

Être propriétaire dans une Zone de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Guide pratique



gironde.fr/protection-environnement

Le patrimoine naturel girondin, une richesse à préserver

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 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.**

Mon terrain est-il en ZPENS?

Chaque propriétaire ou professionnel peut vérifier si son terrain est localisé en ZPENS :

- soit en allant sur le site gironde.fr/protection-environnement

Cliquez sur le bouton "Visualiser les ZPENS". Zoomer sur la commune ou la parcelle souhaitée, ou entrer les références cadastrales de la parcelle recherchée.

- soit en se rapprochant de sa commune
- soit en consultant la chambre des notaires

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 (données Novembre 2021)

47 ENS
espaces naturels sensibles

3 425 ha
d'ENS, propriété du Département

5 956 ha
d'ENS, propriété du CDL

68 ZPENS
Zones de préemption départemental

21451 ha
de ZPENS

617 ha
d'ENS locaux, propriété de communes et intercommunalités

Vendre un terrain situé en ZPENS : quelle procédure ?

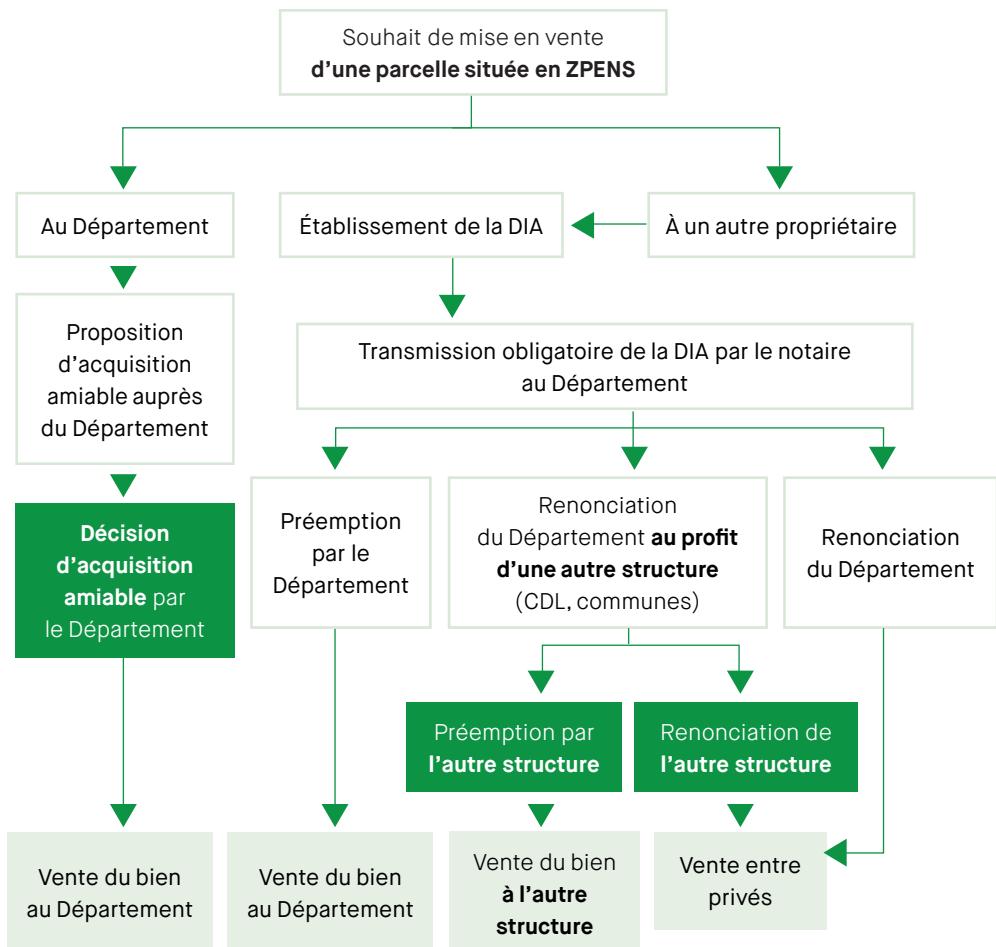
Le classement en ZPENS permet au Département d'acquérir prioritairement un terrain lors de sa vente. La procédure de préemption est déclenchée par l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) que doit adresser obligatoirement le notaire du propriétaire au Président du Conseil départemental.



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.

Schéma de procédure pour un propriétaire qui veut vendre en ZPENS



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

Vendre un terrain situé en ZPENS : quels droits ?

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 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.



La vente peut-elle être annulée ?

- ▶ Oui, si la DIA n'a pas été transmise au Département lors de la vente d'un terrain. Dans ce cas, le Département peut engager une action en nullité dans un délai de 5 ans à compter de la publication de l'acte de vente.
- ▶ Si l'ENS acquis n'a pas été ouvert au public dans un délai de dix ans à compter de son acquisition, l'ancien propriétaire peut demander, dans les 3 ans suivants, qu'il lui soit rétrocédé en formulant une offre de prix.

Qui peut préempter ?

- ▶ **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.** Ce qui n'a jamais été le cas en Gironde.

La poursuite d'une activité agricole est-elle possible sur un ENS ?

Le Département favorise la mise en place de pratiques agricoles intégrées et respectueuses des équilibres écologiques de ces espaces. Un exploitant agricole peut donc poursuivre son activité sur le terrain préempté sous réserve qu'il respecte le cahier des charges établi avec le Département. En contrepartie, des redevances sont perçues pour l'occupation des terrains (base indice de fermage en cours).



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

PNR Landes de Gascogne
33 route de Bayonne
33830 Belin-Béliet
📞 05 57 71 99 99

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

SAFER Aquitaine Atlantique
Les Bureaux du Lac
16 avenue de Chavailles
33525 Bruges Cedex
📞 05 56 69 29 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

gironde.fr/protection-environnement