

Être élu et mobiliser les Zones de Préhension au titre des Espaces Naturels Sensibles

Guide pratique



gironde.fr/collectivites



Les espaces naturels sensibles, éléments clés de notre cadre de vie

Depuis les années 80, le Département mène une politique volontariste en faveur des Espaces Naturels Sensibles, qui participent largement à la qualité de notre cadre de vie. Un des dispositifs pour conduire ces actions de protection est la création de zones de préemption spécifiques.

Qu'est-ce qu'un Espace Naturel Sensible (ENS) ?

Forte d'un patrimoine naturel exceptionnel (estuaire, cordon dunaire, forêts, lagunes, milieux humides...), la Gironde a choisi de se doter d'un Schéma Départemental pour les Espaces Naturels Sensibles (SDENS) et d'un plan d'Actions Paysage, afin de mettre en valeur ses espaces et ainsi d'améliorer la qualité de vie des Girondins.

Les Espaces Naturels Sensibles de la Gironde représentent un patrimoine d'intérêt collectif reconnu pour ses qualités écologiques et paysagères qu'il est nécessaire de préserver et de transmettre. Ils accueillent des habitats et des espèces animales ou végétales remarquables et/ou représentatifs du département, ou présentent des fonctionnalités écologiques indispensables à leur maintien.

La Zone de Préemption Espaces Naturels Sensibles, un dispositif juridique au service de la collectivité

Le Code de l'Urbanisme (articles L. 215-1 à L. 215-27) donne compétence aux départements pour mettre en place « une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS), boisés ou non ».

Pour mener à bien ces actions, les départements disposent d'un outil financier, la taxe d'aménagement (TA), afin d'acquérir des espaces ou de les aménager pour les ouvrir au public, (sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel), et d'un outil foncier, le droit de préemption. Ce droit de préemption s'applique sur **les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)**, dont le périmètre est défini par le Département, les collectivités concernées et le CDL/PNR le cas échéant. Le Département devient alors acquéreur prioritaire sur ces ZPENS lors de la mise en vente d'une parcelle qui y est incluse. L'objectif est d'assurer sa préservation et son ouverture au public. **Les terrains ainsi acquis deviennent des ENS.**

Vérifier la présence d'une ZPENS sur mon territoire

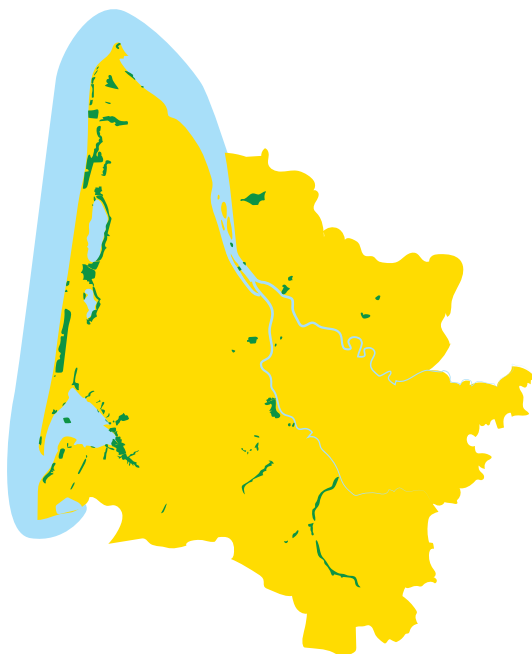
Chaque élu concerné peut consulter le périmètre d'une ZPENS, en allant sur le site : <http://geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/visualiseur/>
Cliquez sur «Gérer préserver restaurer», puis sur «Protection par maîtrise foncière» et cochez «Zone de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles». Enfin, zoomer sur la commune ou la parcelle souhaitée.

Visualiser tous les espaces protégés

Les collectivités ont à leur disposition un portail cartographique des données de l'environnement en Gironde, afin de visualiser rapidement en ligne les sites inscrits Natura 2000, les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les zones humides, les sites inscrits et classés au titre des paysages, etc. Cartographie disponible sur : <http://geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/visualiseur/>

Les ZPENS départementales

Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles en Gironde



● ZPENS

0 10 km

DE - SEE - PhD - 05/2018

Chiffres-clés

65 ZPENS

zones de préemption départementale

17 334

le nombre d'hectares des ZPENS

47 ENS

Espaces Naturels Sensibles

3 234

le nombre d'hectares des ENS, propriété du Département

859

le nombre d'hectares des ENS, propriété du CDL

Le Patrimoine Naturel Girondin, une richesse à préserver

Estuaire, cordon dunaire, forêts, milieux aquatiques... font de notre département, l'un des derniers sanctuaires pour de nombreuses espèces en danger alors que dans le même temps, les terres agricoles et les espaces naturels régressent.



Souvent confrontés à une demande d'urbanisation croissante, vous, élus, êtes garants de l'aménagement harmonieux de votre territoire. D'autant que, comme partout en France, la demande d'espaces de nature de proximité est de plus en plus forte. En étant à l'initiative d'une création de ZPENS sur votre commune, **vous contribuez à valoriser le patrimoine naturel de Gironde, à sauvegarder les espaces naturels et à les rendre plus accessibles au public. Vous valorisez également le maintien de pratiques agricoles intégrées et respectueuses des équilibres écologiques de ces espaces.**

Quelques exemples d'actions

Création d'une ZPENS dans une commune

Cette commune girondine avait un projet de préservation d'une zone à forts enjeux écologiques.

Elle souhaitait ouvrir cet espace au public afin de sensibiliser ses administrés et les touristes à l'environnement. L'objectif étant d'avoir à terme la maîtrise publique de cet espace et de le gérer pour une ouverture au public par la suite, le Département a proposé la création d'une ZPENS sur cet ensemble.

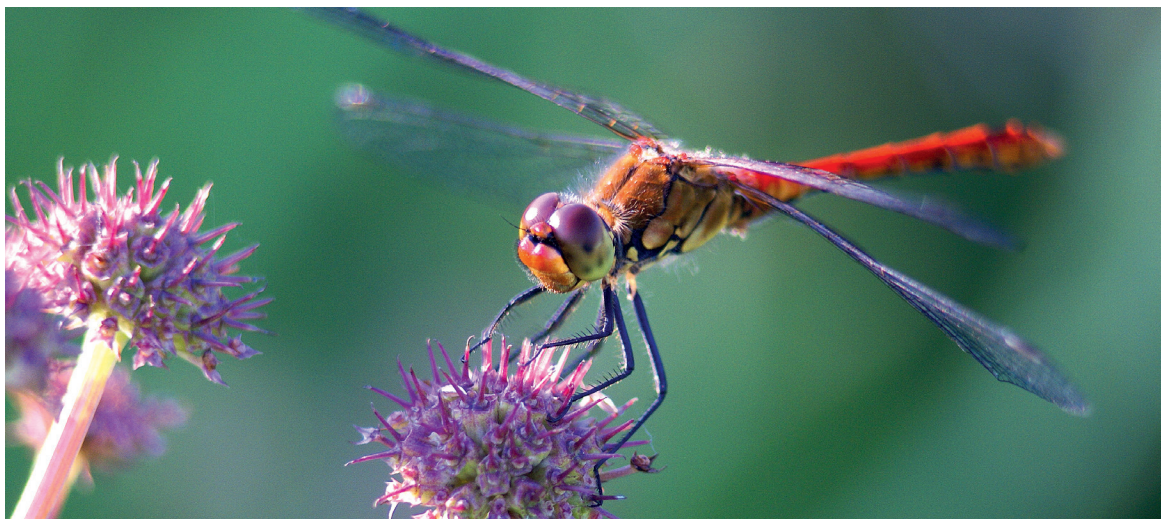
La commune a souhaité que lui soit délégué le droit de préemption. Elle devient ainsi propriétaire au fur et à mesure des acquisitions amiables et des préemptions réalisées. La gestion sera assurée par les services de la commune selon un plan de gestion à établir, avec une ouverture au public prévue au fil des acquisitions.

Extension d'une ZPENS

Soumises à de fortes menaces d'urbanisation, 3 communes concernées par une ZPENS existante, se sont rapprochées du Département afin d'étendre la ZPENS, et mettre sous surveillance foncière des zones à forts enjeux écologiques, le long des affluents du cours d'eau principal. L'extension proposée s'étend sur une 4ème commune. Les 4 communes se sont mises d'accord sur un périmètre, sur lequel elles ont délibéré en conseil municipal. L'une des communes a souhaité que le droit de préemption lui soit délégué uniquement sur un des affluents inclus dans la nouvelle ZPENS, afin d'y mener un projet communal d'ouverture au public. Le Département conserve le droit de préemption sur les autres secteurs de la ZPENS et procédera aussi à leur ouverture au public au fil des acquisitions.

Créer une ZPENS et gérer des ENS : quelle procédure ?

Le classement en ZPENS permet au Département d'acquérir prioritairement un terrain lors de sa vente. La procédure de préemption est déclenchée par l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) que doit adresser obligatoirement le notaire du propriétaire au Président du Conseil départemental.



Le Département préempte-t-il systématiquement ?

Non, cette décision est prise en fonction des enjeux écologiques et environnementaux du terrain mis en vente, de sa situation par rapport aux autres ENS du secteur et des menaces éventuelles qui pèsent sur cet espace.

Lexique

CDL : Conservatoire du Littoral

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

ENS : Espace Naturel Sensible

TA : Taxe d'Aménagement

ZPENS : Zone de Préemption au titre

des Espaces Naturels Sensibles

PNR : Parc Naturel Régional

SDENS : Schéma Départemental pour les ENS

De la création d'une ZPENS à la gestion des espaces acquis en ZPENS

Repérage par la ou les collectivité(s) locale(s) ou par le Département **d'espaces à forts enjeux écologiques et/ou soumis à des pressions d'urbanisation / déprise**

Prise de contact entre les collectivités concernées et le Département Réunions et visites de terrain entre le Département, les collectivités concernées et les autres par tenaires (CDL, PNR, ...)

Définition d'un périmètre pour la ZPENS Accord sur l'éventuelle délégation du droit de préemption au CDL ou à la commune. Accord sur le gestionnaire futur des espaces qui seront acquis en ZPENS

Délibération de la ou les communes sur le périmètre de la ZPENS et sa création

Délibération du Département sur le périmètre de la ZPENS et sa création valant création de la ZPENS

Vente d'une parcelle située dans le périmètre de la ZPENS

Acquisition amiable
par le Département /
la commune / le CDL

Préemption
par le Département /
la commune / le CDL

Renonciation du
Département **au profit
d'une autre structure**
(CDL, communes)

Renonciation
du Département

**Gestion de la parcelle ENS acquise
par le gestionnaire**

**La vente se déroule
au profit de l'autre
structure**

**La vente
se déroule
comme prévue**

Questions-réponses autour des ZPENS

Qui peut préempter sur une ZPENS ?

- ▶ Le Département est prioritaire mais il peut déléguer son droit de préemption au Conservatoire du Littoral, à un Parc Naturel Régional, ou à une commune. Une commune peut déléguer son droit de préemption à une communauté de communes.
- ▶ Exceptionnellement, un terrain soumis au droit de préemption des espaces naturels sensibles peut faire l'objet d'une expropriation.

Peut-on définir différentes délégations de droit de préemption à l'intérieur d'une même ZPENS ?

Oui, il est possible de déléguer le droit de préemption sur un ou plusieurs secteurs de la ZPENS au Conservatoire du Littoral, au PNR, à l'État ou à une collectivité territoriale. Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Pourquoi étendre la zone de préemption ENS ?

Une ZPENS peut faire l'objet d'une extension pour mieux répondre aux évolutions locales. Comme par exemple la nécessité d'une surveillance foncière pour certains espaces, ou un projet de valorisation sur une commune impliquant une volonté de maîtrise foncière à long terme.

Vendre mais à quel prix ?

- ▶ En cas de vente amiable, le prix est négocié entre le propriétaire et le Département, ce dernier s'appuyant sur l'estimation du service de France Domaines au delà de 180 000 € et sur les fichiers «Demande de Valeurs Foncières» de la DGFIP en deçà de ce seuil. Une proposition amiable n'engage pas le propriétaire qui peut renoncer à tout moment à la vente et conserver son bien si le prix ne lui convient pas.
- ▶ En cas de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), le Département peut décider d'exercer son droit de préemption en totalité ou partiellement. Il peut acquérir au prix de la DIA ou faire une offre de prix sur la base de l'estimation des Domaines.
- ▶ **Le vendeur peut :**
 - accepter le prix proposé,
 - maintenir son prix et le Département peut saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix du bien,
 - renoncer à vendre.
 - En cas de préemption partielle, exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble du terrain.
- ▶ Le silence gardé par le vendeur pendant deux mois à compter de la date de réception de l'offre d'achat vaudra renonciation du vendeur. Une nouvelle DIA devra obligatoirement être transmise si le vendeur renouvelle son projet de vendre son bien.

Qui est gestionnaire de l'ENS acquis en ZPENS ?

Le gestionnaire de l'ENS n'est pas systématiquement le propriétaire. La gestion peut être confiée à une structure compétente par la signature d'une convention de gestion, qui devra être conforme à un plan de gestion préalablement établi. Le propriétaire, s'il n'est pas le Département, est aussi soumis à l'obligation d'ouverture au public de l'ENS.

Les aides techniques et financières du Département

Dans le cadre de la politique de préservation et de valorisation des espaces naturels sensibles, le Département apporte son soutien au développement de la maîtrise foncière, par le biais d'aides à la gestion et à l'acquisition foncière.



Aides à l'acquisition foncière

Les projets s'inscrivant dans le cadre des conditions d'utilisation de la TA énoncées dans le code de l'Urbanisme (article L. 215-1 et suivants), et répondant aux critères d'éligibilité, pourront être subventionnés selon la modalité financière suivante, hors syndicat mixte et établissement public conventionné :

- **Taux de base** : 10 % d'un plafond de dépense éligible de 500 000 € HT/an.
- **Taux de majoration qualitatif** : 10% si existence d'un document structurant.
- **Taux de majoration géographique** : 30% si trame paysagère de la CUB et/ou ZPENS.
- **Taux de majoration géographique** : 40% si hors CUB.

Aides à la gestion des ENS*

▶ Études

Taux de base : 50% d'un plafond de dépense éligible de 150 000 € HT.

Taux de majoration géographique : 10% si secteur prioritaire du SDENS.

▶ Travaux

Taux de base : 30% d'un plafond de dépense éligible de 250 000 € HT.

Taux de majoration qualitatif : 20% si plan de gestion approuvé ou en cours.

Taux de majoration géographique : 10% si secteur prioritaire du SDENS.

▶ Missions de gestionnaires ENS

Taux de base : 30% d'un plafond de dépense éligible de 40 000 € HT, élevé à 80 000 € HT en réserve naturelle.

Taux de majoration qualitatif : 20% si plan de gestion approuvé ou en cours.

Taux de majoration géographique : 10% si secteur prioritaire du SDENS.

▶ Aménagements d'ouverture au public

Taux de base : 30% d'un plafond de dépense éligible de 30 000 € HT.

Taux de majoration qualitatif : 20% si plan de gestion approuvé ou en cours.

Taux de majoration géographique : 10% si secteur prioritaire du SDENS.

Aides à l'accueil du public sur les ENS

▶ Supports de découverte et d'interprétation fixes sur site ENS, étude préalable et supports de communication

Taux de base : 50% d'un plafond de dépenses éligibles de 100 000 €.

▶ Frais liés à l'accueil du public sur les ENS (animation et sa préparation, communication, petit matériel pédagogique)

Montant de la subvention : 80% d'un plafond de dépenses éligibles de 19 000 € (25 000 € pour des projets alliant art et natures).

Département de la Gironde

L'accompagnement du Département auprès des territoires se traduit par un apport de connaissances, de savoir-faire et d'expériences en matière d'ingénierie.

gironde.fr
Magali Cresté
m.creste@gironde.fr
05 56 99 33 33 poste 5893
Direction de l'Environnement



Partenaires Fonciers Privilégiés

Conservatoire du Littoral

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
☎ 05 57 81 23 23

SAFER Aquitaine Atlantique Les Bureaux du Lac

16 avenue de Chavailles
33525 Bruges Cedex
☎ 05 56 69 29 99

PNR Landes de Gascogne

33 route de Bayonne
33830 Belin-Béliet
☎ 05 57 71 99 99

DRFIP de la Gironde

Division Domaine
24 rue François de Sourdis
B.P 908 - 33060 Bordeaux Cedex
drfip33.pgp.domaine@dgfip.
finances.gouv.fr
☎ 05 56 90 50 79

PNR du Médoc

21 rue du Général de Gaulle
33112 Saint-Laurent-Médoc
☎ 05 57 75 18 92