



## 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. 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.



ZPENS du marais de la Vergne

### 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. Ce qui n'a jamais été mené à terme 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](http://gironde.fr)

Direction de l'Environnement  
Magali Cresté - [m.creste@gironde.fr](mailto:m.creste@gironde.fr)

05 56 99 33 33 poste 5893



### 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

#### Syndicat mixte du pays 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.pgd.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip33.pgd.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

05 56 90 50 79



Guide pratique

# ÊTRE PROPRIÉTAIRE DANS UNE ZONE DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES





## 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 :

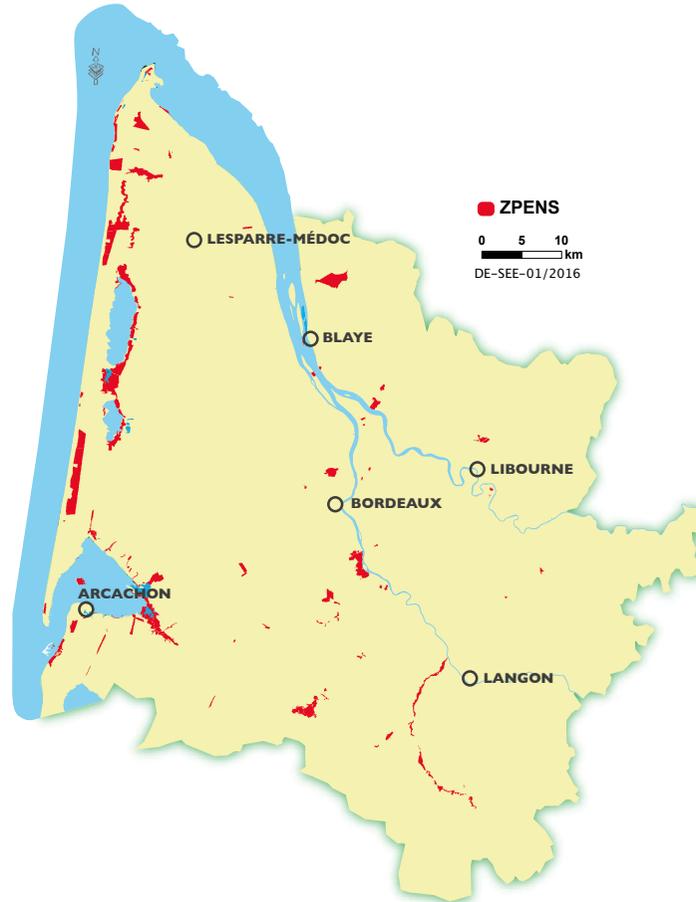
- soit en allant sur le site [www.nature33.fr](http://www.nature33.fr)  
Cliquez dans « cartographie » puis « accédez au visualiseur ». Cochez les couches « patrimoine naturel » puis « Espaces Naturels Sensibles ». Enfin, zoomez sur la commune ou la parcelle souhaitée.
- soit en se rapprochant de sa commune
- soit en consultant la chambre des notaires



ZPENS Canal des Etangs - Nord de la Réserve naturelle



## LES ZPENS DÉPARTEMENTALES



### CHIFFRES-CLÉS

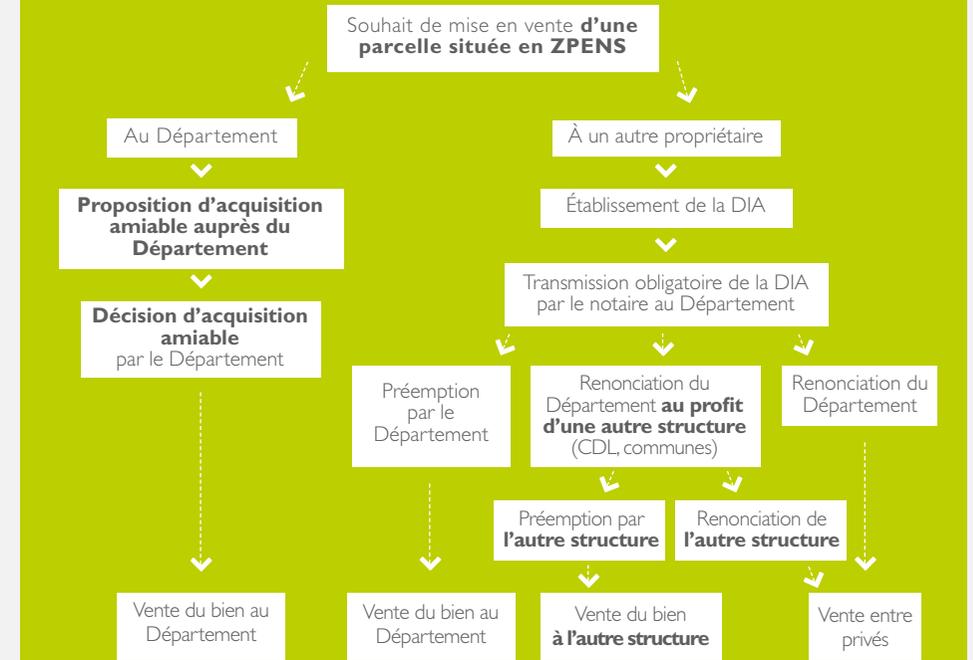
(données Mars 2016)



## 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.

### SCHÉMA DE PROCÉDURE POUR UN PROPRIÉTAIRE QUI VEUT VENDRE EN ZPENS



### LE DÉPARTEMENT PRÉEMPTÉ-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