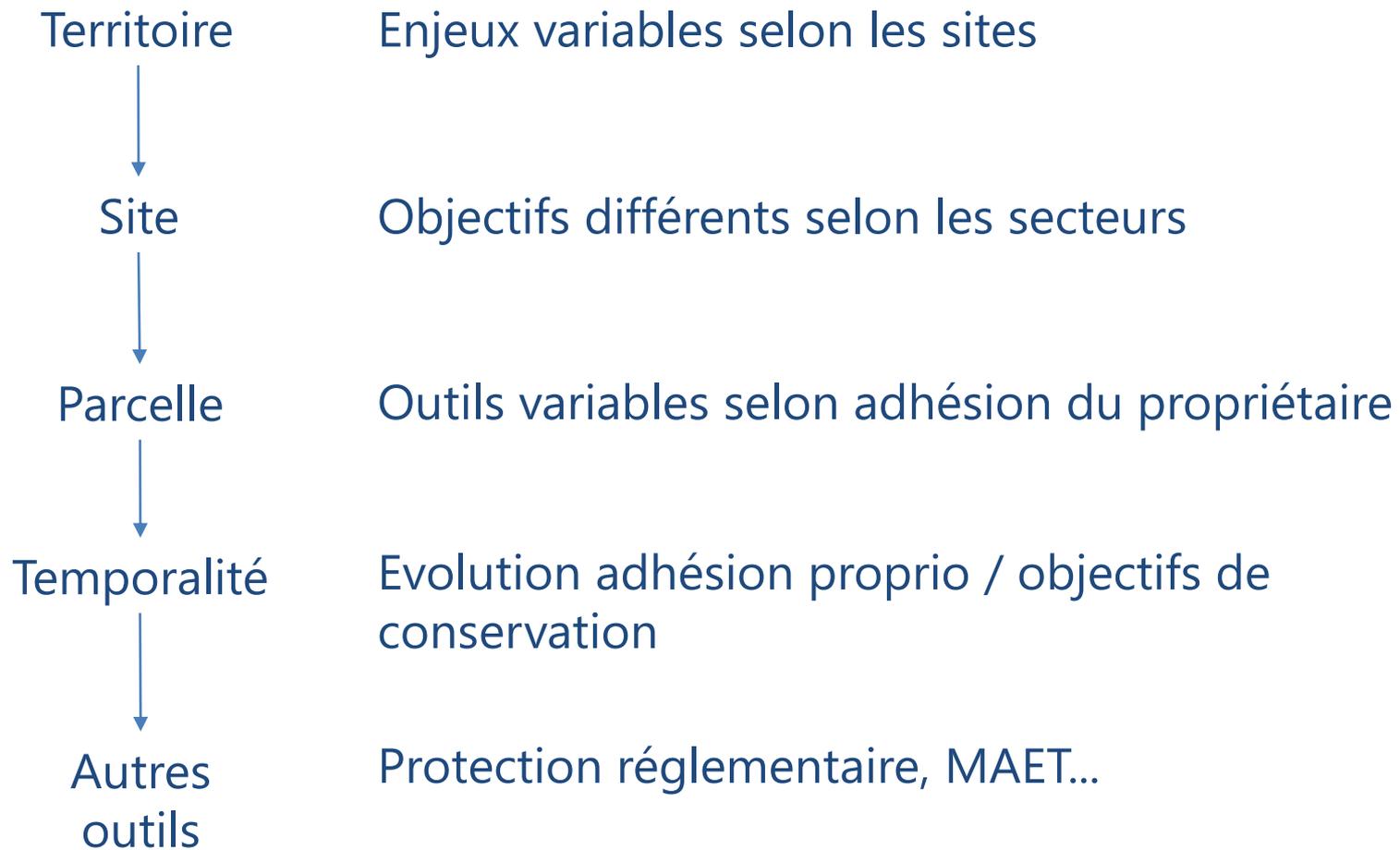


L'acquisition de gré à gré

Pas de particularité juridique pour y parvenir.

Fruit d'un travail d'animation foncière

Identification des propriétaires, identification de la valeurs des terres, rencontre des propriétaires pour formuler des offre d'achats, etc.,



La préemption

C'est une prérogative exorbitante de droit commun.
Seule la loi peut créer un tel droit au profit de certaines personnes et dans certaines conditions

- Le droit de préemption safer
- Le droit de préemption des collectivités dans les AAC

Le droit de préemption de la safer

Art.L.143-1 et S. CRPM



Toute opération portant mutation de foncier doit être notifiée à la safer 2 mois avant.

Opérations soumises au droit de préemption :

- Aliénations à titre onéreux
- Aliénations à titre gratuit en dehors du cadre familial

Les biens soumis :

- Les biens à usage agricole
- Les terrains nus à vocation agricole
 - Vocation agricole = Situés en zone agricole naturelle ou forestière du PLU ou non urbanisé dans les cartes communales, PEANP
 - Terrains nus = ceux ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole
 - Les démembrements de droits de propriété sur ces biens, sous conditions

La préemption peut avoir lieu :

- Au prix et conditions notifiées
- En révision de prix
- Sur une partie seulement des biens

La préemption doit répondre à un ou plusieurs objectifs légaux, parmi lesquels :

- La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées,
- la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
- La lutte contre la spéculation foncière

Il existe des cas dans lesquels la préemption n'est pas possible.

Les cas d'exemption (*art.L.143-4et L.143-6 CRPM*)

- Echange dans le cadre aménagement foncier
- Aliénation moyennant rente viagère ou service personnels
- Acquisition licitation faite par cohéritier/ acquisition part coindivisaire de quote part indivise;
- L'acquéreur est un fermier évincé/exproprié
- Il s'agit de terrain pour construction, aménagement industriel, jardins familiaux
- Bois et forêts
- Aliénation dans le cadre d'un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise soumise à liquidation ou redressement judiciaire ;
- Si acquéreur détient des droits démembreés sur les biens et que la mutation permet la reconstitution de la pleine propriété

La notification préalable est adressée par le notaire à la safer.

Plusieurs mentions obligatoires

FORMULAIRE A (1)
Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(1) **Mode de cession** Vente Apport en société Échange

(2) **Type de droits cédés** Pleine propriété Usufruit Nue-propriété

(3) **Type de vente** (à ne renseigner qu'en cas de vente)
 Amiable Adjudication judiciaire Adjudication volontaire
 Prémption (prioritaire à celle de la Safer)

(3) **Rédacteur de l'acte**
 Etude de Maître :
 Adresse postale du notaire où le domicile est élu :
 Adresse mail du notaire :

(4) **Identité des parties à l'acte :**

Cédant(s) personne(s) physique(s) <input type="checkbox"/>	Cédant personne morale <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme Nom de famille (à joindre file pour les femmes mariées): Nom d'usage : Prénoms : Date de naissance : Lieu de naissance : Nationalité : Domicile : Profession :	Dénomination sociale: Forme juridique : Numéro d'identification au RCS : Adresse du siège social : Personne représentant la société (si personne morale indiquer l'identité de son représentant) : Nom : Prénoms :
Lien entre les cédants: <input type="checkbox"/> Cédant unique <input type="checkbox"/> Communauté conjugale <input type="checkbox"/> Coindivisaires <input type="checkbox"/> Usufruitier (s)/nu-propriétaire(s) sur un même ensemble de biens	

Cessionnaire(s) personne(s) physique(s) <input type="checkbox"/>	Cessionnaire personne morale <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme Nom de famille (à joindre file pour les femmes mariées): Nom d'usage : Prénoms : Date de naissance : Lieu de naissance : Nationalité : Domicile : Profession :	Dénomination sociale: Forme juridique : Numéro d'identification au RCS : Adresse du siège social : Personne représentant la société (si personne morale indiquer l'identité de son représentant) : Nom : Prénoms :
Lien entre les cessionnaires: <input type="checkbox"/> Cessionnaire unique <input type="checkbox"/> Communauté conjugale <input type="checkbox"/> Coindivisaires <input type="checkbox"/> Usufruitier (s)/nu-propriétaire(s) sur un même ensemble de biens	

(5) **Localisation et désignation des biens immobiliers***

Dpt	Commune	Section	N° de la parcelle	Lieu-dit	Surface			Nature (S) cadastrale (S)	Nature réelle (nature par le vendeur (S) cédant/du co-cédant)	Nature des droits acquis (S/N/A/US)	Mode d'acquisition (S/N/A/US)	Zone d'urbanisme	Mode de production biologique	N° de la parcelle cadastrale
					Ha	A	ca							
								00 ha 00 a 00 ca						
Total								00ha 00a 00ca						

* en cas de pluralité de parcelles, reprendre le tableau, le compléter et l'annexer.
 En cas d'adjudication ou d'offre préalable avant adjudication, nombre de lots et valeur des lots :

(6) **Situation locative :**
 Bail rural en cours : Ecrit Verbal
 Nom et domicile du fermier :
 Date d'effet/..... et durée du bail
 Réalisation ou promesse de réalisation à compter du/.....
 Autre nature d'occupation (préciser la nature / Exemple : bail d'habitation, prêt à usage, etc.) :

(7) **Présence de bâtiments** OUI NON

Type de bâtiment
Bâtiment d'exploitation (y compris serres, hangar isolé...)
Bâtiment d'habitation dépendant d'une exploitation agricole
Bâtiment à usage actuellement non agricole ayant été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années et situé dans une zone éligible à la vocation agricole
Autres bâtiments

Désignation des bâtiments :

(8) **Identification et description des biens mobiliers :**
 Droits à paiement de base :
 • Surface admissible vendue : ha a ca
 • DDB : Nombre : Valeur faciale : €
 Descriptif et évaluation (si possible) des autres biens mobiliers attachés aux biens immobiliers :

Le droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine

Art. L.218-1 et S. C.urba



Création récente – 2019

Attention les décrets d'application n'ont pas été publiés

Attention le régime juridique de ce droit de préemption qui s'applique dans les territoires ruraux est dans le code de l'urbanisme.

Objectif : préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement

La naissance de cette prérogative pas automatique.

Initiative de création : les communes ou groupements de commune compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau

Arrêté pris par l'autorité administrative de l'Etat, après avis des communes, EPCI compétent en matière d'urbanisme, Chambre d'agriculture, Safer

Titulaire du droit de préemption : commune ou groupement de commune compétent pour la contribution à la préservation de la ressource en eau.

Les droits de préemption prioritaires à celui-ci

- DPU
- Droit préemption dans les zone d'aménagement différé
- ENS
- Conservatoire du Littoral

Les opérations soumises : aliénations à titre onéreux

Les biens visés : surfaces agricoles situées dans tout ou partie d'une aire d'alimentation d'un captage.

Identification par renvoi au droit préemption safer

- Les biens à usage agricoles
- Terrains nus à vocation agricole
- Les bâtiments qui avaient un usage agri pour leur redonner un tel usage
- Les démembrements de propriété portant sur ces biens sous conditions.

L'ensemble des cas d'exemption au droit de préemption
safer s'appliquent ici

Possibilité d'acquérir l'unité foncière comprise dans le
périmètre de préemption.

Le vendeur peut imposer l'acquisition du l'ensemble.

Possibilité d'acquérir une fraction d'unité foncière



Comme pour le droit de préemption safer, l'aliénation exige une notification préalable.

Attention elle est adressée aux détenteurs du droit de préemption par le propriétaire

Délai de réponse : 2 mois

Silence au-delà de 2 mois = acceptation de la mutation



Le bail rural avec les clauses environnementales

Art. L.411-27 CRPM

Bail soumis au statut du fermage

Dérogatoire seulement sur la liberté culturelle du fermier et le plancher de fermage

Encadrement strict par la loi.



Possible si

- Partout si le propriétaire est une personne particulière (*collectivité, fondation asso protection de l'environnement*)
- Maintien de pratiques ou infrastructures écologiques
- Partout si le bien est situé dans l'un des périmètres suivants :
 - Périmètre de protection des captages en eau potable
 - Natura 2000,
 - Aire alimentation captages (*lorsqu'il y a un programme d'action*)



Une liste limitée de clauses (16)

Art. R.411-11-9-1 & s. CRPM

- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;

Le non respect des clauses peut entraîner la fin du bail.

Pensez à définir comment le respect des clauses sera contrôlé.

Possibilité de déroger au seuil pour la fixation du fermage.

Les obligations réelles environnementales

Art. L.132-3 C.envt



Un CONTRAT par lequel le propriétaire se crée

- des obligations de faire ou ne pas faire
- attachées à un bien immobilier
- avec pour finalité la préservation, la gestion, le maintien ou restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques.

Contrat passé en la forme authentique avec :

- une collectivité publique,
- un établissement public agissant pour la protection de l'environnement,
- une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement



Il s'agit
d'engagements
réciproques !

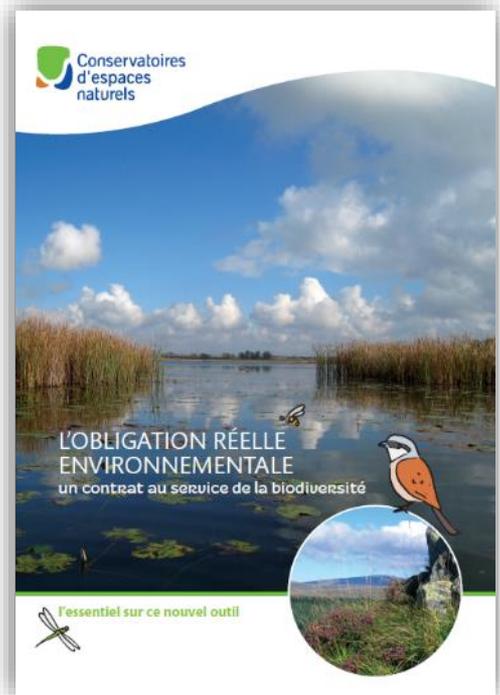
L'accord préalable du fermier en place est obligatoire.

Cause de nullité de l'ORE.

La mise en œuvre de l'ORE ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

Le contrat définit les modalités de révision, sanction en cas d'inexécution.

Pas de limite dans les types de clauses !



Pour en savoir plus en vidéo :

Chaine Youtube « [Réseau des conservatoires d'espaces naturels](#) »

A vos questions



Merci de votre attention

Julie Babin

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

julie.babin@reseau-cen.org

Agir pour la nature dans les territoires