

1. L'acquisition foncière

L'acquisition amiable : lors de l'aliénation volontaire du terrain par son propriétaire ; En dehors du périmètre de protection immédiate des captages, les acquisitions ne peuvent se faire que par voie amiable ou dans le cadre d'opérations de remembrement. Pour conduire ces acquisitions, la collectivité peut :

- Soit faire elle-même une acquisition directe,
- Soit faire appel à un opérateur foncier comme la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) ou un établissement public foncier (EPF) qui fait l'acquisition avant de rétrocéder à la collectivité,

La préemption : on peut distinguer trois types de préemption qui pourraient s'appliquer aux zones de sauvegarde :

- La préemption dans les espaces naturels sensibles (cf. paragraphe **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) à l'initiative du Conseil général ; ce dernier peut faire bénéficier de ce droit de préemption à d'autres personnes publiques (Conservatoire, communes, EPCI...), avec la possibilité d'établir une convention administrative avec un cahier des charges pouvant imposer certaines pratiques agricoles ;
- Le droit de préemption urbain (DPU) délivré aux communes compétentes en matière d'urbanisme : Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu ; il peut s'appliquer sur les zones U et AU et a été étendu aux périmètres de protection rapprochée des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable ;
- Le droit de préemption des SAFER (cf. art. 143-1 et suite du Code rural) : Dans certaines conditions, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de vendre un terrain, les SAFER peuvent l'acquérir s'il a conservé une vocation agricole ou d'espace naturel, prioritairement à toute autre personne. Ce droit peut s'exercer uniquement dans le but d'une rétrocession des terrains et des droits ainsi acquis. Les SAFER peuvent notamment exercer un droit de préemption pour « La réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics ». Les SAFER peuvent imposer un cahier des charges avec prescriptions environnementales.

L'expropriation pour cause d'utilité publique : c'est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité. Le recours à l'expropriation peut être utilisé dans un nombre de cas limité. L'on peut citer notamment cette possibilité dans les périmètres de protection immédiate des captages (cf. art.L1321-2 du Code de la Santé publique). Pour le périmètre rapproché, les terrains peuvent être acquis par voie d'expropriation en pleine propriété par le maître d'ouvrage si l'acquisition est jugée indispensable à la protection des eaux captées et si le juge vérifie, comme pour le périmètre immédiat, que les inconvénients liés à la mise en place de ce périmètre ne sont pas excessifs par rapport à l'utilité ou l'intérêt que présente l'opération (cf. jurisprudence, source Eau et foncier, guide juridique et pratique).

2. La redistribution foncière

L'Aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) : cf. art. 123-2 du Code rural. Il s'agit d'une opération administrative engagée par la commune qui consiste à redistribuer globalement et de façon autoritaire les parcelles de terres, à destination agricole d'une part et à destination forestière d'autre part, situées dans un périmètre défini règlementairement ; L'AFAF autorise la commune à prélever 2% des terres sujettes au remembrement.

Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECAIR) : cf. art. 124-9 du Code rural ; les ECAIR sont des échanges et cessions de parcelles, conclus entre propriétaires ruraux, permettant la restructuration des terres agricoles ou forestières par regroupement des îlots de propriétés en vue d'en faciliter la gestion. On peut utiliser les ECAIR avant un AFAF pour échanger des terres situées hors du périmètre de l'AFAF contre des parcelles incluses dans ce périmètre. Un ECAIR peut être bilatéral (échange ponctuel à l'initiative de deux propriétaires), ou multilatéral (opération entre plusieurs propriétaires).

Les réserves foncières (cf. L221-1 et suite du Code de l'urbanisme) : l'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. ; L'article L 300-1 prévoit, entre autres, l'objectif de « sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

3. La maîtrise de l'usage des terres

On distingue :

La servitude d'utilité publique : Une servitude de droit public consiste en une limite administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique, dans certains cas précis ; elle peut aboutir à certaines interdictions ou limitations de l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le zonage est intégré dans le PLU.

La servitude conventionnelle : Une servitude de droit privé est permise par l'article 686 du Code civil. Instituée par simple contrat, il s'agit d'une charge concédée par le propriétaire d'un immeuble bâti ou non bâti, au profit d'un immeuble appartenant à un propriétaire distinct. Elle peut aboutir à certaines interdictions ou limitations de l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Un acte notarié est nécessaire à la constitution de la servitude qui n'est pas reportée dans les documents d'urbanisme.

La convention de gestion : cf. art. Article 1101 et suivants du Code civil ; une convention est un accord de volonté conclu entre plusieurs personnes pour créer/modifier/supprimer des obligations, ou transférer/supprimer des droits. Les conditions à respecter sont le consentement des parties à l'acte, leur capacité à contracter, la licéité de l'objet du contrat, l'existence d'une cause licite à la conclusion de l'acte. Elle se fait sous seing privé, entre la collectivité locale et le propriétaire.

Le bail à usufruit : il s'agit d'un contrat signé entre un propriétaire et un locataire, appelé usufruitier contracté pour une durée donnée (30 ans maximum). La collectivité locale peut donc contracter un bail environnemental avec un agriculteur.

Le bail emphytéotique : il s'agit d'un bail rural de très longue durée (18 à 99 ans) qui permet au preneur de détenir des droits d'usage (sous-location, acquisition d'une servitude active...).

Le bail rural à caractère environnemental : nouvelle forme du bail rural, il autorise l'introduction dans le contrat de clauses visant à la protection de l'environnement, et notamment de la ressource en eau.

Un prêt à usage ou commodat : cf. article 1875 du Code civil. La convention de mise à disposition gratuite, prêt à usage ou encore commodat est un contrat signé entre un propriétaire terrien (ou disposant tout du moins d'un droit de jouissance du bien, comme un usufruitier ou un locataire) et un exploitant, permettant à ce dernier de faire usage de la terre à condition de restituer le bien prêté au terme du contrat. L'emprunteur ne peut se servir du bien que pour l'usage défini par sa nature ou par certains termes du contrat. Cette convention de gestion échappe au statut du fermage.

Une convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage : La convention pluriannuelle de pâturage ou d'exploitation agricole est un contrat signé entre un propriétaire terrien et un exploitant agricole, pour des terres ou des pâturages situés dans des zones territoriales restreintes et permettant à l'exploitant d'user du fond loué de manière non continue et non exclusive ; elle peut être applicable dans des communes classées en zones de montagne et dans des communes comprises dans les zones délimitées par l'autorité administrative après avis de la chambre d'agriculture (cf. art. 113-2 du Code rural).

Convention de mise à disposition et bail SAFER : Tout propriétaire peut, par convention d'une durée limitée (10 ans maximum), mettre à la disposition d'une SAFER, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs, des immeubles ruraux libres de location (cf. art.L142-6 du code rural). La SAFER se charge de trouver un locataire avec lequel elle signe un bail « SAFER », non soumis au statut du fermage, pouvant être accompagné d'un cahier des charges.