

# MILIEUX AGRICOLES OU NATURELS : LES FONDAMENTAUX DU FONCIER

## La préemption



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



11.12.2025



# BIENVENUE SUR CE WEBINAIRE



Ce webinaire est enregistré et sera disponible en replay !



Les micros sont coupés pour éviter les bruits parasites



Posez vos questions directement avec la fonctionnalité "Questions"

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



# LES INTERVENANTES



**Aintzane MARBOEUF**

Animatrice Stratégie Foncière Régionale  
Conservatoire d'espaces naturels Champagne-Ardenne



**Elsa MEYER SCHOPKA**

Cheffe de pôle Natura 2000  
Région Grand Est



**Loïc GERARD**

Chargé de mission foncière  
SAFER Grand Est



**Samuel AUDINOT**

Chef de projet Espaces Naturels Sensibles  
Collectivité européenne d'Alsace



**Charlotte SEIBERT**

Cheffe de projet Espaces Naturels Sensibles  
Collectivité européenne d'Alsace



**Zoé MÜNCH**

Chargée de mission prairies-pollinisateurs  
Région Grand Est





L'ensemble des acteurs publics possède un droit de préemption

Vrai ☒ ou Faux ☐ ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires







Préempter permet d'acheter au prix le plus bas

Vrai ☒ ou Faux ✗ ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# LE DÉROULÉ

## Introduction du cycle de webinaires

L'intention  
Les sujets abordés  
Le calendrier

Avant la préemption, l'acquisition à l'amiable !

## Les différents droits de préemption

Contexte juridique & technique

- Cadre général du droit de préemption
- Les différents droits
- Le lien avec les zonages

Enchevêtrement normatif et complémentarité des dispositifs

- Hiérarchie des droits de préemption
- Concilier 2 droits de préemptions : en pratique ?
- Notion de délégation et coordination entre acteurs publics

## Ils témoignent

La Collectivité Européenne d'Alsace (CeA)  
La SAFER Grand Est

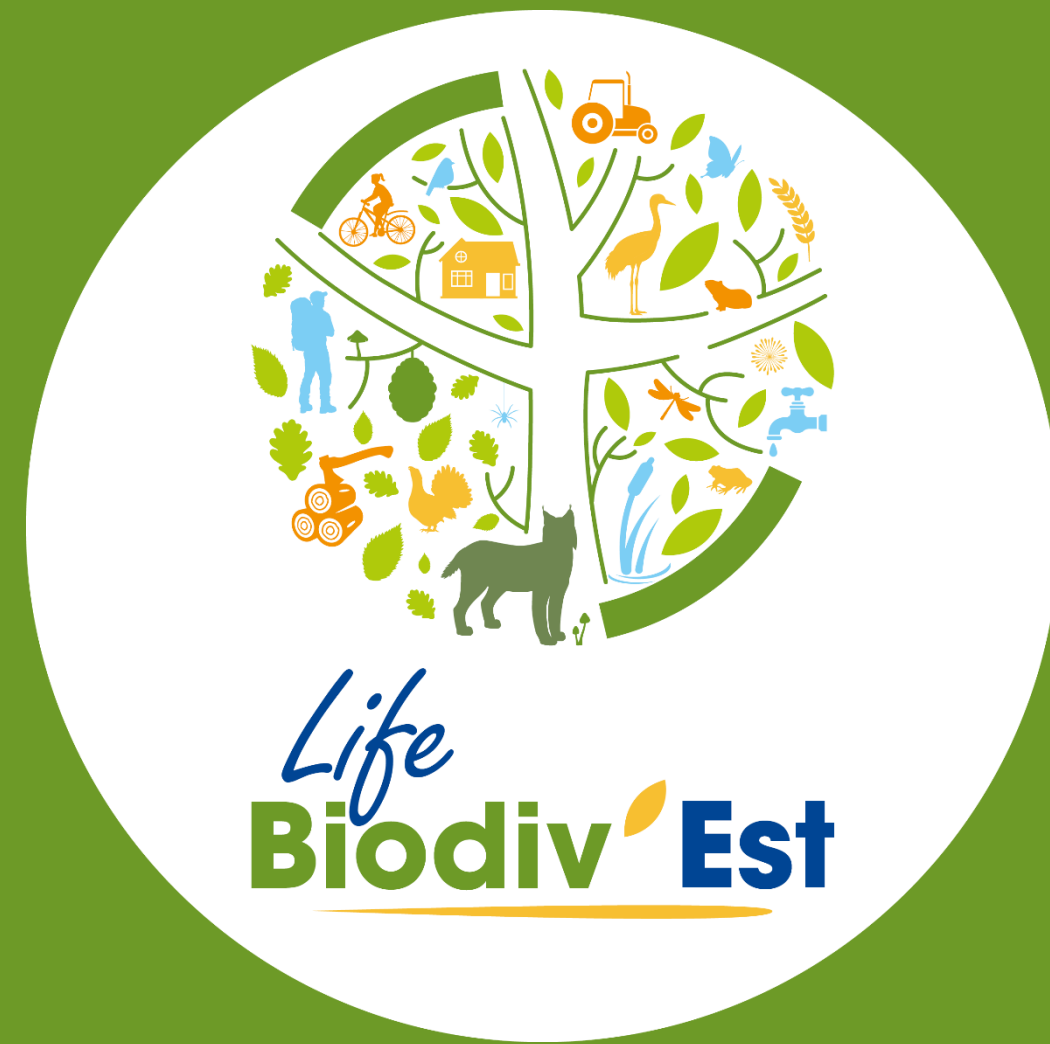
## Questions & Réponses

Les points clés à retenir  
Des ressources complémentaires

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires







# Introduction



# UN CYCLE DE WEBINAIRES DÉDIÉ AUX TECHNICIEN.NES

- Organisés dans le cadre du programme européen LIFE Biodiv'Est
- **Gratuits** et tous les mois
- De **novembre 2025** à **décembre 2026**
- Construits pour les animateurs de contrats **Natura 2000**, de **Plans Herbe**®, les animateurs **mission eau**, les responsables d'aménagements,...
- Des intervenants du **Grand Est** pour partager leurs expériences
- Infos et inscriptions 🖱️ [biodiversite.grandest.fr/nos-actualites](https://biodiversite.grandest.fr/nos-actualites)
- Replays et ressources complémentaires accessibles 🖱️ [biodiversite.grandest.fr](https://biodiversite.grandest.fr)

Abonnement à la newsletter  
Biodiv'Est

| Le programme 2025-2026   |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>11 décembre 2025</b><br>La préemption   | <b>Mars 2026</b><br>Les Baux Ruraux à<br>Clauses<br>Environnementales                           | <b>Septembre 2026</b><br>Les outils<br>d'accompagnement<br>au changement de<br>pratiques agricoles : les<br>MAEC | <b>Décembre 2026</b><br>Les associations<br>foncières et<br>pastorales |
| <b>22 janvier 2026</b><br>L'acquisition grâce<br>à la convention de<br>portage SAFER | <b>Avril 2026</b><br>Le bail<br>emphytéotique et<br>ORE avec/sans<br>contrepartie<br>financière | <b>Octobre 2026</b><br>Les outils<br>d'accompagnement<br>au changement de<br>pratiques agricoles : les<br>PSE    |  |
| <b>3 février 2026</b><br>L'acquisition via<br>une foncière<br>citoyenne              | <b>Juin 2026</b><br>La convention DUP<br>captages et la<br>convention minimis                   | <b>Novembre 2026</b><br>Les financements<br>mobilisables   |  |





# L'accès à la propriété pour les collectivités



# ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ POUR LES COLLECTIVITÉS



## ACQUERIR A L'AMIABLE

La solution la plus simple et la plus directe.

L'acquisition à l'amiable peut être issue d'une opportunité (vente par la SAFER, par un particulier) ou d'une négociation.

Lorsque les parcelles concernées sont en location, les droits des propriétaires sont limités.



## ACQUERIR PAR PREEMPTION

Une solution plus conflictuelle, qui nécessite aussi de la concertation et demande une grande réactivité !

L'acquisition par préemption ne peut se faire qu'en cas de vente et permet de racheter un terrain pour des motifs déterminés.

Le droit de préemption  $\neq$  récupérer un bien qui n'est pas vendu (sinon ça s'appelle **l'expropriation** !)



« Le droit de préemption est **une disposition légale** qui permet à une personne ou à une entité publique d'acquérir un bien **à la place de l'acheteur**.

Le vendeur est contraint de céder son bien à la personne qui exerce ce droit **aux conditions prévues** même s'il avait déjà trouvé acquéreur »

Lefebvre-Dalloz, 2024

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires







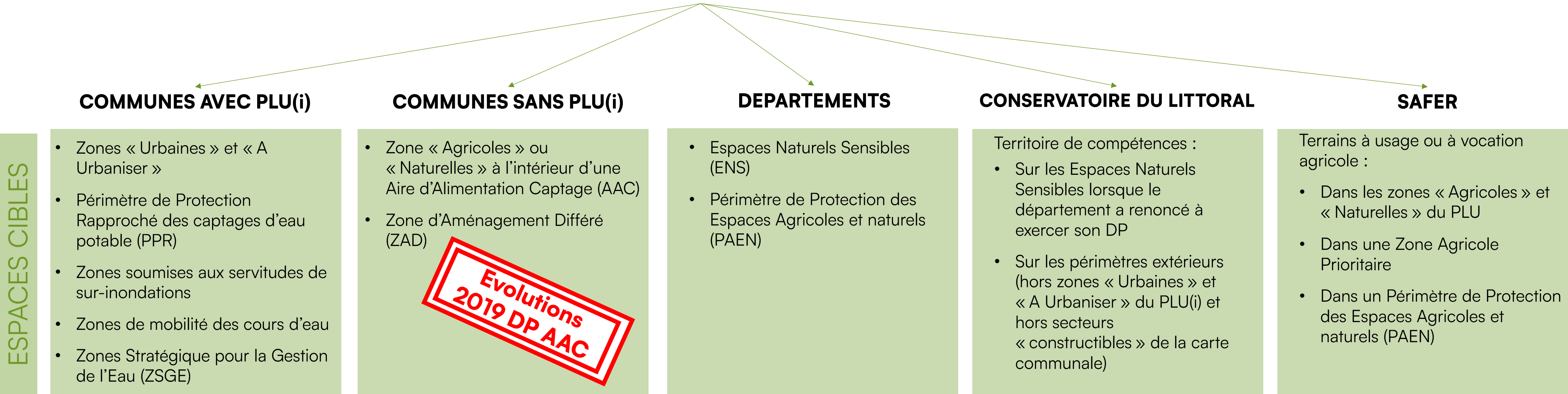
# Les différents droits de préemption



# LES DROITS DE PRÉEMPTION & LES PRÉEMPTEURS



La loi encadre **différents droits de préemption** en fonction du type d'acteurs publics ou parapublics

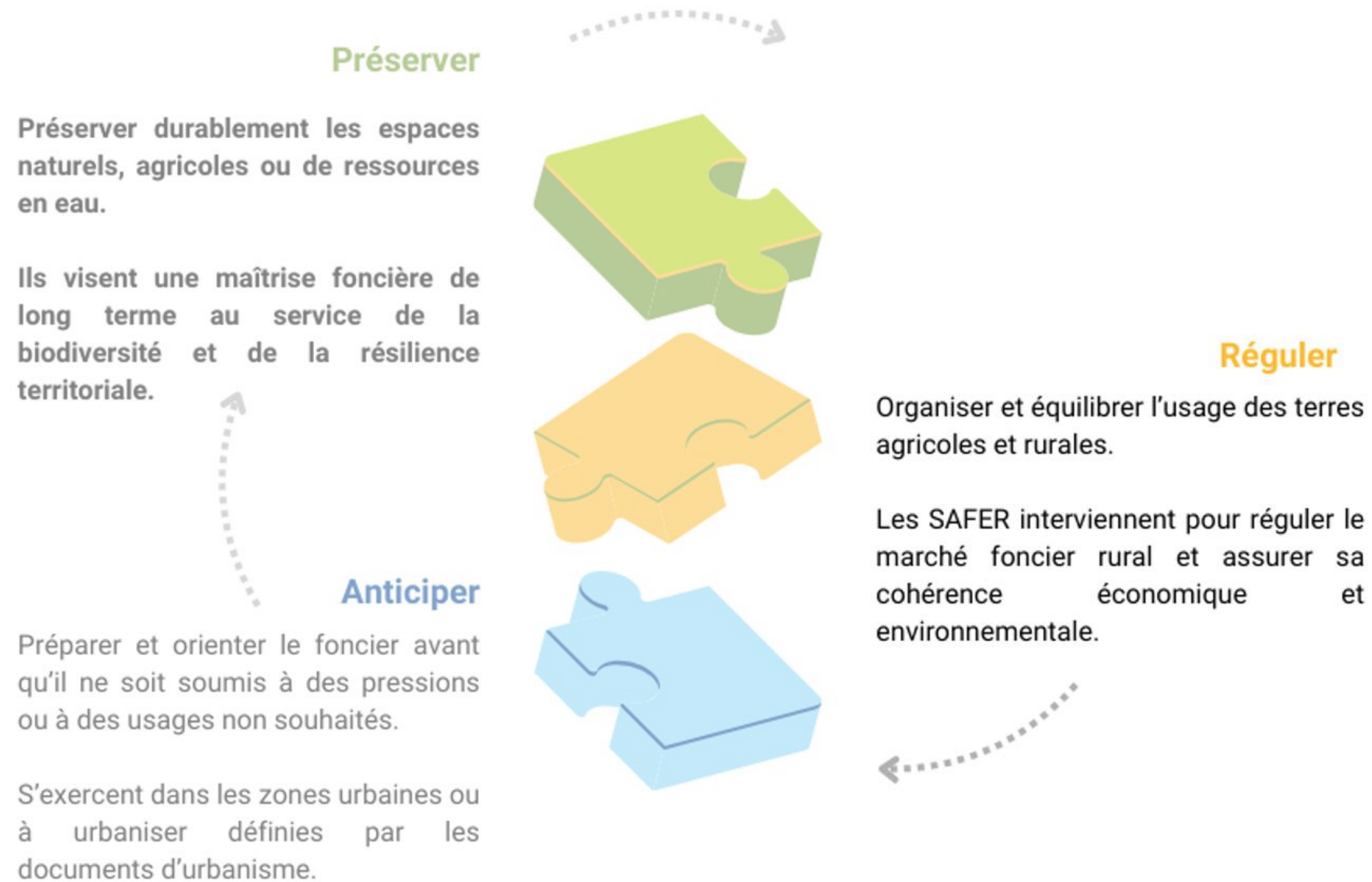


Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# PRÉEMPTER POUR RÉGULER



## Espaces Naturels Sensibles — Conservatoire du Littoral

- Préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et à assurer la sauvegarde des habitats naturels.
- Protection — Aménagement — Ouverture au public

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles —  
Code de l'Urbanisme  
(Articles L215-1 à L215-24)

# PRÉEMPTER POUR RÉGULER

## Préserver

Préserver durablement les espaces naturels, agricoles ou de ressources en eau.

Ils visent une maîtrise foncière de long terme au service de la biodiversité et de la résilience territoriale.

## Anticiper

Préparer et orienter le foncier avant qu'il ne soit soumis à des pressions ou à des usages non souhaités.

S'exercent dans les zones urbaines ou à urbaniser définies par les documents d'urbanisme.

## Réguler

Organiser et équilibrer l'usage des terres agricoles et rurales.

Les SAFER interviennent pour réguler le marché foncier rural et assurer sa cohérence économique et environnementale.

## SAFER — PAEN

- Acheter en priorité un bien agricole ou rural pour le revendre à un agriculteur.
- Protection de l'environnement via la préemption environnementale
- Protection & mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Droit de préemption dans les espaces agricoles  
— Code rural et de la pêche maritime  
(Articles L143-1 à L143-16)



# PRÉEMPTER POUR ANTICIPER

## DPU — AAC — ZAD

- Réaliser une opération d'aménagement
- Secteurs prioritaires au sein du PLU : zones à fort potentiel de renaturation (continuités écologiques).
- Assurer progressivement la maîtrise foncière où il est prévu à terme une opération d'aménagement.
- Limiter les spéculations foncières
- Préserver les ressources en eau destinées à la consommation humaine

### Préserver

Préserver durablement les espaces naturels, agricoles ou de ressources en eau.

Ils visent une maîtrise foncière de long terme au service de la biodiversité et de la résilience territoriale.

### Anticiper

Préparer et orienter le foncier avant qu'il ne soit soumis à des pressions ou à des usages non souhaités.

S'exercent dans les zones urbaines ou à urbaniser définies par les documents d'urbanisme.

### Réguler

Organiser et équilibrer l'usage des terres agricoles et rurales.

Les SAFER interviennent pour réguler le marché foncier rural et assurer sa cohérence économique et environnementale.

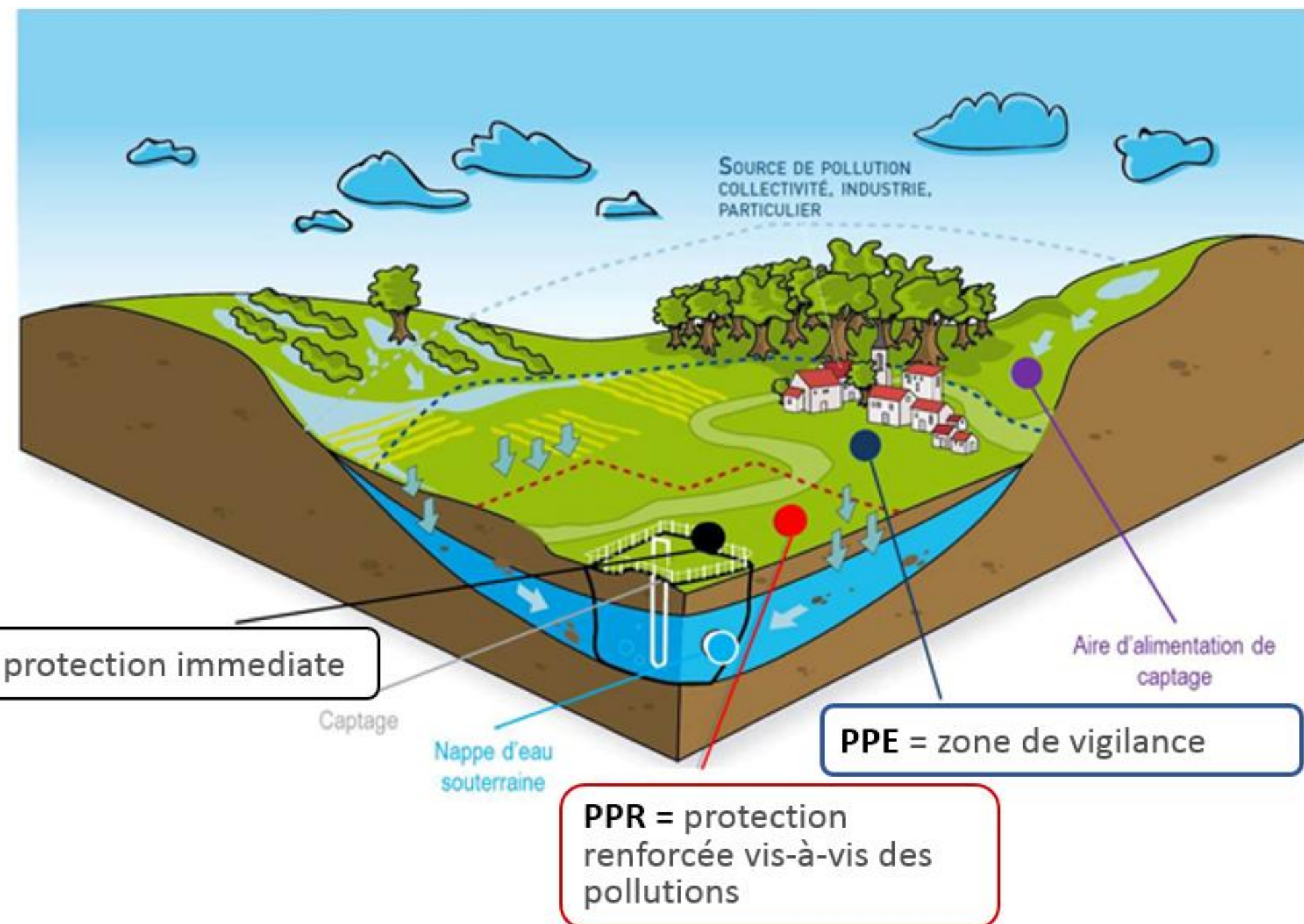
Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Code de l'Urbanisme

- **Droit de préemption ZAD** : Zones d'aménagement différé et périmètres provisoires (Articles L212-1 à L212-5)
- **Droit de préemption AAC** : Droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine (Articles L218-1 à L218-14)
- **Droit de préemption urbain** : Droit de préemption urbain (Articles L211-1 à L211-7)

# LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉ



Art. L. 211-1 à 9 du code de l'urbanisme

Art. L. 1321-2 du code de la santé publique

La collectivité peut acquérir des terrains dans le périmètre de protection rapprochée via un droit de préemption, après délibération communale (DPU).

Ce droit peut être délégué au syndicat compétent en eau potable, si la commune dispose d'un PLU approuvé, sinon seule la commune peut exercer ce droit.

En dehors de ce périmètre, la SAFER peut être sollicitée pour exercer la préemption en zone agricole.

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# LE DROIT DE PRÉEMPTION « RESSOURCE EN EAU » DES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGE



Art. 118 de la Loi du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dite Loi Engagement et Proximité

Art. L. 218-1 et suiv., nouveaux, du Code de l'urbanisme

## Permettre aux collectivités de préserver la ressource en maîtrisant le foncier

- Définition d'un périmètre en tout ou partie d'une AAC sur demande de la commune ou de l'EPCI par arrêté préfectoral
- Les biens préemptés intègrent le domaine privé de la collectivité, en vue d'une exploitation agricole compatible avec l'objectif de protection de la ressource.
- Les biens peuvent d'être vendus, loués ou concédés sous conditions.
- Un registre doit recenser les acquisitions et leur utilisation effective.



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



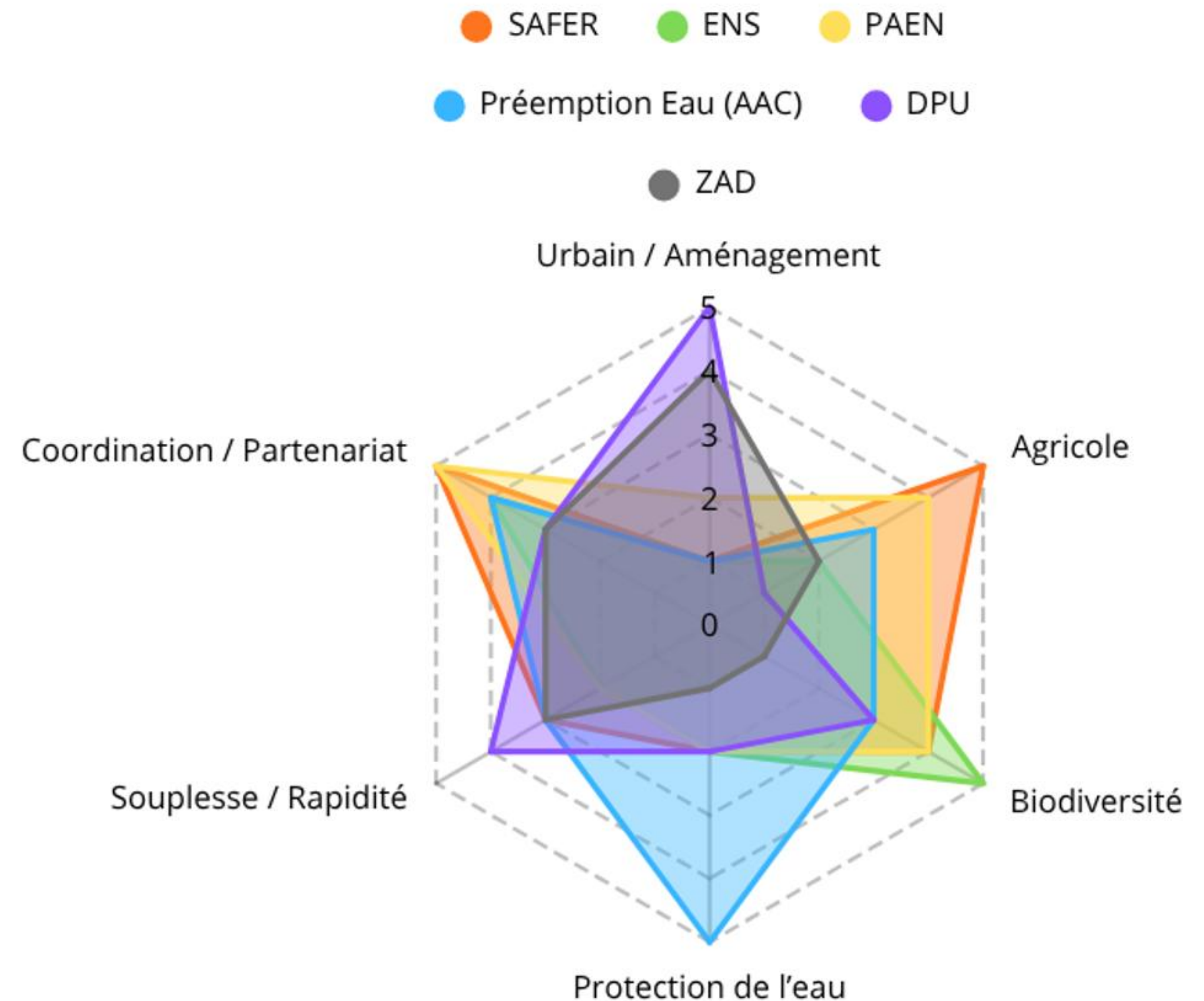
# CONTEXTE JURIDIQUE & TECHNIQUE - PANORAMA DES DROITS DE PRÉEMPTION

## Souplesse/Rapidité

- Facilité de mise en œuvre
- Complexité administrative (procédure, délais, contraintes de motivation)
- Niveau d'autonomie du titulaire (ex. commune vs département)
- Réactivité pour saisir une opportunité foncière
- Marge d'adaptation dans la négociation du prix ou des conditions

## Coordination

- Capacité de délégation-articulation avec d'autres acteurs publics :
- Possibilité de délégation (Département → Conservatoire du littoral, SAFER...),
- Mécanismes de substitution ou d'intervention en cascade
- Niveau de concertation institutionnelle requis
- Potentiel de complémentarité avec d'autres outils (DPU, PAEN, ENS, etc.)







Un terrain est situé à la fois en **zone agricole** du PLU(i), dans un périmètre **Espace Naturel Sensible (ENS)**, dans une **Aire d'Alimentation de Captage (AAC)**

Qui passe en priorité ?

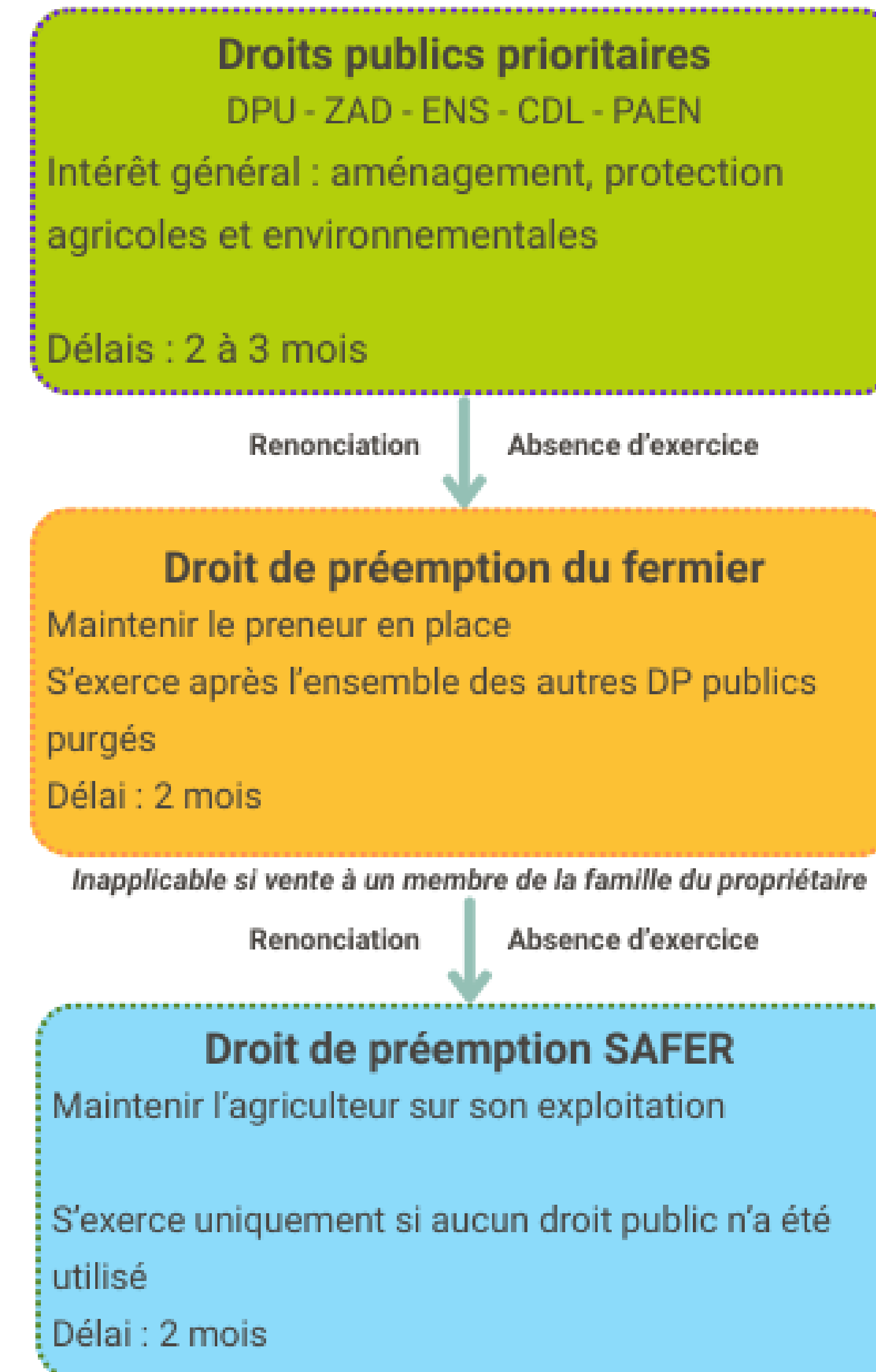
Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



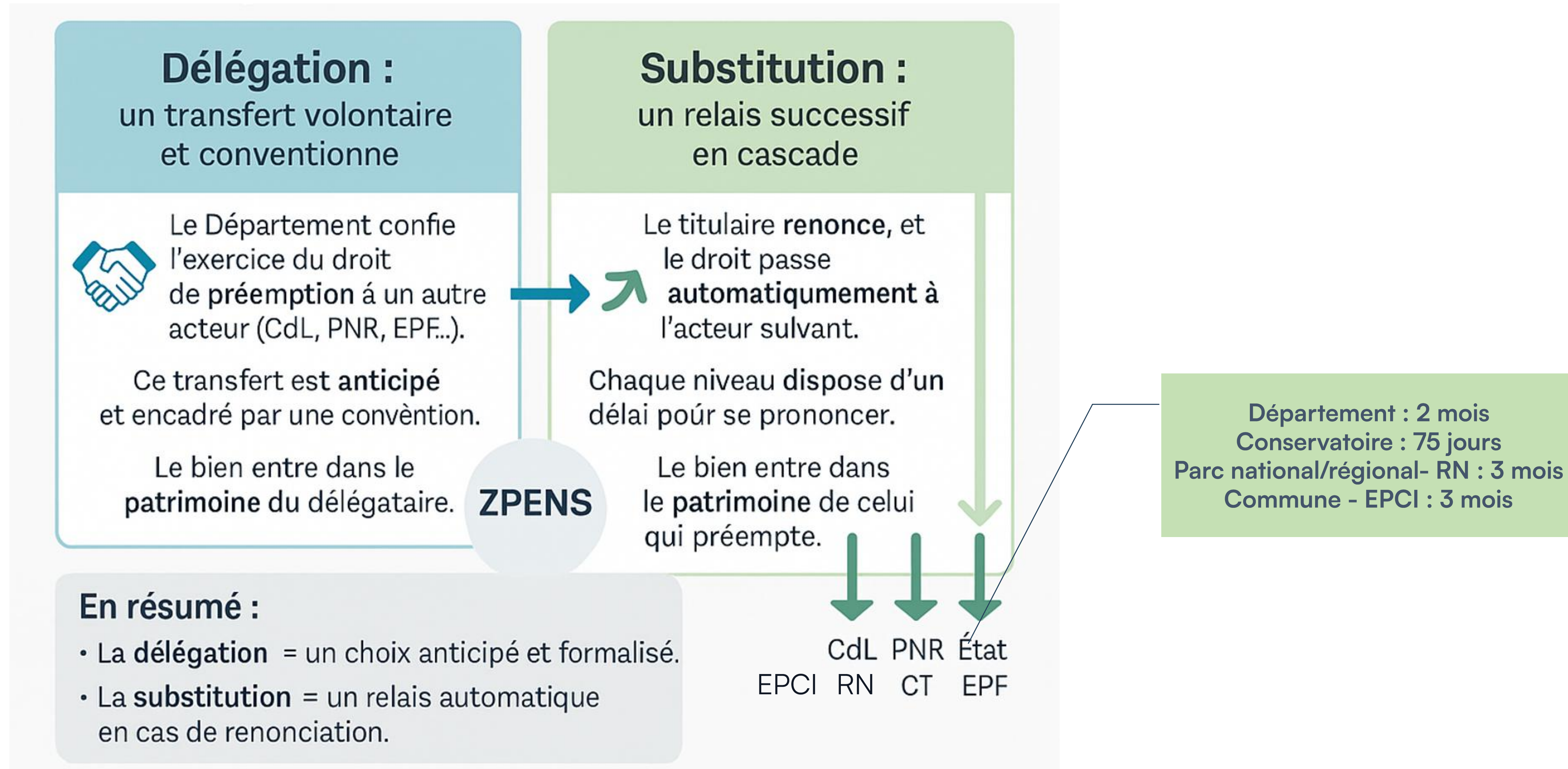
# Concilier différents droits de préemptions en pratique ?

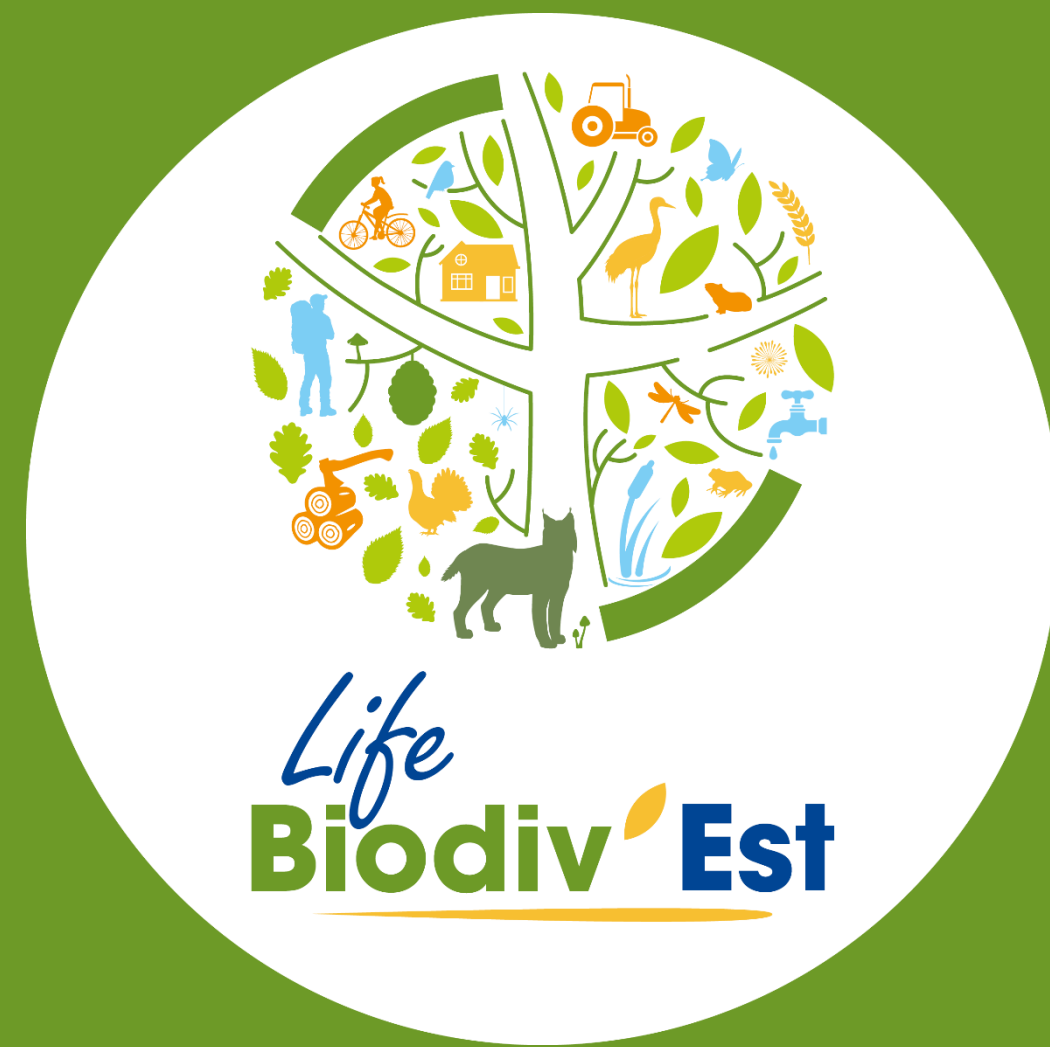
## Principe légal de compatibilité

- Politique Espaces Naturels Sensibles : compatible avec SCoT (L113-8 C. urb) SRCE, PLU(i)
- PAEN compatible avec SCoT/PLU (L.113-15 à L.113-28 C. urb)
- Droit de Préemption Urbain — Zone d'Aménagement Différé.









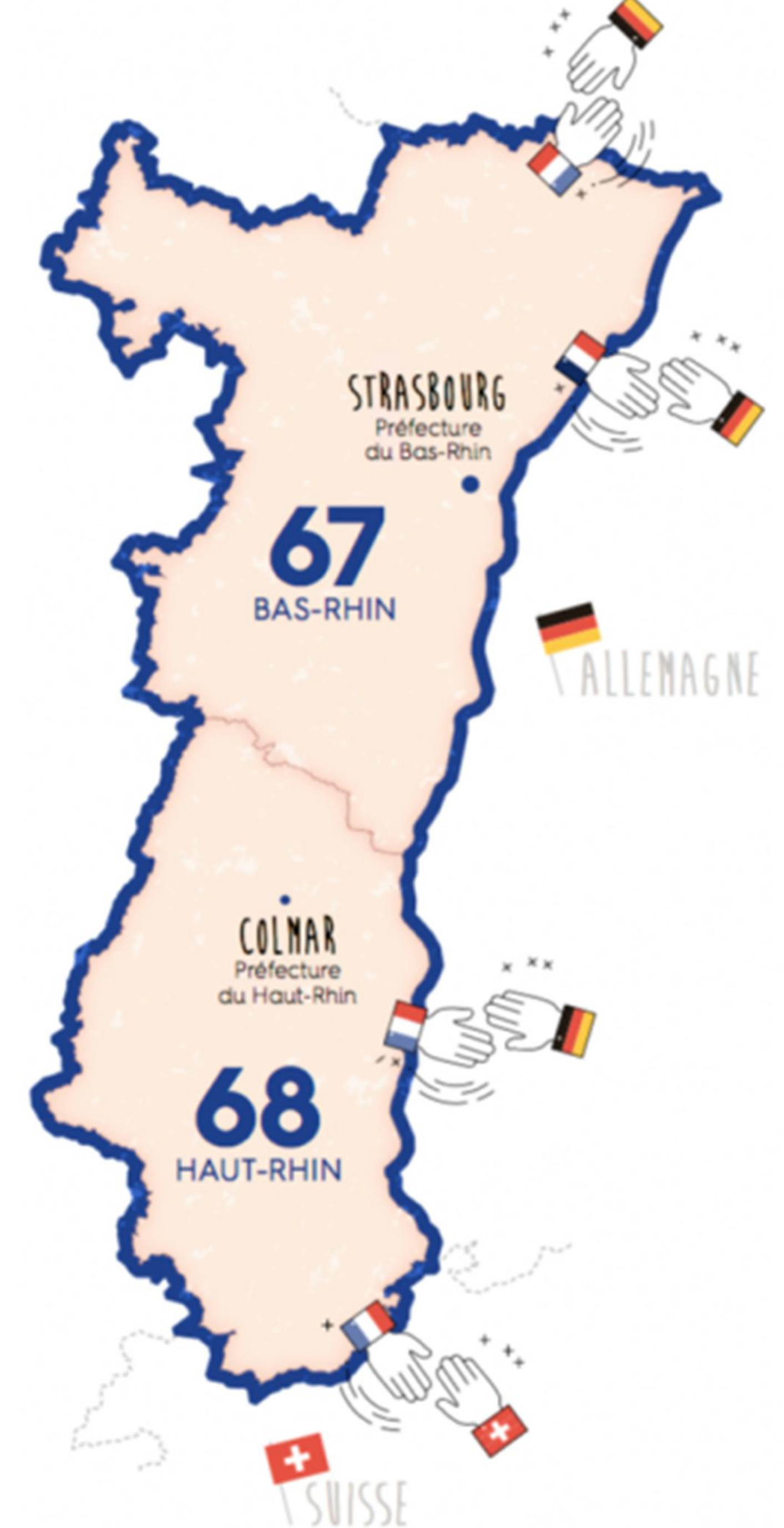
# Ils témoignent



# LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

Fusion des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin en 2021

Les compétences classiques d'un département (actions sociales, mobilité, éducation, etc...) avec des ajouts (coopération transfrontalière, bilinguisme, autoroute, etc...)



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



# LA COMPÉTENCE ESPACES NATURELS SENSIBLES

## Base réglementaire :

« Le département est compétent pour **élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public** des espaces naturels sensibles, boisés ou non, **destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels** » article L. 113-8 (Code de l'Urbanisme)

## Les outils à disposition :

**3** outils spécifiques et facultatifs :

- Foncier : délimitation de zones de préemption et mettre en place un droit de préemption ENS (ZP ENS)
- Fiscal : institution d'une part départementale de la Taxe d'Aménagement (TA) pour le financement de la politique ENS
- Réglementaire : classement en EBC (en absence de PLU)

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# LA COMPÉTENCE ESPACES NATURELS SENSIBLES

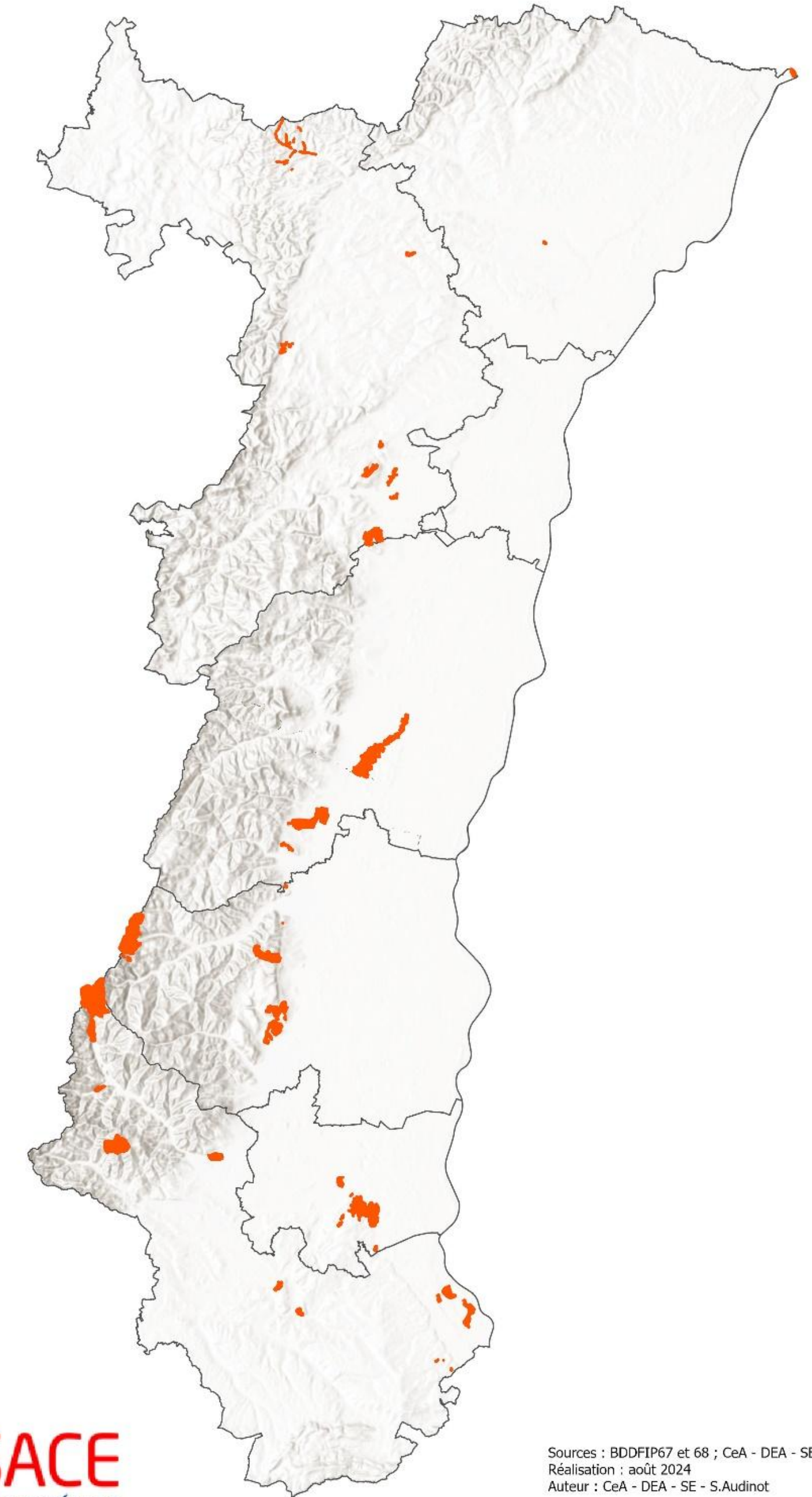
**Les zones de préemption au titres des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) de la Collectivité Européenne d'Alsace :**

- 42 ZPENS pour + 5 500 ha soumis au Droit de Préemption ENS
- Outil mis en œuvre par les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin depuis 1998 avec des historiques et procédés propres à chaque territoire
- Actuellement en attente de définition de la nouvelle stratégie alsacienne des ENS, un moratoire est en place sur la création de nouvelles ZPENS

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



## Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles





# LE DROIT DE PRÉEMPTION ENS

Défini par les articles L. 215-1 à L. 215-24 et R. 215-1 à R. 215-19 du Code de l'Urbanisme :

« Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 113-8, le département peut créer des zones de préemption [...] »

La zone de préemption au titre des ENS est un outil foncier, permettant sur le moyen et long terme d'assurer une maîtrise foncière publique d'un site, ce n'est pas un outil de réglementation de l'usage des sols.

Le droit de préemption ne s'applique pas sur les dons/legs et successions.

Les terrains acquis dans ce cadre doivent être ouverts au public sauf si le milieu est trop fragile ou pour des raisons de sécurité.

Si un locataire est en place, son statut n'est pas modifié.



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# LE DROIT DE PRÉEMPTION ENS

- Chaque vente incluse dans la zone de préemption doit faire l'objet de la part du vendeur (ou de son notaire) d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) transmise par voie postale ou électronique
- La DIA informe le Département à minima sur :
  - la ou les parcelles concernées,
  - le vendeur,
  - l'acheteur potentiel,
  - le prix
  - les conditions de vente particulière (locataire, etc...)
- Dès réception, délais de 2 mois pour faire savoir si préemption ou non du bien. L'absence de réponse vaut refus



**ALSACE**  
Collectivité européenne

Rechercher une information, un service...

[Aides et services](#) [Ma collectivité](#)

[Collectivité européenne d'Alsace](#) > [Formulaire de Déclarations d'Intention d'Aliéner](#)

## Formulaire de Déclarations d'Intention d'Aliéner

Déposer en ligne une déclaration d'intention d'aliéner d'un bien compris dans une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Tous les champs sont obligatoires sauf mention contraire.

Si le propriétaire fait appel à mandataire, ce dernier doit remplir le formulaire ci-dessous.

\* Champ obligatoire

Qualité\*

Nom\*

**ALSACE** **Espaces Naturels Sensibles**

Rechercher une adresse

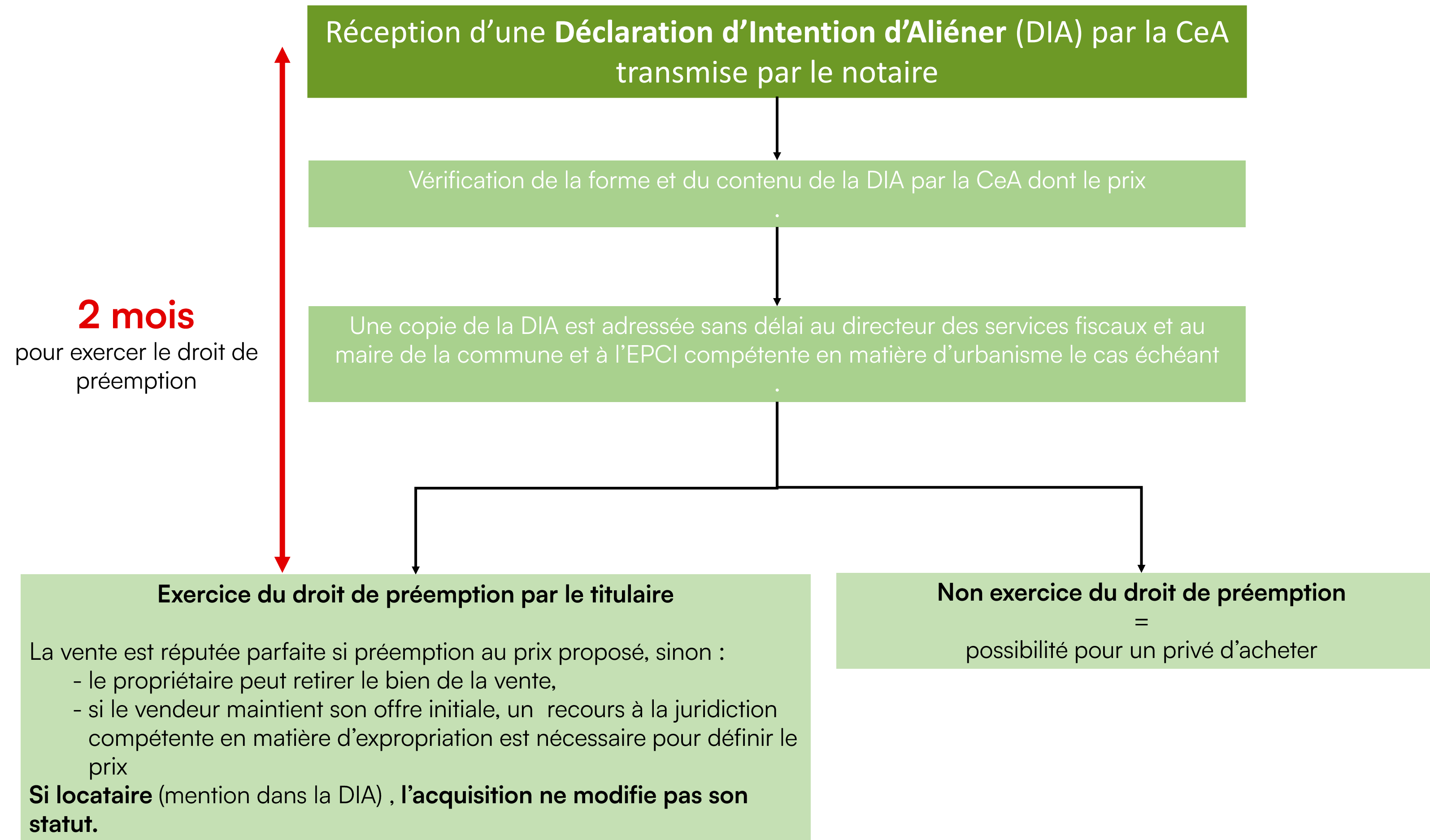
[Formulaire pour déposer DIA en ligne](#)

[Carte des ZPENS en ligne](#)

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



# LE DROIT DE PRÉEMPTION ENS



## Registre des DIA





# PROCÉDURE DE CRÉATION D'UNE ZPENS



**Sollicitation** écrite de la commune



**Préparation** du dossier, concertation



Dossier soumis à délibération en conseil municipal ou EPCI compétent en matière d'urbanisme pour accord

Courrier officiel pour avis à :

- la profession agricole
- la profession forestière

Dossier soumis à **délibération en Commission permanente** de la **Collectivité Européenne d'Alsace**



Contrôle de légalité par le Préfet



**Mesures d'information et de publicité rendant effectif le droit de préemption**

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

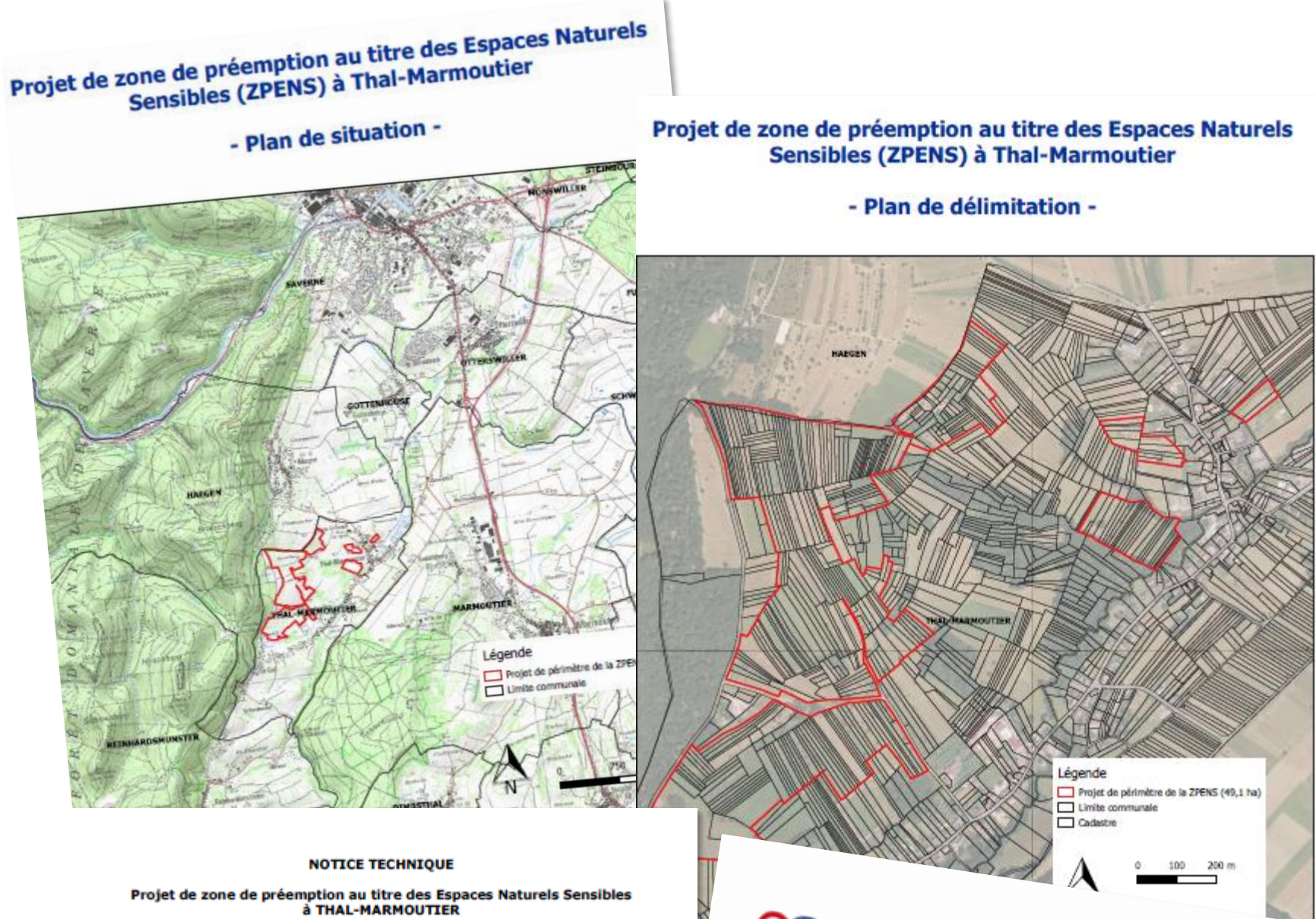




# PROCÉDURE DE CRÉATION D'UNE ZPENS

Le contenu du projet :  
*En rouge, les éléments indiqués par le code de l'urbanisme*

- ✓ un plan de situation et de délimitation
- ✓ identification du ou des titulaires du droit de préemption (cas de délégation du DPENS)
- ✓ les **objectifs** de la ZPENS qui s'appuient sur des enjeux faune, flore, habitats et paysagers
- ✓ les objectifs et modalités d'acquisition, de gestion, d'ouverture au public, de gouvernance, etc.
- ✓ définition éventuelle d'un **comité local de suivi et de gestion** des préemptions potentielles qui étudie l'intérêt du bien et permet la concertation avec les acteurs locaux
- ✓ la compatibilité avec le PLU(i)



## NOTICE TECHNIQUE

### Projet de zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles à THAL-MARMOUTIER

Annexes : plan de situation et plan de délimitation

#### 1. Situation et contexte historique

La commune de THAL-MARMOUTIER œuvre depuis plusieurs années pour la préservation des vergers de son territoire. Elle a notamment incité les propriétaires à replanter des fruitiers haute-tige en subventionnant l'achat des arbres via le dispositif des Vergers Solidaires d'Alsace (VSA).

En 2013, la commune de THAL-MARMOUTIER a sollicité le Conseil Général du Bas-Rhin pour créer une Zone de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) afin de renforcer la préservation des pré-vergers du village et la biodiversité ordinaire par la maîtrise du foncier.

#### 2. Etat des lieux des milieux naturels et enjeux environnementaux

La commune se situe entre deux massifs forestiers de résineux, le Tannenwald à l'Est et le massif des Vosges qui culmine à l'Ouest. Cette topographie offre à la commune un réseau hydrographique important avec notamment le passage de La Mossel sur un axe Sud / Nord-Est et compte plusieurs affluents sur le ban communal.

Cette situation naturelle fait de THAL-MARMOUTIER un passage stratégique pour la faune. Des « corridors écologiques » régionaux et nationaux ainsi que des réservoirs de biodiversité sont recensés sur le territoire de la commune et ses environs. Certains passages clés de la commune sont classés comme « corridor écologique à renforcer » dans le Schéma de cohérence Territoriale (ScOT) de la région de Saverne.

Par sa richesse naturelle, THAL-MARMOUTIER fait partie d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique) continentale de type II : « Collines et Plémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de SAVERNE à MUTZIG » d'une superficie de plus de 10 400 ha. Ce secteur est remarquable sur le plan paysager car forme un vaste ensemble de vergers et de prairies bien conservées. Rappelons qu'il s'agit d'une ZNIEFF de type II correspond à de « grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes ».

Un diagnostic écologique réalisé sur le périmètre d'étude (H. PACHOLSKI, 2018, Cofé mis en perspective des enjeux écologiques, à partir d'un inventaire de trois groupes taxonomiques : la végétation des prairies, l'avifaune et les papillons rhopalocères du II en ressort les éléments suivants :

- 46 espèces d'oiseaux différentes ont été contactées. Deux d'entre elles sont des espèces patrimoniales inscrites comme vulnérables sur la liste rouge Alsacienne : le Bruant jaune et la Pie-grièche écorcheur.
- 29 espèces de papillons ont été observées dont une espèce patrimoniale, le fuligineux (*Lycena tityrus*), classé en espèce menacée de la liste rouge.

Collectivité européenne d'Alsace, mars 2023



### Extrait des délibérations à la Commission permanente

N° CP-2023-5-10-1  
Séance du lundi 19 juin 2023

CREATION D'UNE ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES A THAL-MARMOUTIER ET APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA COMMUNE DE THAL-MARMOUTIER

Présidence de : M. BIERRY Frédéric

**PRÉSENTS :**  
ADRIANO Daniel, BEHA Nicole, BELTZUNG Maxime, BEY Françoise, CLAUSSE Robin, DA SILVA Adriano Valérie, DIETRICH Martine, DOLLINGER Isabelle, DREYFUS Elisabeth, ERBS André, FREMONT Damien, GREIGERT Catherine, HECTOR-BUTZ Isabelle, HEINTZ Paul, ISSLE Christelle, JANDER Nicolas, JENN Fatima, KALTENBACH-ERNST Nathalie, KAMMERER Joseph, KLETTZ Francis, KOBRYN Florian, KRIEGER Laurent, LARONZE Pierre, LEHMANN Marie-Paule, LORIENT Michel, LUTENBACHER Annick, MATT Nicolas, MAURER Jean-Philippe, MEYER Philippe, MULLER Lucien, MUNCK Marc, OEHLER Serge, PAGLIARULO Karine, PFEIFFER Pascale, QUINTALLET Ludvine, REYMANN Anne, SCHELLENBERGER Raphaël, STRAUMANN Eric, SUBLON Yves, TENENBAUM Anne, VALLAT Marie-France, VETTER Jean-Philippe, VOGT Pierre, VOGT Victor

**EXCUSES AVEC PROCURATION :**  
BIRH Pierre donne procuration à BELTZUNG Maxime  
BOHN Patrick donne procuration à MUNCK Marc  
BUFFA Jean-Claude donne procuration à ADRIANO Daniel  
DEBES Vincent donne procuration à DA SILVA ADRIANO Valérie  
DILIGENT Danielle donne procuration à KLETTZ Nicolas  
DREXLER Sabine donne procuration à KLETTZ Francis  
ELMINGER Carole donne procuration à KAMMERER Joseph  
ESCHLMANN Michèle donne procuration à JENN Fatima  
FUCHS Bruno donne procuration à BEHA Nicole  
HELDERLE Emilie donne procuration à LUTENBACHER Annick  
HENEDINGER Yves donne procuration à DIETRICH Martine  
HOULNE Jean-Louis donne procuration à VOGT Victor  
HOULNE Monique donne procuration à LEHMANN Marie-Paule  
JEANPÉRT Brigitte donne procuration à MEYER Philippe  
KLINKERT Stéphanie donne procuration à STRAUMANN Eric  
KOCHERT Stéphanie donne procuration à JANDER Nicolas  
MARAJO-GUTHMULLER Nathalie donne procuration à KALTENBACH-ERNST Nathalie  
MARTIN Monique donne procuration à MULLER Lucien

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# ACQUISITIONS EN ZPENS

Deux modes d'acquisition possibles par le titulaire du DPENS

Préemption

peu de vente dans ce cadre

Amiable

Majorité des cas

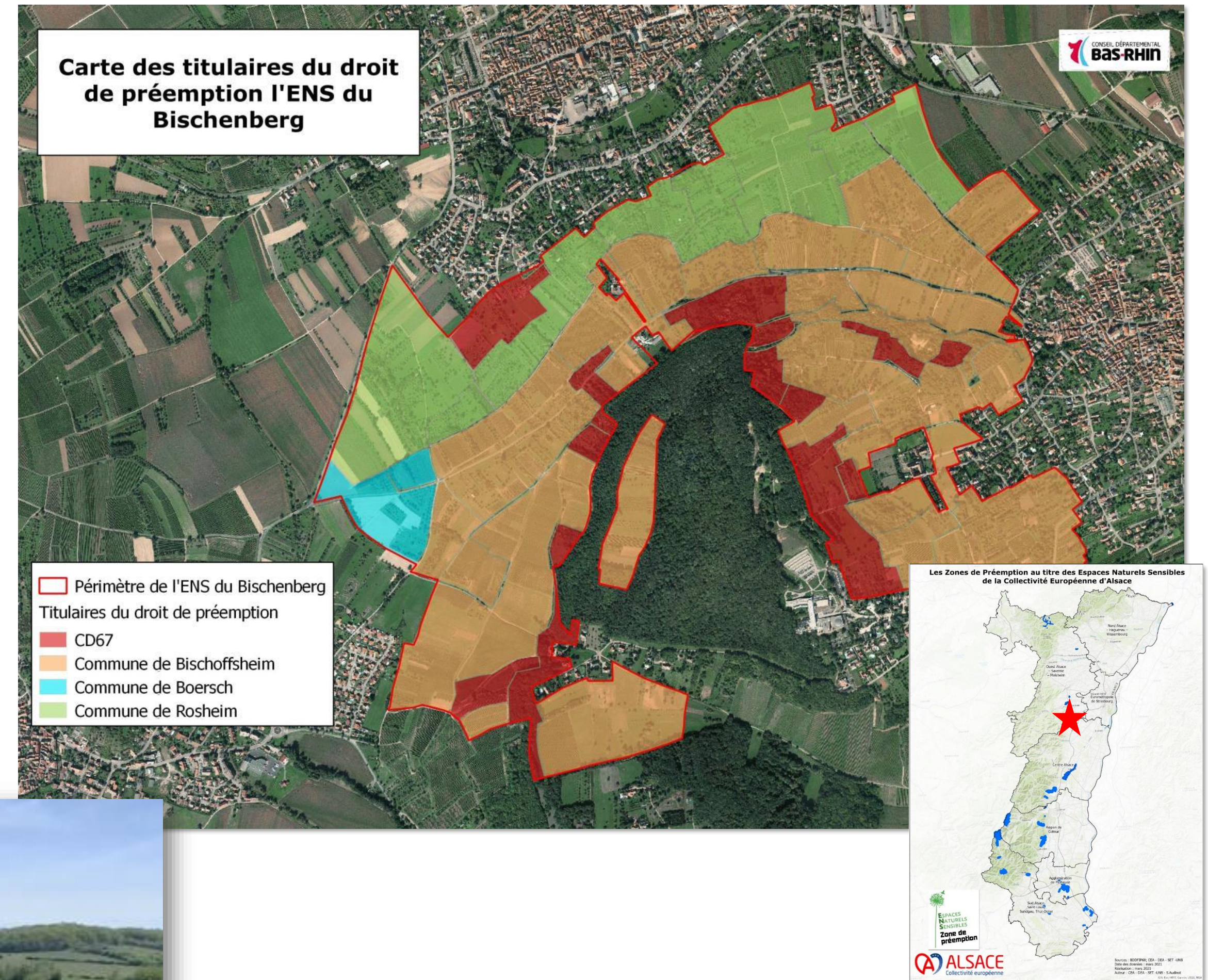
Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# EXEMPLE : ZPENS DU BISCHENBERG

- Objectifs et répartition des titulaires du DPENS
  - Préservation de la biodiversité remarquable > la CeA, objectif d'acquisition de 100% (35 ha)
  - Préservation d'une mixité paysagère constituée de pré-verger > les communes, objectif d'acquisition entre 10 et 40 % selon les secteurs (200 ha)





# EXEMPLE : ZPENS DU BISCHENBERG

**2 instances de concertation** définies dans la délibération de création de la ZPENS

- **Comité départemental de suivi :**
  - présidé par la CeA, garante du respect des objectifs de la ZPENS
  - chargé du pilotage global et des grandes orientations
  - chargé de suivre l'efficacité des mesures prises ainsi que de définir si nécessaire les mesures d'adaptation à mettre en place
  - composé des communes, de la CCPR, de la profession viticole, d'Alsace Nature, de l'Etat, du CEN Alsace élargissement selon évolutions réglementaires et locales
- **Comité de gestion local :**
  - piloté par chaque commune
  - met en œuvre les grandes orientations



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

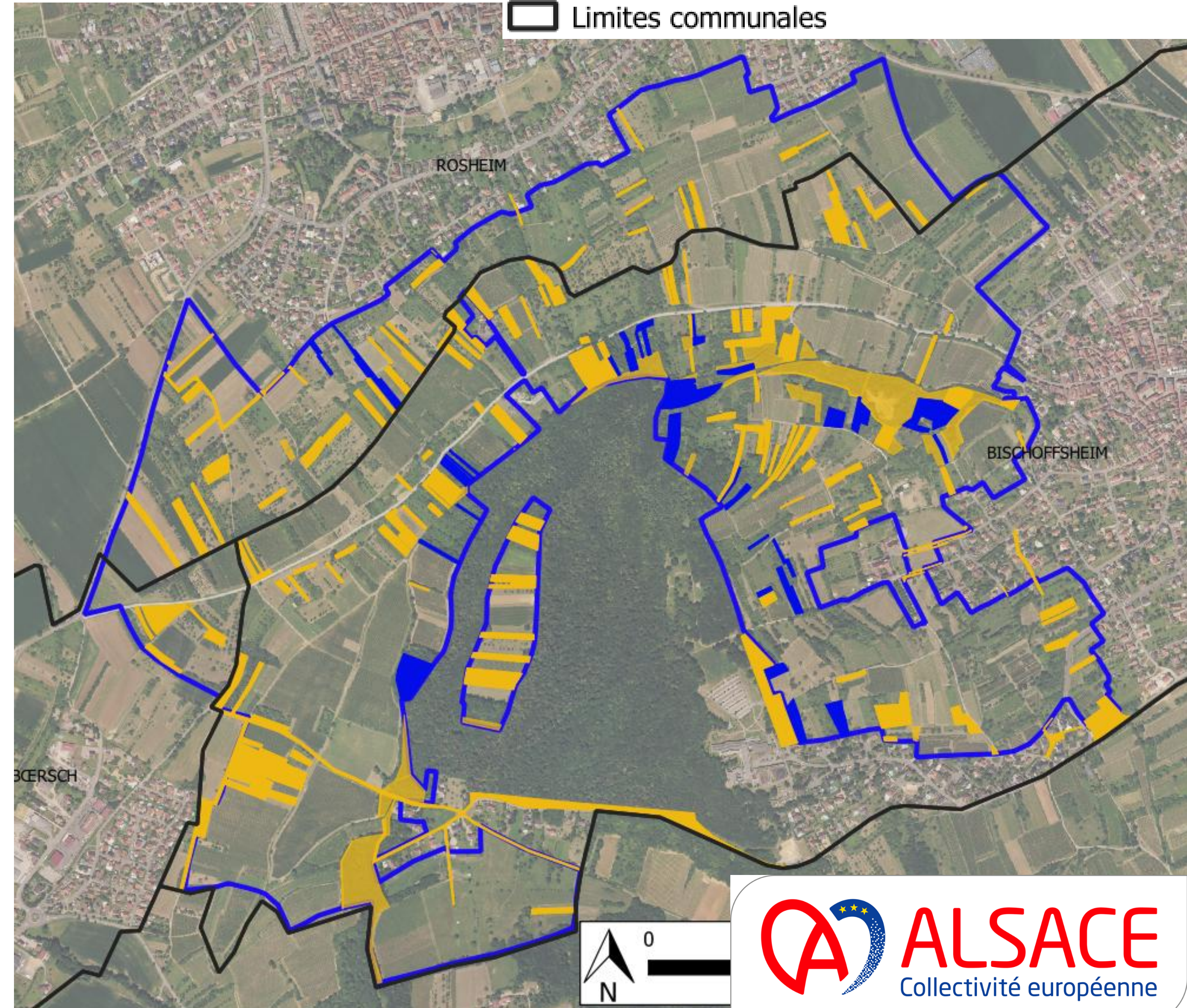




## EXEMPLE : ZPENS DU BISCHENBERG

- Près de **550 parcelles concernées par un mouvement foncier** depuis la création de la ZPENS (2005)
- Acquisitions régulières des collectivités
  - **21 ha** au total dont 16 ha par les communes et 5 ha par la CeA
  - de plus en plus d'acquisitions à l'amiable au cours du temps
  - consultation des comités de gestion local
- Prix moyens
  - hors AOC : 40 €
  - en AOC : 450 €
- Aide financière
  - Agence de l'Eau Rhin-Meuse

- Propriétés communales
- Propriétés CeA
- Zone de préemption ENS du Bischenberg (235 ha)
- Limites communales



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# EXEMPLE : ZPENS DU BISCHENBERG

- Principes de gestion ENS :
  - Patrimoine naturel sensible :
    - ➔ Gestion la CeA et du CEN Alsace
    - ➔ Plan de gestion
  - Vergers d'enjeux de mixité paysagère :
    - ➔ Propriété des communes, gestion confiée à des particuliers ou des associations
    - ➔ Convention avec cahier des charges type



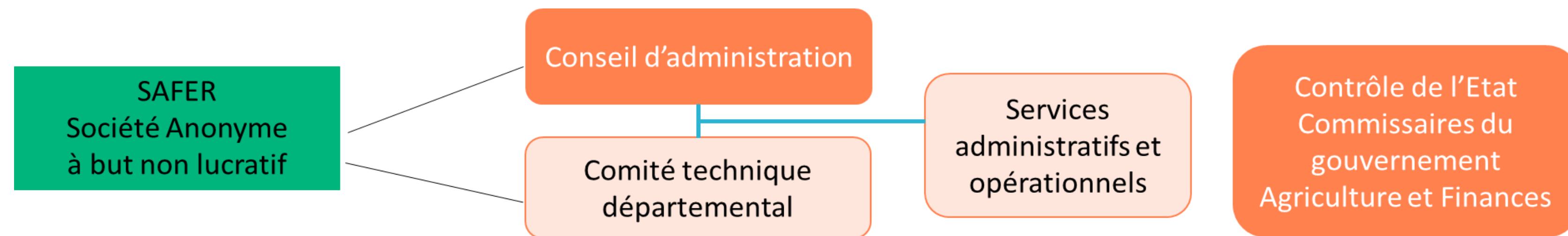
Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# LA SAFER

Loi du 5 août 1960 : création des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Aménagement Rural



*Dynamiser l'agriculture et la forêt*



*Accompagner le développement local*



*Participer à la protection de l'environnement*



*Assurer la transparence du marché foncier rural*



# LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

## Notaire

- Tout projet de mutation d'un bien agricole, y compris s'il s'agit des cas d'exemption, doit être notifié à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) **au moins 2 mois avant la cession**.

## SAFER

- Une Déclaration d'Intention d'Aliéner dématérialisée est transmise à la SAFER. Toute vente d'un fonds agricole effectuée sans notification préalable de la SAFER peut être annulée avec des dommages-intérêts à verser.

## DIA

- La DIA doit indiquer: *les caractéristiques personnelles et professionnelles du vendeur et de l'acquéreur, la nature du bien, l'exemption éventuelle au droit de préemption, le prix, la situation locative, l'aliénation projetée, la désignation cadastrale, la localisation, la classification dans le document d'urbanisme, l'existence d'un mode de production biologique, le contenu supplémentaire en cas de cession de parts sociale ou actions en société ou en démembrement de propriété, vente avec droit de paiement.*



# LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

## Champ d'application :

- Biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui y sont attachés
- Terrains nus à vocation agricoles
  - Zone Agricole Protégée — Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)
  - En l'absence de document d'urbanisme, terrains situés dans les parties des communes non urbanisées
  - Assimilé : friches, ruines, installations temporaires qui ne compromettent pas la vocation agricole
- Bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricoles
- Bâtiments situés dans les zones susvisées et qui ont été utilisées pour l'agriculture au cours des 5 dernières années pour leur rendre leur usage agricole

## Motifs d'application :

Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article L.143-2-Code rural) :

1. Installation, réinstallation ou maintien des agriculteurs
2. Agrandissement et amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L.331-2 du code rural
3. Préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public
4. Sauvegarde du caractère familial de l'exploitation
5. Lutte contre la spéculation foncière
6. Conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation
7. Mise en valeur et protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L.512-6 du code forestier
8. Réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvé par l'Etat en application de l'article L.512-8 du code forestier
9. Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains



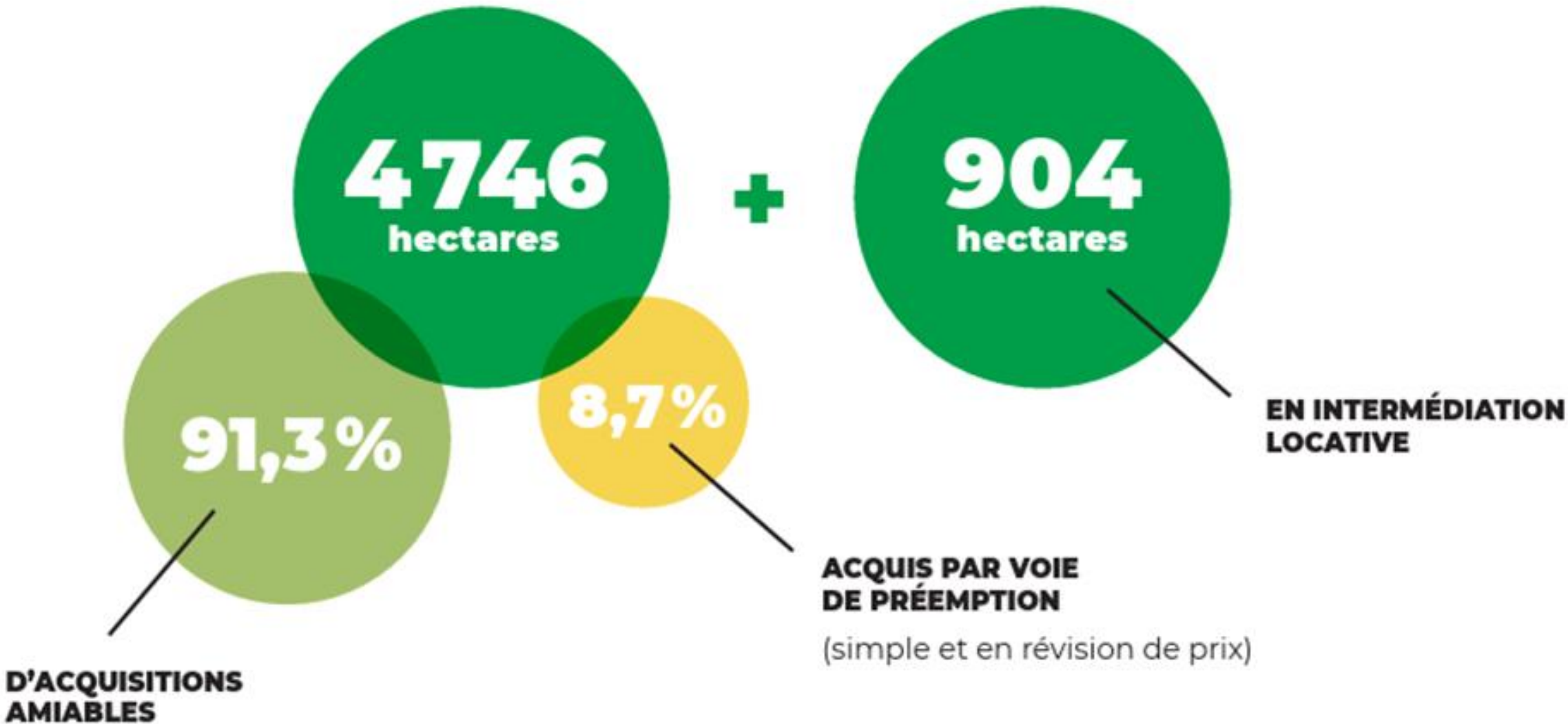
# EXEMPTIONS AU DROIT DE PREEMPTION

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Fermier en place depuis plus de 3 ans   | Échanges   | Cohéritiers, parents, indivisaires                    | Rente viagère en services personnels              |
| Bois et forêt                           | Salariés agricoles, aides familiaux ou associés d'exploitation | Fermiers ou métayers évincés, agriculteurs expropriés | Constitution ou préservation de jardins familiaux |
| Constructions, aménagements industriels | Extractions de substances minérales                            | Plans de cession                                      | Démembrement de propriétés                        |
|   | Apport à un GFA ou GFR   | Donations   |   |

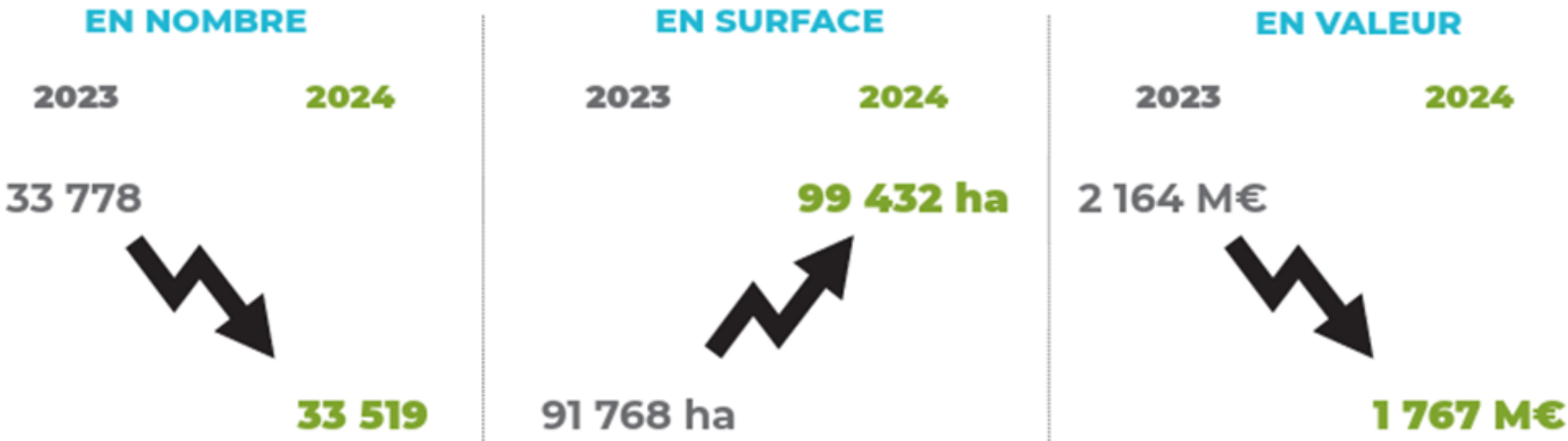


# L'ACTIVITÉ DE LA SAFER EN CHIFFRES

## ■ Les acquisitions



## Déclarations d'intentions d'aliéner





# C'est l'heure des questions ?



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





# PROCHAIN WEBINAIRE

L'ACQUISITION VIA LA CONVENTION DE PORTAGE SAFER @Syndicat des Eaux d'Alsace-Moselle (SDEA) et la SAFER Alsace

Jeudi 22 janvier 2026 de 10h à 11h30  
inscriptions 🖱️ [biodiversite.grandest.fr](https://biodiversite.grandest.fr)

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Equipe LIFE Biodiv'Est

life.biodivest@grandest.fr

[biodiversite.grandest.fr](https://biodiversite.grandest.fr)