

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

**L'outil foncier, utilisation, limites**

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

L'outil foncier, les outils fonciers, peu(ven)t servir, en complément de la réglementation à maîtriser de façon plus ou moins contraignante les usages des sols.

Le niveau de maîtrise recherché va orienter le choix des moyens fonciers utilisés.

Le niveau de maîtrise se caractérise par la forme juridique de la contrainte, sa durabilité, les sanctions en cas de non respect.

## Rappel sur le fondement de la propriété

### Le code civil

« On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. »  
(Art 543 du Code Civil)

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » (Art 544 du Code Civil)

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. » (Art 545 du Code Civil)

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

**OUTIL FONCIER  $\neq$  ACQUISITION**

**CONTRAINTE PUBLIQUE**  **PROPRIETE PRIVEE**  
(sauf urbanisme et servitudes civiles)

**DUP et INDEMNISATION**

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

La maîtrise foncière (plus ou moins graduée) s'exerce donc par :

- La propriété (pleine ou démembrée)
- L'instauration de servitudes (conventionnelles, d'utilité publique etc)
- Les conventions

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

Le propriétaire a tous les droits sur sa propriété (usus, fructus, abusus) sauf ceux qui seraient contraires aux lois ou aux règlements.

Il doit supporter les servitudes qui dérivent de la disposition des lieux ou celles qui sont imposées par la loi.

Il doit supporter les servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique qui restreignent l'usage de son bien.

Il peut accepter des servitudes conventionnelles qui sont attachées à sa propriété et se transmettront avec elle.

Il peut, en son nom, passer des conventions concernant l'usage de son bien.

## **DOMANIALITE**

La domanialité des propriétés des personnes publiques conditionne les modalités d'usage et de gestion, les polices, les recours contentieux.

Ainsi en matière de gestion agricole :

- Domaine public : AOT, CGV, TA
- Domaine privé : bail rural, TPBR

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

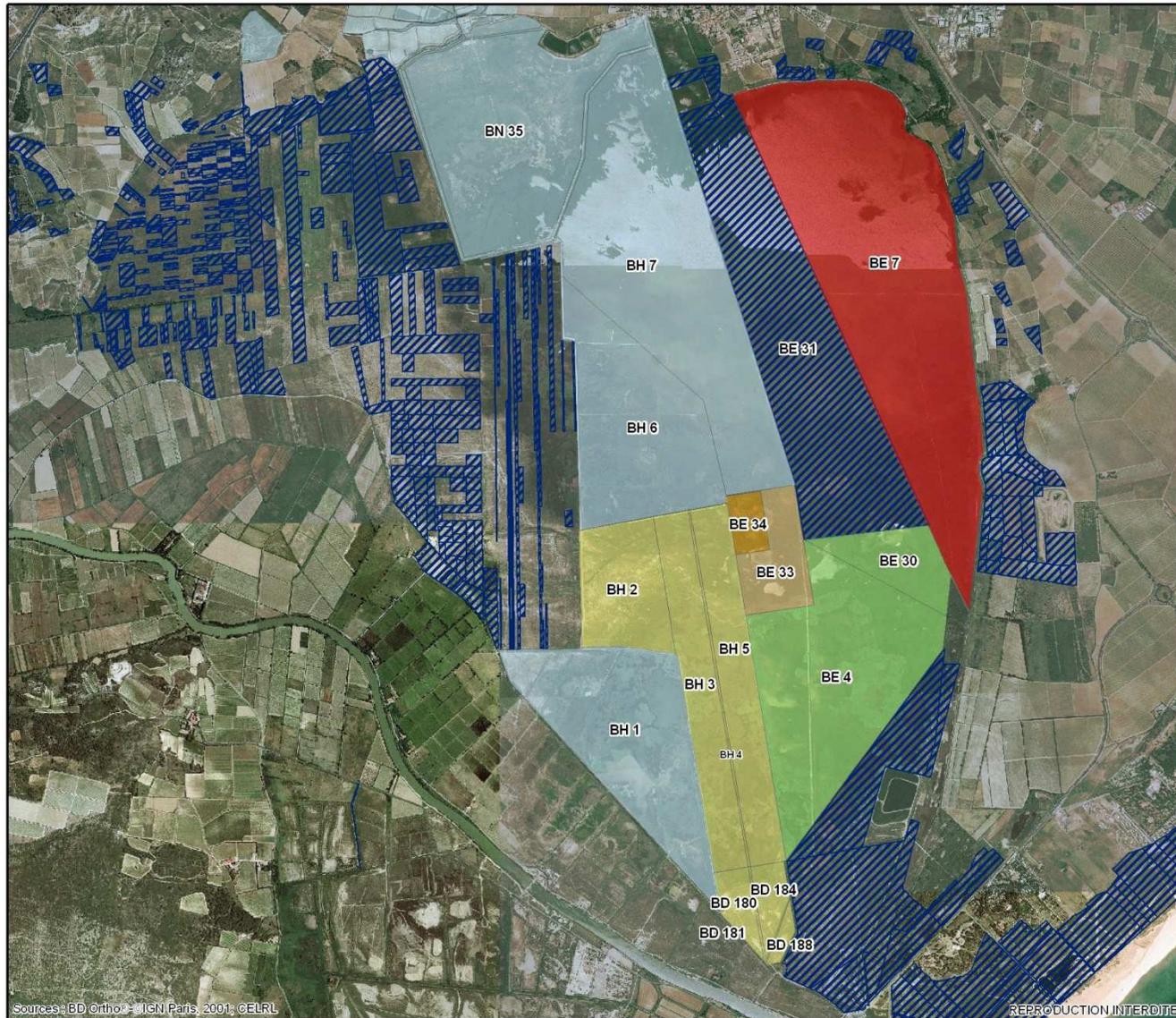
Exemple de préservation d'une zone humide par contrôle des usages, par préemption, par négociation foncière

L'étang de VENDRES (34)

# SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021

## Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation

### Progresser dans la non-dégradation



Grandes propriétés estimées

- Monsieur C. (env. 127ha)
- Monsieur S. (env. 115ha)
- Monsieur R. (env. 19ha)
- Consorts R. et R. (env. 6ha)
- Monsieur T. (env. 178ha)
- Consorts R. et B. (env. 380ha)
- Conservatoire du Littoral

Sources : BD Ortho © IGN Paris, 2001; CELRL

REPRODUCTION INTERDITE



Conservatoire du littoral

0 500 m

LEAU

Etablissement public de l'Etat

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

- Une DUP mal engagée
- Abandon de l'expropriation contre négociation sur la gestion de l'eau
- Maintien de la menace de préemption ENS
- Négociation amiable ciblée sur les grands propriétaires
- Action progressive sur le micro parcellaire
- Prestation de démarchage

**VERS DE « NOUVEAUX OUTILS »**

- **Convention de restriction du droit de disposer**
- **Commodat (code civil)**
- **Obligations réelles (projet de loi sur la biodiversité)**

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

**Obligations réelles environnementales**

**Article 33**

Il est inséré, après l'article L. 132-2 du code de l'environnement, un article L. 132-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 132-3.* - Il est permis aux propriétaires de biens immobiliers de contracter avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires successifs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques dans un espace naturel, agricole ou forestier.

« La durée de l'obligation et les possibilités de résiliation doivent figurer dans le contrat conclu entre les parties.

« Le propriétaire ne peut, à peine de nullité absolue, accepter de telles obligations réelles environnementales qu'avec l'accord préalable et écrit du preneur. »

## **CONCLUSION**

- Des collectivités habituées à utiliser des outils fonciers
- Mais dans des domaines éloignés de l'environnement
- Intérêt général et utilité publique de l'environnement sous-évalués
- Peu d'exemples aboutis
- Réduction malheureuse de l'action foncière à la seule acquisition

**SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021**  
**Restauration des cours d'eau-Prévention du risque inondation**  
**Progresser dans la non-dégradation**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**



**SAUVONS  
L'EAU!**