



**cas pratique**  
troubles anormaux de voisinage  
et perte d'agrément



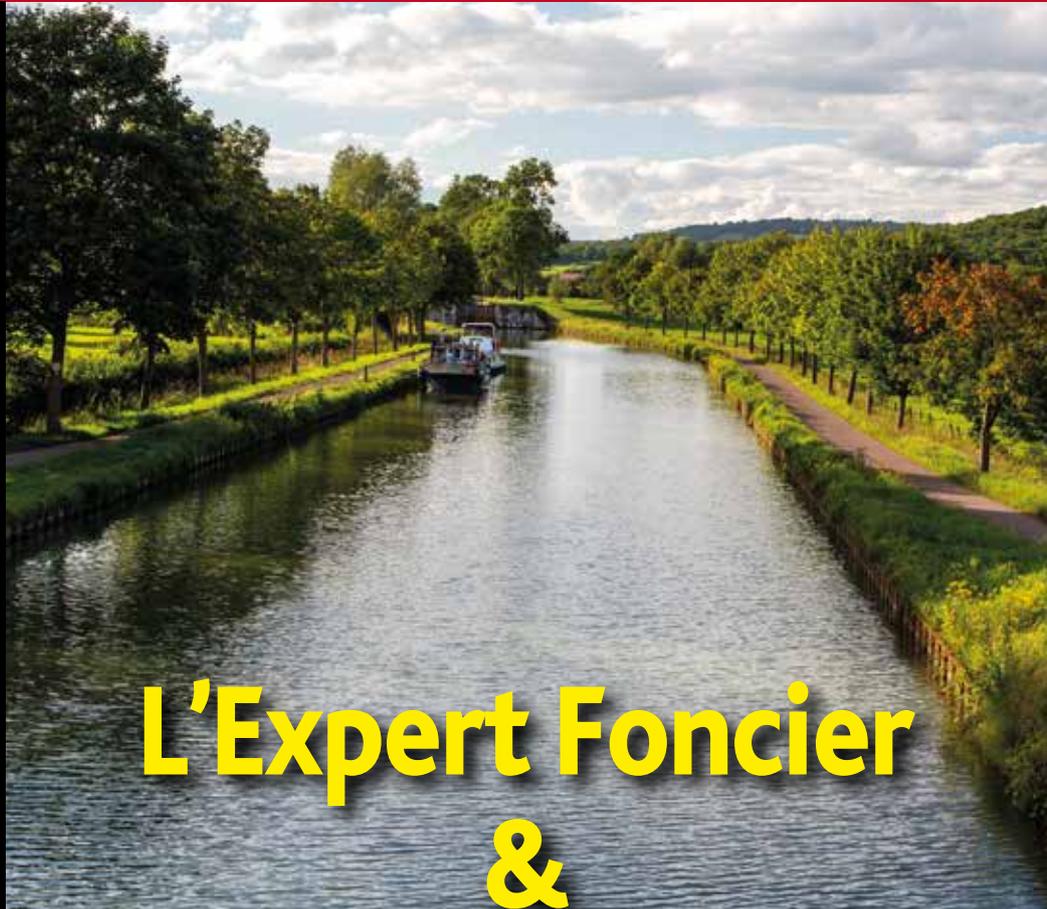
**côté métiers**  
interview de Vendée Eau,  
service public de l'eau potable



**éclairage juridique**  
l'entretien des fossés  
et cours d'eau



**profession**  
CartoCEF, l'application  
pour l'expertise foncière



## L'Expert Foncier &



## la problématique de l'eau



[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

Vous êtes propriétaire, locataire, exploitant,  
bailleur, entrepreneur ?

**L'Expert Foncier vous accompagne et vous conseille  
pour chacun de vos projets !**

**Expertise foncière & immobilière**

Evaluations du patrimoine - Expropriation - Baux commerciaux - Copropriété

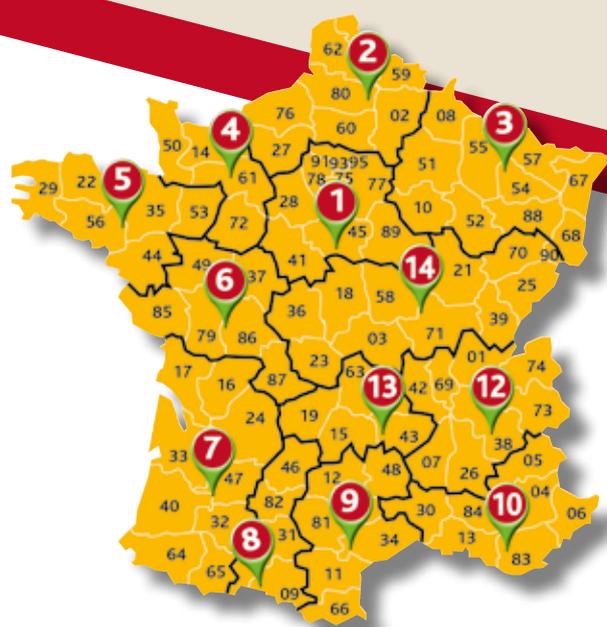
**Entreprise agricole**

Evaluations - Baux ruraux - Evictions - Dommages & Préjudices

**Aménagement des territoires**

Urbanisme - Agronomie - Environnement - Biodiversité

Il y a obligatoirement  
un **Expert Foncier**  
proche de vous !



**732**

professionnels dont

**206**

membres stagiaires

**14**

unions régionales

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien        | 8 Midi-Pyrénées           |
| 2 Nord                   | 9 Languedoc-Roussillon    |
| 3 Est                    | 10 Provence et Dom-Tom    |
| 4 Basse-Normandie Sarthe | 11 Corse                  |
| 5 Ouest                  | 12 Rhône-Alpes            |
| 6 Loire Moyenne          | 13 Auvergne-Velay Corrèze |
| 7 Sud-Ouest Bordeaux     | 14 Centre Franche-Comté   |





## 4/6 Cas pratique

- Avis d'expert

## 7/22 Dossier la problématique de l'eau

- 7/9 ■ La gestion intégrée des bassins versants pour une gestion locale des territoires
- 10/11 ■ L'étang : un bien d'avenir ?
- 12/14 ■ L'indemnité en situation de périmètre de protection de captage
- 15/17 ■ Irrigation et procédures administratives associées
- 18/20 ■ L'assainissement non collectif
- 21/22 ■ Prise en compte des zones humides dans le cadre des projets ENR

## 23 Côté métiers

Interview de Jérôme BORTOLI  
Directeur Général des Services  
de Vendée Eau

## 24/27 Éclairages

fiscalité, juridique, agricole, formation,  
profession : CartoCEF, site internet et film métier

Le Mag Experts Fonciers est édité  
par la Confédération des Experts Fonciers  
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00  
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Adobe Stock, Artelia, Agreste, Calidris, CEF, Gaétan BARGUIL, Charles-Etienne de FRESSANGES, Gildas de KERMENGUY, Bruno RIVIER, Thierry ROUTIER, Thierry VALLEIX, Laurence VEYRON

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 16 mars 2021

# Éditorial



Que l'on s'inspire du philosophe Gaston BACHELARD pour qui « Une goutte d'eau suffit à créer un monde » ou d'un dicton plus populaire qui nous enseigne que « C'est quand le puits est sec que l'eau devient richesse », il nous faut convenir que l'eau est omniprésente sur la terre et dans nos vies.

C'est à la fois un constituant essentiel de tous les êtres vivants connus et sans doute la ressource naturelle vitale par excellence.

Au cours des dernières décennies, une prise de conscience générale a imposé l'importance de la problématique de l'eau dont la gestion est devenue, au fil des temps, l'objet d'enjeux majeurs.

Ainsi la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » a institué le principe selon lequel l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. De très nombreux textes sont venus depuis enrichir le droit français sur ce thème. L'Expert Foncier est l'un des intervenants directement concernés par le développement de cette matière.

Dans une approche très éclectique qui tente de couvrir avec pertinence l'ensemble des activités qui concernent la question de la gestion de l'eau, les différents auteurs des articles de ce 16<sup>ème</sup> numéro du « Mag », qu'ils soient l'un de nos confrères Experts Fonciers, ou l'un de nos partenaires professionnels, nous éclairent sur ces sujets complexes : production agricole et irrigation, production d'eau potable et protection des captages, assainissement, gestion des milieux naturels et des zones humides...

Je gage que leur lecture saura à tout le moins étancher votre soif de connaissances sur toute l'étendue de ce vaste sujet.

**Thomas AUGUSTIN**  
Président

# Troubles anormaux de voisinage et perte d'agrément<sup>(1)</sup>

En droit, la responsabilité pour trouble anormal de voisinage est une responsabilité sans faute dont la mise en œuvre suppose la preuve d'une nuisance excédant les inconvénients normaux de voisinage, en fonction des circonstances et de la situation des lieux.

Nul n'a le droit, en zone urbaine ou péri-urbaine, à une vue sur l'horizon ou un ensoleillement, ou encore un environnement pérenne. Ceci se vérifie notamment lorsque la faible superficie des parcelles expose chaque occupant à une promiscuité inéluctable avec ses voisins de part et d'autre.

Telle est la tendance du droit positif. Toutefois, force est de constater que les procès se multiplient et que les Experts Fonciers sont régulièrement confrontés au problème de l'évaluation du préjudice de perte d'agrément,<sup>(2)</sup> qui résulte le plus souvent des opérations de densification urbaine ayant pour effet de créer d'importants vis-à-vis, pertes de vue et/ou d'ensoleillement, promiscuité et autres troubles de voisinage.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Cas pratique issu d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris - Pôle 4 - Chambre 1 - Audience publique du vendredi 8 décembre 2017 - N° de RG : 16/02433.

<sup>(2)</sup> Considéré comme un trouble d'agrément personnel.

<sup>(3)</sup> Cf. article Simon AUDOIRE - Les bases juridiques du préjudice et de sa réparation - Mag n°12 - Octobre 2019.

<sup>(4)</sup> Références du dossier SAVI C/ KAUFMAN & BROAD.



Cette situation est particulièrement pénible pour les personnes qui subissent ces troubles et qui ont du mal à ne pas les associer à la perte de valeur vénale. Celle-ci reste relativement théorique dans la mesure où la seule chose maîtrisée est le prix de vente. Quel aurait été ce prix si le bien avait été cédé avant que le trouble ne survienne ?

Certes, l'Expert Foncier a la possibilité de chiffrer une perte de valeur vénale en évaluant le bien, avant, puis après la construction susceptible d'avoir provoqué ladite perte. Au plan judiciaire, il n'est pas rare cependant que certains tribunaux rejettent les demandes portant sur la perte de valeur vénale, en partant du principe que tant que le bien n'est pas vendu, il est particulièrement difficile de savoir si la perte sera effective ou pas.

En revanche, le fait que des personnes subissent un trouble d'agrément en raison de la construction d'un ouvrage est parfaitement admissible et certaines décisions, notamment le Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence, admettent ce principe.<sup>(4)</sup>

Dans les faits, généralement les personnes qui subissent ce trouble indiquent de façon claire que selon eux, leur bien n'a plus du tout la même valeur car avant, la vue allait jusqu'aux confins de la ville et aux montagnes, alors que maintenant on ne voit plus que les toits de la ville. Cette situation est exacte,

mais il n'est pas du tout certain qu'un acquéreur potentiel, qui va visiter le bien, fasse une offre inférieure alors que la vue reste néanmoins dégagée, même si on ne voit plus les montagnes. La perte de valeur vénale n'est donc pas avérée, mais en revanche la perte d'agrément que subissent les propriétaires du bien est bien réelle. Cette perte doit pouvoir être valorisée.

Face à une telle situation comment apprécier la perte d'agrément ? Comment chiffrer ce trouble qui n'est subi que par certaines personnes du voisinage ? Telle est la question... Inévitablement et très souvent, on revient à rapprocher ce trouble à la valeur de l'immeuble, ce qui de fait est inexact, car sans relation directe.

## Illustration

Il m'est arrivé à plusieurs reprises de devoir négocier avec des promoteurs une indemnisation au profit de clients qui menaçaient de recourir le permis de construire en arguant que leur propriété allait subir des vis-à-vis, une perte d'ensoleillement, etc. Le chiffrage de ce trouble ne reposait sur rien de tangible et était souvent annoncé forfaitairement avec l'aval du client. Etant entendu que s'il devait y avoir procès, la demande aurait du mal à trouver justification. Néanmoins c'est sur ces bases totalement imparfaites que des

accords financiers ont été trouvés, par une renonciation de la part de mes clients à tous recours contre le projet. Les sommes obtenues récemment en préjudice théorique de trouble anormal de voisinage ont été de 50 000 € pour un petit immeuble collectif et 70 000 € pour un programme de 80 villas.

Cette imperfection du raisonnement m'a conduit à trouver une approche permettant de traduire cette perte d'agrément et le trouble subi par les propriétaires de biens affectés par un projet voisin.

### Exemple et méthode

M et Mme XXX sont propriétaires depuis 1998 d'une maison en lotissement sur 700 m<sup>2</sup> de terrain. Toutes les constructions voisines sont élevées de plain-pied et ils n'ont aucun vis-à-vis. Leur maison, très bien équipée et entretenue, bénéficie d'un espace de jardin d'agrément au sud avec une piscine. La maison étant implantée au centre de la parcelle, cet espace est relativement réduit et ne peut être réaménagé autrement. La partie nord est destinée à l'accès à la propriété et au stationnement des véhicules.

Une construction vient d'être érigée sur une parcelle en limite sud. Elle comprend 4 maisons mitoyennes en R+1 orientées est-ouest. Les fenêtres des chambres à l'étage donnent sur le jardin d'agrément

des époux XXX, mais également à l'intérieur de la maison. Des fenêtres de l'étage des constructions voisines, il est donc possible de voir le séjour, la cuisine, et deux chambres.

Mes clients m'indiquent qu'ils sont obligés de faire attention d'être toujours vêtus en sortant de la salle de bains ou en étant dans leur chambre. Qu'ils n'ont plus aucune intimité dans leur jardin, ni dans la piscine.

Afin d'apprécier le trouble de jouissance et d'agrément qu'ils subissent, il convient :

- ✓ de positionner la propriété de façon objective au regard des troubles invoqués et déterminer les critères utiles à prendre en compte,
- ✓ de noter la propriété sur les critères de troubles invoqués, avant la construction nouvelle et après la construction nouvelle.

Il résultera de cette cotation :

- ✓ une perte de points qui sera traduite en %,
- ✓ une grille d'indemnisation progressive déterminée en fonction du % de perte constaté,
- ✓ selon le % obtenu, il sera appliquer le tarif de la grille au nombre de points perdus.

De façon objective, à partir du moment où la propriété subit une perte au moins égale à 50 %, c'est la tranche la plus haute du barème qui doit être retenue et ce afin de considérer la réalité du trouble qui vient amputer l'agrément du bien au-delà de 50 %.

### Barème

Au-delà de 50 %, on peut objectivement considérer que le préjudice est maximal. Ce qui se traduit par une valeur du point maximale entre 50 % et 100 % de perte d'agrément.

Barème 2021	Perte d'agrément entre		Valeur du point
Si perte inférieure à	0 %	10 %	- €
Perte comprise entre	10 %	20 %	500,00 €
Perte comprise entre	20 %	30 %	1 000,00 €
Perte comprise entre	30 %	40 %	1 500,00 €
Perte comprise entre	40 %	50 %	2 500,00 €
Perte supérieure à	50 %	100 %	3 500,00 €



## Grille d'évaluation de la perte d'agrément invoquée

1	Nombre de points attribués	0	1	2	3	Avant la construction	Après la construction	Perte d'agrément
2	Vis-à-vis façade principale	vis-à-vis direct	vis-à-vis légèrement masqué	vis-à-vis éloigné	aucun	3	0	3
3	Vue sur la façade nord, accès et stationnement	vis-à-vis direct	vis-à-vis légèrement masqué	vis-à-vis éloigné	aucun	3	3	0
4	Vues de la construction nouvelle donnant dans la maison	salon cuisine et chambres	dans une pièce secondaire	une ou des chambres	non	3	0	3
5	Vue donnant sur le jardin d'agrément, la piscine et l'espace de vie extérieur	vis-à-vis direct	vis-à-vis légèrement masqué	vis-à-vis éloigné	aucun	3	0	3
6	Ensoleillement printemps/été	mauvais	moyen	bon	très bon	2	2	0
7	Ensoleillement automne/hiver	mauvais	moyen	bon	très bon	2	1	1
8	<b>Total</b>					<b>16</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

## Lecture du tableau

✓ Ligne 2 : Avant la construction nouvelle, la propriété n'avait aucun vis-à-vis, son agrément était donc au regard de ce critère de 3. Après la construction nouvelle, la propriété subit un vis-à-vis direct, son agrément est donc de 0. Soit une perte d'agrément de 3.

✓ Ligne 3 : Avant la construction, il n'y avait aucun vis-à-vis sur l'arrière de la maison, l'agrément était donc de 3. Après, la construction nouvelle n'a aucune influence sur la partie arrière de la maison, l'agrément est donc toujours de 3. Soit une perte d'agrément de 0 sur ce critère.

✓ Ligne 4 : Avant, aucun vis-à-vis, ce qui donne un coefficient d'agrément de 3. Après la construction nouvelle, les fenêtres de l'étage permettent des vues à l'intérieur de la maison, ce qui correspond à un coefficient d'agrément de 0. Soit une perte sur ce critère de 3.

Le principe est donc de noter les critères retenus avant et après l'élément susceptible d'avoir créé le trouble.

## Evaluation du préjudice d'agrément

Désignation	Points	% de perte	Valeur du point	Montant
Cotation de l'agrément avant la nouvelle construction	16			
Cotation de l'agrément après la nouvelle construction	6			
<b>Perte d'agrément</b>	<b>10</b>	<b>- 63 %</b>	<b>3 000 €</b>	<b>30 000 €</b>

On observe que le bien perd 10 points. En l'état, le trouble d'agrément est caractérisé et peut être indemnisé sur les bases suivantes :

Soit un préjudice lié au vis-à-vis créé sur le fonds des époux XXX par la construction nouvelle de 30 000 €.

## Conclusion

Cet exemple met en avant un préjudice de perte d'agrément, non fondé sur la valeur vénale du bien, mais sur la différence d'agrément du bien avant et après

la construction édifée sur le fonds voisin.

Cette méthode revêt une certaine souplesse dans la qualification des préjudices et peut être abordée par les Experts Fonciers pour tous types de préjudices.

Jean-Luc MOUTTE  
Expert Foncier (13)



© Artelia

# La gestion intégrée des bassins versants pour une gestion locale des territoires

Vitale pour l'homme, l'eau devient chaque jour plus fragile. L'enjeu d'optimiser la gestion des ressources en eau est crucial et doit concilier protection des milieux naturels, développement des activités humaines et maîtrise des risques. La gestion intégrée des territoires constitue une réponse pour coordonner les actions et améliorer la qualité des milieux nécessaires aux différents usages.

Mais de quoi s'agit-il ? Comment ça fonctionne et comment s'organiser localement ?

## I - Les enjeux de l'eau et des territoires

L'eau est définie en France comme « patrimoine commun de la nation » (article L.210-1 du Code de l'environnement). Ces usages sont nombreux : alimentation en eau potable, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), usages agricoles (irrigation, abreuvement du bétail, etc), industriels, ou de loisirs

(baignade, pêche, etc). L'eau est avant tout indispensable à la vie biologique au sein des rivières, plans d'eau, zones humides, mers ou océans. Elle peut représenter aussi un risque en cas d'inondation vis-à-vis des zones urbaines et porter atteinte aux personnes et aux biens. Ces différents usages et risques peuvent constituer des pressions sur la ressource en eau et la dégrader. Il est donc important de

la préserver pour garantir les usages.

## II - Les politiques publiques et outils de mise en œuvre

### 1) A l'échelle européenne : la DCE

La Directive Cadre Européenne (DCE) sur l'Eau a instauré, face au constat de la dégradation des eaux, le principe de bon état des eaux à l'échelle des grands territoires de l'eau.

## 2) Au niveau national : la Loi sur l'Eau et les SDAGE

En France, la Loi sur l'Eau a déterminé 12 grands territoires de l'eau (dont 5 en Outre-mer), appelés bassins hydrographiques, et a instauré le principe de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. C'est donc à l'échelle de ces bassins que des grands principes de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux ont été définis au sein des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE).

## 3) Au niveau local : les SAGE...

Puis localement, à l'échelle de petits bassins, les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) détaillent de façon spécifique les ambitions choisies afin de concilier les usages de l'eau avec la protection des milieux.

Le SAGE est élaboré collectivement par les acteurs de l'eau du territoire : collectivités territoriales, usagers (agriculteurs, industriels, propriétaires fonciers, associations, etc...), l'État et ses établissements publics (Direction Régionale de l'Environnement, Direction Départementale des Territoires et de la Mer), ainsi que l'Agence de l'Eau.

Aujourd'hui, 191 SAGE ont été élaborés en France (source : GEST'EAU, janvier 2020).

## 4) ...et les contrats territoriaux

Afin de mettre en œuvre concrètement les ambitions visées par le SAGE, le

contrat territorial constitue un outil d'organisation, de planification et de coordination des actions et des acteurs qui les porteront. Il détaille qui, quand, comment et où les actions sont à mettre en œuvre et indique le budget associé.

## III - Mais comment s'organiser localement ?

### 1) Connaître pour agir

Il est primordial avant tout que l'ensemble des acteurs concernés dispose d'une vision globale du territoire, de son fonctionnement, des usages et des pressions qui y sont recensés.

Une première étape d'état des lieux et de diagnostic est engagée pour collecter et cartographier ses grandes caractéristiques naturelles et ses usages (alimentation en eau potable, agriculture, aquaculture, industries, zones urbaines, assainissement, activités de loisirs – pêche, baignade, etc.).

A partir de cet état de la ressource et des usages, les pressions sont évaluées et des objectifs sont fixés collectivement afin de reconquérir progressivement des milieux de qualité et de répondre ainsi aux objectifs de la DCE.

### 2) S'organiser pour être efficace

Les objectifs ainsi fixés sont ensuite traduits en actions concrètes qui seront mises en œuvre sur les zones les plus dégradées ou avec beaucoup de pressions identifiées. Ce travail est

réalisé en étroite collaboration avec les acteurs locaux qui proposent des actions et permettent ainsi de constituer un programme d'actions cohérent et coordonné. Chaque action est ensuite détaillée dans une fiche technique, organisationnelle et financière.

### 3) Des moyens pour y parvenir

Des outils techniques tels que des Systèmes d'Informations Géographiques (SIG) sont indispensables à ce travail, en particulier pour établir l'état des lieux où la cartographie des caractéristiques du bassin est importante et représente un travail conséquent.

Des bureaux d'études peuvent être également sollicités pour des thématiques particulières, ou plus largement pour réaliser ce travail de cartographie et accompagner, par le biais de la concertation et de la construction collective, la structure porteuse tout au long de cette démarche.

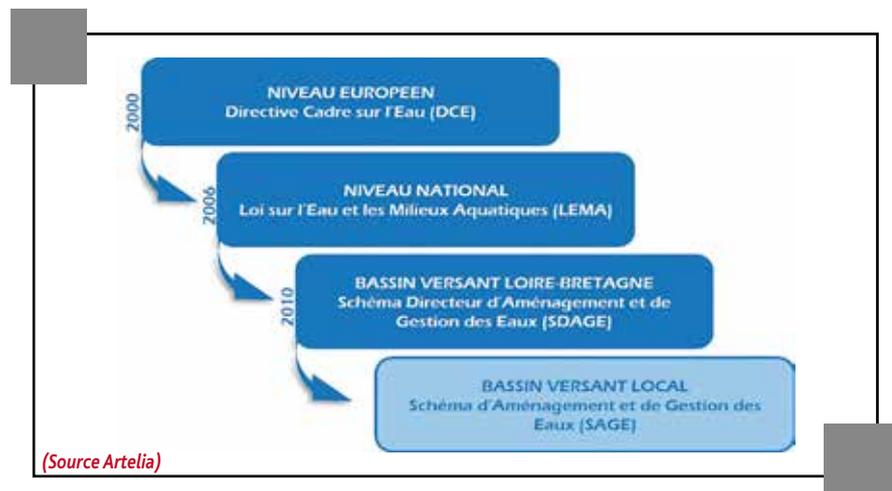
### 4) Et concrètement : quelles actions pour quels objectifs ?

#### Exemple d'une mise en œuvre sur le territoire Auzance-Vertonne

#### a) Présentation du territoire

Situé au Sud-Ouest de la Vendée, le territoire Auzance-Vertonne couvre 620 km<sup>2</sup> et englobe 29 communes entre Les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon, soit une population de près de 80 000 habitants. Ce territoire se caractérise par une forte attractivité littorale (tourisme, urbanisme, espaces naturels), des espaces rétro-littoraux à fort développement résidentiel et économique, une forte présence agricole (élevage bovin et productions céréalière) et une activité conchylicole dans les marais et l'estuaire du Payré.

Depuis plusieurs années, les acteurs du bassin versant de l'Auzance, de la Vertonne et des cours d'eau côtiers se sont regroupés et ont identifié à l'échelle du bassin des enjeux prioritaires définis dans le cadre du Schéma



d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) :

- ✓ sécurisation de l'alimentation en eau potable, en particulier au moyen de la retenue présente sur le bassin versant,
- ✓ gestion quantitative de la ressource avec notamment la diminution de la pression de prélèvement pour l'irrigation sur le milieu hydrographique et la protection des personnes et des biens contre les inondations,
- ✓ amélioration de la qualité des eaux de surface et souterraines,
- ✓ préservation et la restauration des écosystèmes aquatiques et humides, en particulier de leurs rôles hydrographique, épuratoire et écologique.

(Source : Syndicat Mixte Auzance Vertonne, 2020)

## b) L'élaboration du contrat territorial

Afin de transcrire ces objectifs en actions prioritaires, un Contrat Territorial Eau a été élaboré et construit collectivement en 2018 et 2019 puis signé début 2020 en partenariat avec l'Agence de l'Eau, le Conseil Régional des Pays de la Loire et le département de la Vendée pour une durée de 3 ans (2020-2022). Il constitue ainsi un des premiers nouveaux contrats signés en Loire-Bretagne. Le Syndicat Mixte Auzance-Vertonne (SMAV), structure porteuse du SAGE

## L'Expert Foncier, acteur de la gestion des bassins versants

et Contrat Territorial Eau, est le coordinateur du programme et maître d'ouvrage de certaines actions. D'autres sont portées par les Communautés de Communes, les Communes, le Département, Vendée Eau, les partenaires agricoles, la Fédération des Chasseurs, le Conservatoire du Littoral, l'Etat, etc.

### c) Les actions proposées dans le programme

Elles permettent de répondre à ces enjeux et objectifs visés. Ainsi, ce sont une soixantaine d'actions qui sont proposées dans le Contrat Territorial Eau Auzance-Vertonne. Quelques exemples sont donnés ci-après.

#### Pour le milieu aquatique

Le rétablissement de la continuité écologique est également un objectif important. Il a été défini pour dix ouvrages prioritaires sur le bassin. Pour ce faire, le démantèlement, le remplacement ou l'arasement sera déterminé pour chacun de ces ouvrages dans le cadre d'études et de travaux spécifiques.

#### Pour la qualité de l'eau

L'amélioration de la qualité des rejets ponctuels est ciblée sur des secteurs où la qualité de l'eau est plus particulièrement dégradée. Elle englobe la priorisation des contrôles de l'assainissement non collectif, une meilleure connaissance des rejets industriels et l'amélioration des rejets d'eaux pluviales (mise en place de schémas directeurs d'eaux pluviales, sensibilisation à la Nature en Ville).

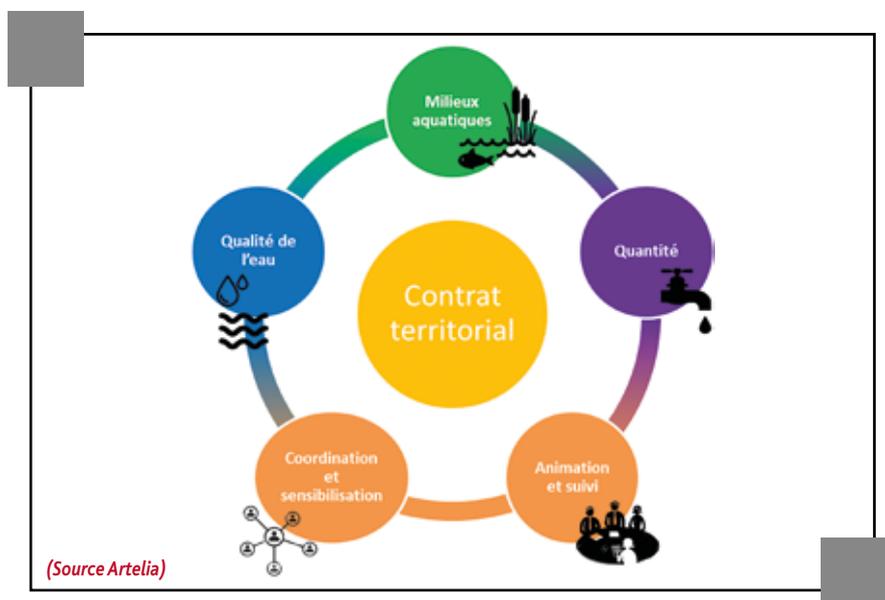
#### Pour la quantité de la ressource en eau

Afin de limiter la pression sur la ressource en eau, il est nécessaire de bien connaître les prélèvements selon les usages et pour chaque cours d'eau concerné. Il est donc prévu de réaliser une étude des volumes prélevés et prélevables qui permettra de proposer in fine des solutions (limiter le volume prélevé, répartir les prélèvements à différentes périodes). Ainsi, ces différentes actions vont être progressivement mises en œuvre. Une vingtaine de porteurs d'actions est identifiée pour un budget d'environ 4,5 millions d'euros réparti sur une durée de 3 ans. Les Experts Fonciers peuvent accompagner le monde rural et les collectivités dans ces actions de préservation de la ressource.

## IV - Conclusion

La gestion intégrée des bassins versants s'appuie sur l'indispensable participation des acteurs locaux, pour définir ensemble la stratégie de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux et les moyens pour y parvenir. Ce travail collectif permet localement de définir des objectifs visés, détaillés dans un programme pluriannuel d'actions. Ainsi, en restaurant la qualité de l'eau et des milieux, ce sont les usages qui en dépendent qui sont préservés.

Delphine GAUVARD  
(Directrice de l'Agence Vendée -  
Artelia - 85)





## L'étang : un bien d'avenir ?

**Bien atypique, très ancré dans notre patrimoine historique, économique, et écologique, l'étang est au cœur des grands enjeux sociétaux de notre siècle : la gestion des ressources naturelles, l'eau et le développement durable.**

**L'Expert Foncier a un rôle essentiel à jouer dans la valorisation de ce bien aux enjeux encore mal appréhendés.**

### **I - Un sujet difficile à définir**

Il convient de parler ici de « notion » plutôt que de « définition », du fait des nombreuses nuances pouvant caractériser les étangs.

L'étang est une surface d'eau stagnante, d'origine naturelle ou artificielle, avec une profondeur inférieure à 8 mètres, offrant la possibilité aux plantes aquatiques supérieures de se développer sur toute la surface des fonds, et avec une présence d'eau temporaire ou permanente.

Sa superficie est généralement comprise entre 5 000 m<sup>2</sup> et 5 ha, mais peut parfois

atteindre quelques dizaines d'hectares dans certaines régions.

L'étang est donc une pièce d'eau pour laquelle la zone aphotique profonde (zone aquatique sans lumière où la photosynthèse n'est plus possible), typique des lacs, fait défaut. Cette caractéristique permet aux plantes aquatiques de potentiellement coloniser toute la surface des fonds.

### **II - Un bien passionnant à expertiser**

Au sens de la Loi sur l'eau du 31 décembre 2006, un étang comprend une surface

en eau, une alimentation en eau et/ou des ouvrages spécifiques.

Il en existe 3 types : le plan d'eau régulier, irrégulier et réputé régulier.

Un plan d'eau est soit considéré en eau close, soit en eau libre. Dans ce cas, la réglementation est très encadrée par la Police de la pêche. Dès lors que la surface de l'étang est supérieure à 0,1 ha, il est soumis à réglementation. C'est auprès des Directions Départementales des Territoires que l'on peut connaître le statut juridique immédiat de l'étang, ainsi que sa conformité ou non.

En termes de descriptif, de nombreuses caractéristiques valorisantes ou dévalo-

risantes sont à prendre en compte par l'Expert Foncier : morphométrie, paramètres abiotiques, usage, situation environnementale, inventaire des espèces végétales et animales invasives ou non, état des ouvrages, état de la digue, du déversoir, du dispositif de vidange, des abords et servitudes éventuelles, etc...

### III - Deux méthodes à retenir

Les étangs sont des biens atypiques dont la valorisation requiert une certaine maîtrise de ses enjeux, tant par la méthode par comparaison que par la méthode par le revenu.

✓ Pour la méthode par comparaison, il convient de partir des références de transactions effectuées sur le marché pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle d'un étang expertisé. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative du bien.

✓ La méthode par le revenu avec approche par capitalisation est utilisable, quant à elle, si le bien est loué, ou s'il y a connaissances de références de valeurs locatives de biens similaires. On prendra pour base un loyer de marché ou une valeur locative, si elle est conforme au marché, puis on utilisera un taux de rendement ou un taux de capitalisation adaptés.

Selon la destination du bien et l'analyse des éléments caractéristiques de l'étang, leur prix et leur valeur vénale peut connaître de fortes disparités d'une région à l'autre : de 5 000 à 40 000 €/ha ! Les mêmes disparités peuvent s'observer du point de vue de la valeur locative.

Le travail de l'Expert Foncier doit être le plus exhaustif possible afin d'apporter la meilleure analyse en termes de valeur. Mais il est aussi important qu'il recherche la valeur optimale par sa vision aiguisée du potentiel économique, touristique et environnemental de l'étang.

### IV - Quelle fiscalité ?

Les étangs sont imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, mais ils en sont exclus lorsqu'ils sont affectés à l'activité agricole ou commerciale.

Leur situation dans un zonage Natura 2000 peut imposer des contraintes supplémentaires pour le propriétaire d'un étang et notamment en termes de vidange. Par contre, cette situation lui permet de bénéficier de dispositifs particuliers comme l'exonération de la taxe foncière prévue par l'article 1395E du Code Général des Impôts.

Les cessions sont soumises à un droit proportionnel classique de 5,80 %, sauf en cas d'achat par un fermier ou un jeune agriculteur qui bénéficieront d'un taux

## Une réglementation forte...

réduit de 0,715 %, mais seulement en cas de présence de bail rural. Un bail de chasse ou pêche n'étant pas éligibles.

Les loyers sont taxés en revenus fonciers donc soumis à la CSG, à la CRDS (17,2 %) et au taux d'imposition sur le revenu du bailleur, soit jusqu'au 62,2 % du bailleur. Ces derniers font donc l'objet de nombreuses impositions qui paraissent excéder leur rentabilité. Ainsi, il apparaît important de leur conserver une rentabilité minimale afin de les préserver.

Une remise en cause de la fiscalité pourrait être opportune si l'on souhaite préserver ce patrimoine, car ces surfaces productives fournissent des biens et des services à l'activité économique.

Par ailleurs pour toute vente, l'étang doit être en règle administrativement, et tout transfert de propriété doit être déclaré à la Direction Départementale des Territoires. Il convient de ne pas oublier aussi que les étangs sont des biens soumis au droit de préemption des SAFER.

### V - Conclusion

Le potentiel des étangs est vaste, mais hélas trop souvent sous-exploité. Qu'il s'agisse de pisciculture, de loisirs pêche, de pêche au gros en no-kill, de rana-culture et salmoniculture, de tourisme, de valorisation par l'irrigation, les étangs offrent de nombreux atouts en cette période de changements considérables. L'Expert Foncier est à même en raison de ses compétences et de ses connaissances du terrain, d'être un futur gestionnaire d'étangs...

Charles-Etienne de FRESSANGES  
Expert Foncier (03)





# L'indemnité en situation de périmètre de protection de captage

Dans un contexte de renforcement des mesures de protection des captages d'eau pour l'alimentation humaine, les contraintes pouvant en résulter sont susceptibles d'affecter notablement l'activité agricole au sein des périmètres de protection. La loi prévoit que ces contraintes peuvent faire l'objet d'une indemnisation de la part de l'exploitant du captage. Cet article donne un éclairage sur la façon dont l'Expert Foncier peut intervenir pour le calcul des indemnités.

## I - Introduction

L'alimentation en eau potable des populations, notamment avec le changement climatique, est une préoccupation constante de plus en plus prégnante pour les collectivités territoriales qui en ont la charge. La protection des captages d'eau par des périmètres immédiats, rapprochés et le cas échéant éloignés, est une obligation légale résultant du code de la

Santé Publique. Le périmètre immédiat doit être acquis par la collectivité exploitant le captage. Un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du captage précise la délimitation des périmètres de protection et la réglementation spécifique qui s'applique à l'intérieur de ceux-ci. Cette réglementation impacte le plus souvent les activités agricoles, de façon plus ou moins contraignante. Dans le cas où les contraintes pesant sur les terrains et les exploitations

agricoles le justifient, le code de la Santé Publique prévoit que les propriétaires et les exploitants des terrains peuvent être indemnisés.

L'exposé qui suit a pour objet de présenter la situation de la protection des captages en France, les réglementations pouvant exister au sein des périmètres de protection et le rôle de l'Expert Foncier dans le calcul des indemnités dues aux propriétaires et/ou aux exploitants agricoles.

## II - Situation de la protection des captages d'eau en France

Un document d'août 2018, émanant du Ministère des Solidarités et de la Santé, intitulé : **La qualité de l'eau du robinet en France - Synthèse 2017** » indique : « En France, la production et la distribution de l'eau du robinet reposent sur l'exploitation de plus de 33 200 captages prélevant dans des nappes d'eau souterraines ou des ressources superficielles (fleuve, rivière, lac, barrage). 76,5 % d'entre eux, soit 84 % des débits d'eau produits, bénéficiaient à la fin de l'année 2017 de périmètres de protection et de servitudes opposables aux tiers par déclaration d'utilité publique réglementant les activités susceptibles de provoquer une pollution à proximité de ces captages. » Cette proportion était de 71 % fin 2014. Ces captages (> 90 %) respectent les limites de qualité fixées par la réglementation en matière de microbiologie, teneur en pesticides et en nitrate. La proportion des captages restant à protéger est modeste, mais elle représente encore plus de 6 000 périmètres à mettre en place sur le territoire national. Par ailleurs, les arrêtés préfectoraux existants ne sont pas immuables, certains parmi les plus anciens sont susceptibles d'être renouvelés dans le sens d'un renforcement des contraintes.

## III - Quelle réglementation au sein des périmètres de protection ?

Le code de la Santé Publique prévoit la mise en place de trois types de périmètres de protection.

**Le périmètre immédiat** : souvent d'une surface réduite, de quelques dizaines à quelques centaines de mètres carrés, il comprend l'ouvrage de captage et ses abords immédiats. Il appartient obligatoirement au propriétaire du captage et doit être clôturé (voir photo 1).

**Le périmètre rapproché** : entourant partiellement ou en totalité le périmètre immédiat. C'est le périmètre sur lequel les contraintes vont être les plus fortes. Il est obligatoire. Un même périmètre peut protéger plusieurs captages.

**Le périmètre éloigné** : à caractère facultatif, il englobe souvent une large zone autour du ou des périmètres rapprochés. Les contraintes y sont plus légères. Ces trois types de périmètres sont illustrés par la photo 2 page 14.

La réglementation instaurée par les arrêtés préfectoraux sur l'emprise des périmètres de protection vise bien entendu à préserver la qualité de la ressource en eau. Il s'agit d'interdire toute intervention sur

les terrains concernés pouvant induire une conséquence sur la qualité de l'eau : autre captage d'eau, constructions, dépôts dans un sens souvent assez large, canalisations, restrictions sur les pratiques agricoles. Sur ce dernier point, l'activité agricole est systématiquement visée par la réglementation au sein des périmètres de protection (sauf en zone purement forestière), en raison de l'utilisation de fertilisants, minéraux ou organiques et de l'utilisation de produits phytosanitaires. Le pacage et la mise en place d'abreuvoirs pour les animaux sont également fréquemment restreints.

## IV - Indemnités pouvant être allouées aux exploitants et propriétaires

Le code de la Santé Publique prévoit que les indemnités, dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection, doivent être fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cependant, à la grande différence d'une véritable expropriation, l'indemnisation à la suite de l'instauration d'un périmètre de protection n'est pas systématique. Il est nécessaire d'apporter la preuve que le propriétaire et/ou l'exploitant subi un préjudice pour justifier des indemnités.



Photo 1 : exemple d'un périmètre immédiat clôturé. Le captage lui-même est abrité par le petit édifice maçonné.

Ce caractère non obligatoire permet à certaines collectivités, dans un premier temps, de ne proposer aucune indemnité ou une indemnité négligeable aux propriétaires et exploitants concernés par les périmètres qu'elles mettent en place. Le recours à un Expert Foncier s'avère par conséquent particulièrement utile pour justifier et calculer les indemnités en question, que ce soit dans un contexte amiable ou judiciaire. Celui-ci devra appliquer une méthodologie rigoureuse.

Dans le cas de périmètre touchant un exploitant agricole, de surcroît propriétaire des terrains impactés par les captages, cette méthodologie s'établit comme suit :

- > Décrire l'exploitation agricole afin de rendre compte de son orientation et de ses productions.
- > Définir l'emprise des périmètres de protection sur les surfaces de l'exploitation et les situer par rapport au siège de l'exploitation.

## Apporter la preuve du préjudice

> Décrire précisément les contraintes et inconvénients pouvant résulter de la mise en place des périmètres de protection, comme par exemple :

- ✓ La perte pure et simple d'une surface : que faire d'un pacage non fauchable si le pâturage est interdit ?
- ✓ La perte de productivité par l'absence de fertilisation.
- ✓ La remise en cause d'une partie du cheptel habituellement entretenu.
- ✓ La création de formes irrégulières au sein d'un îlot, compliquant la mécanisation ou pouvant entraîner des zones de

circulation du bétail et des concentrations d'animaux, se traduisant par des pertes de productivité à l'extérieur du périmètre.

> Calculer les indemnités.

Dans le cas de terrains situés en périmètres de protection rapprochés ou éloignés, les indemnités peuvent s'établir comme suit :

- ✓ Pour le propriétaire : perte partielle de la valeur vénale, le pourcentage dépendant des contraintes constatées.
- ✓ Pour l'exploitant : perte de marge brute sur une période rendant compte là encore des contraintes imposées, pouvant aller de 1,5 à 3 ans, voire plus, bien que les tribunaux acceptent rarement des durées supérieures à 3 ans.

Que ce soit pour l'estimation des valeurs vénales ou le calcul de la marge brute, l'Expert Foncier doit s'appuyer sur des données précises et justifiées.

## V- Conclusion

Le calcul des indemnités dues, en raison de la mise en place de périmètres de protection de prélèvement d'eau, requiert une bonne connaissance de l'exploitation agricole et la maîtrise des techniques à appliquer dans le cadre de l'expropriation. Ces compétences sont celles de l'Expert Foncier qui saura produire le document à la fois technique et synthétique et être à même de convaincre une collectivité ou un juge.

**Thierry VALLEIX**  
Expert Foncier (63)

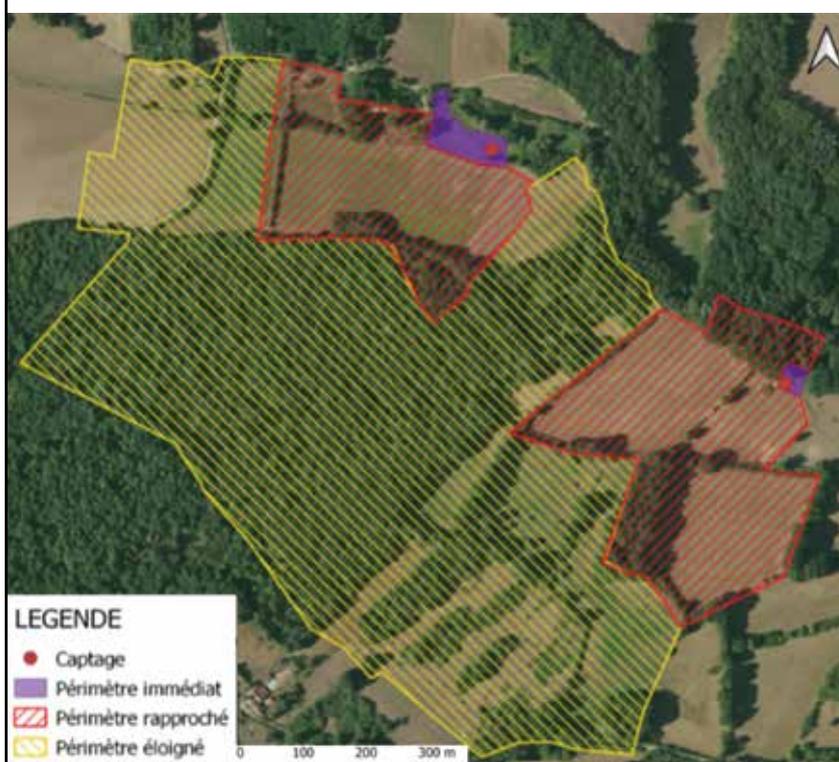


Photo 2 : exemple de deux captages AEP (Adduction Eau Potable) et de leurs périmètres de protection en région Auvergne-Rhône-Alpes.



# Irrigation et procédures administratives associées

Le changement climatique et l'irrégularité des précipitations apparaissent comme de nouvelles contraintes pour l'agriculture française qui doit sans cesse répondre au cahier des charges de qualité et de productivité des industriels et garantir ses revenus. Le recours à l'irrigation est devenu indispensable dans certaines régions et pour certaines cultures. Pour maîtriser la ressource en eau, son utilisation est règlementée par le Code de l'environnement au titre de la Loi sur l'Eau (IOTA).<sup>(1)</sup>

## I. - Quelques données sur l'irrigation

Annuellement en France, 80 % des précipitations sont réparties sur 4 mois et dans des périodes bien entendu où les cultures n'ont pas de besoins spécifiques. Pour alimenter leurs cultures en eau, les agriculteurs disposent des ressources stockées ainsi que celles pompées dans les nappes phréatiques. Sur la plupart du

territoire français, l'irrigation permet de réaliser, d'améliorer la production et parfois de rendre possible plusieurs cultures la même année sur une même parcelle.

## II - Les techniques adoptées

A l'échelle du territoire français, les systèmes d'irrigation varient selon des critères spécifiques. En effet, la mise en œuvre d'un système est déterminée par

les caractéristiques du sol, la culture à irriguer, la surface des parcelles et la quantité d'eau à apporter.

### 1) Irrigation par aspersion

L'irrigation par aspersion consiste à projeter l'eau en pluie sur la parcelle. Ce mode, de loin le plus courant aujourd'hui, nécessite de disposer de canalisations alimentant sous pression des organes

<sup>(1)</sup>IOTA : Installations, Travaux, Ouvrages, Aménagements

d'arrosage (asperseurs, rampes, canons, buses), lesquels peuvent être fixes ou mobiles, déplacés à la main ou au tracteur.

## 2) La micro irrigation

Appelée aussi irrigation de précision, elle consiste à effectuer des apports localisés à de faibles débits. Elle permet de limiter les pertes, réduire les consommations et optimiser au mieux les apports. Elle regroupe les systèmes dits de goutte-à-goutte, à microjets, microdiffuseurs, microaspersion. Elle nécessite beaucoup de main-d'œuvre à l'installation et au démontage.

## 3) L'irrigation gravitaire

Mode traditionnel, elle amène l'eau aux cultures via des réseaux de canalisation sans pression. Cette méthode, dispendieuse en eau à cause des pertes par évaporation, ne permet pas une bonne répartition des eaux dans la parcelle. Elle est en recul notable depuis plusieurs décennies.

## III - Les procédures administratives

Pour pouvoir utiliser l'irrigation, plusieurs démarches administratives au titre de la Loi sur l'Eau sont à mettre en œuvre et dépendent du projet, qu'il soit soumis ou non selon ses seuils à des procédures réglementaires d'autorisation, telles que précisées dans la nomenclature « eau » de l'article 214-1 du code de l'Environnement pour les procédures de déclaration et d'autorisation, et dans l'annexe de l'article R. 122-2 pour les procédures au cas par cas.

### 1) Prélèvements en eau souterraine

#### a) Rubrique 1.1.1.0 nomenclature « eau »

Il s'agit de la première démarche administrative de demande de forage et non de prélèvement.

#### b) Rubrique 1.1.2.0 nomenclature « eau »

C'est la demande de prélèvement faite après la demande de forage et des résultats du forage.

L'agriculteur s'attachera les services d'un bureau d'études, de préférence également Expert foncier, afin de monter les pièces administratives et surtout techniques lui permettant de justifier ses demandes.

### 2) Prélèvements en eau superficielle

Deux rubriques encadrent les prélèvements d'eau en surface.

#### a) Rubrique 1.2.1.0 nomenclature « eau »

Elle encadre le régime d'autorisation ou de déclaration selon la capacité totale maximale prévue, avec notamment un seuil de 1 000 m<sup>3</sup>/h.

#### b) Rubrique 1.2.2.0 nomenclature « eau »

Cette procédure encadre le régime d'autorisation pour les prélèvements sur une ressource en eau lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle.

Pour ces deux procédures, le bureau d'études, préférentiellement assisté d'un Expert Foncier, monte un dossier soumis à déclaration ou à autorisation, avec les mêmes données de l'agriculteur, mais en regardant l'impact du volume et/ou du débit par rapport aux cours d'eau ou plan d'eau concerné. Cela classera le projet et le type de dossier à monter.

### 3) Prélèvements en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

Dans certains secteurs une ZRE peut avoir été mise en place et induit un nouveau seuil de classement du projet en fonction du débit souhaité pour le projet. Le classement par le préfet d'un secteur en ZRE est une reconnaissance qu'il existe dans cette zone un déséquilibre durablement installé entre la ressource en eau et les prélèvements en eau existants.



La rubrique qui l'encadre distingue les régimes d'autorisation ou de déclaration en fonction de la capacité du prélèvement dont le seuil est de 8 m<sup>3</sup>/h.

✓ *Capacité supérieure ou égale à 8 m<sup>3</sup>/h : Soumis à Autorisation.*

✓ *Dans les autres cas : Soumis à Déclaration. »*

#### 4) Cas par cas - Annexes à l'article R122-2

Enfin, la réglementation prévoit une analyse administrative dite au cas par cas, dont la conclusion peut être une demande d'étude approfondie au regard d'un basculement dans le régime de

## Un cadre juridique exigeant

l'autorisation, pour des projets de prélèvements particuliers d'hydraulique agricole ou de forage de profondeur supérieure à 50 m.

#### a) Projet d'hydraulique agricole, irrigation et drainage

✓ Projets d'hydraulique agricole y compris projets d'irrigation et de drainage de terres, sur une superficie supérieure ou

égale à 100 ha : **Projet soumis à examen au cas par cas.**

✓ Projets d'hydraulique agricole nécessitant l'assèchement, la mise à l'eau, l'imperméabilisation, le remblaiement de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou la mise en eau étant d'une surface supérieure ou égale à 1 ha : **Projet soumis à examen au cas par cas.**

✓ Projets d'irrigation nécessitant un prélèvement supérieur ou égal à 8 m<sup>3</sup>/h dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative ont été instituées : **Projet soumis à examen au cas par cas.**

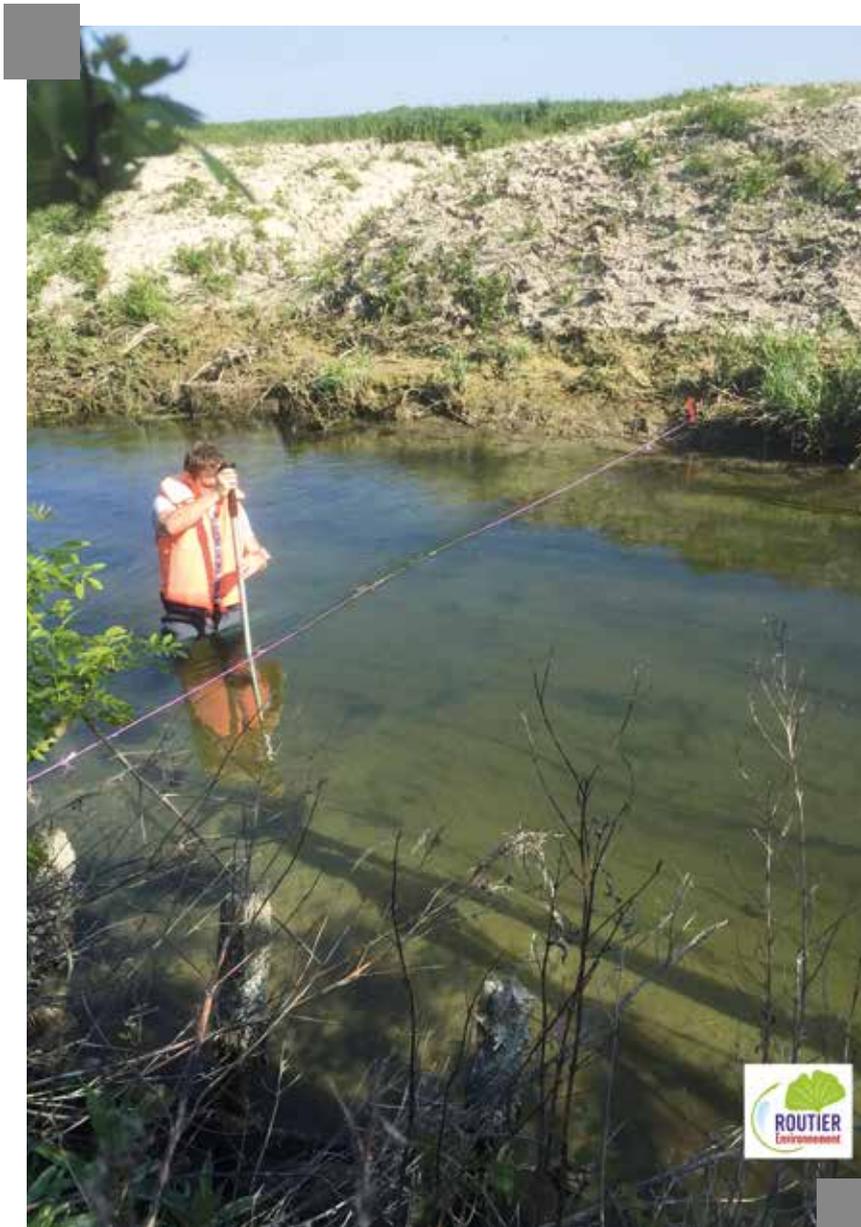
#### b) Profondeur de forage supérieur à 50 m

✓ Forages pour l'approvisionnement en eau d'une profondeur supérieure ou égale à 50 m : **Projet soumis à examen au cas par cas..**

### IV - Conclusion

Sur tous ces sujets de demandes d'autorisation de prélèvement de ressources en eau, l'argumentation de la demande comprendra des volets techniques, certes hydrologiques, mais également agricoles, pour lesquels la coordination entre bureaux d'études et Experts Fonciers reste indispensable.

Thierry ROUTIER  
Expert Foncier (80)





## L'assainissement non collectif

L'Assainissement Non Collectif (ANC) désigne les installations autonomes de traitement des eaux domestiques, constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux ménagères (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...). Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas reliées à un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent donc traiter elles-mêmes les eaux polluées pouvant être à l'origine de nuisances environnementales et de risques sanitaires importants, avant de les rejeter dans le milieu naturel.

### I - Contexte historique, réglementaire et normatif

#### 1) La Réglementation en vigueur

C'est la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui impose aux collectivités publiques la création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), chargé du contrôle des installations. Les collectivités ont eu jusqu'au 31 décembre 2005 pour le mettre en place.

En 1996, l'arrêté du 6 mai fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. L'arrêté du 7 septembre 2009 complète les prescriptions techniques applicables aux installations recevant les eaux usées jusqu'à 20 Equivalents Habitants (EH), soit 20 pièces principales.

#### 2) L'influence du Grenelle 2

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite

Grenelle 2, a précisé certaines dispositions législatives. Elle a notamment introduit des nouveautés qui doivent être connues du grand public :

- ✓ La délivrance du permis de construire ou d'aménager doit désormais être accompagnée du rapport de contrôle du SPANC.
- ✓ En cas de vente immobilière, le propriétaire doit présenter un rapport de contrôle du SPANC de moins de 3 ans, le nouveau propriétaire dispose alors d'un an pour réaliser les éventuels travaux de réhabilitation.

### 3) Autres normes et prescriptions applicables

En complément de la réglementation générale, les collectivités, via le SPANC, ont la possibilité d'imposer certaines normes ou restrictions supplémentaires, par exemple si le territoire est particulièrement sensible d'un point de vue environnemental. Il existe aussi une norme AFNOR (dénommée NF DTU 64.1 P1-1, P1-2 et P2 d'août 2013) qui est le document technique de référence pour la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectif jusqu'à 20 pièces principales.

## II - Les données environnementales : l'étude à la parcelle

L'arrêté du 7 septembre 2009 énonce que « *Les eaux usées domestiques sont traitées par le sol en place...* ». Il précise les conditions du milieu à réunir pour une épuration efficace des eaux usées. La réalisation d'une étude de sol, souvent

appelée étude à la parcelle, est préconisée, voire rendue obligatoire par certain SPANC. Elle permet de connaître la profondeur et la perméabilité du sol qui sont des éléments clefs du choix de la filière de traitement. Elle peut servir à justifier l'installation d'un système dérogatoire aux normes en vigueur comme cela est permis par l'arrêté de septembre 2009. Pour répondre aux interrogations des SPANC, cette étude contiendra les points suivants :

- ✓ Une analyse du projet et de la parcelle : description, topographie du terrain, mode d'évacuation possible des eaux épurées...
- ✓ Une étude de l'environnement et du sol, constituée de sondages pédologiques, de descriptions de profils et de tests de perméabilité.
- ✓ En fonction des observations réalisées, le choix de la filière, sa description, son dimensionnement et son entretien.
- ✓ L'implantation de l'installation sur un plan de masse, schématisant tous les éléments (habitation, ouvrages, arbres,

points d'eau...), dans le respect des distances normatives d'implantation (3 m des limites de propriété et des arbres, 5 m de l'habitation).

## III - Les différents types de filières d'assainissement

Plusieurs choix sont possibles quant au système d'assainissement à préférer, ils tiendront compte des contraintes identifiées lors de l'étude à la parcelle.

### 1) Le prétraitement des eaux usées

Il consiste à retenir et débiter la digestion des matières solides et graisseuses. Il comprend deux éléments principaux pour les filières traditionnelles.

#### a) La fosse septique toutes eaux

Elle reçoit les eaux vannes (issues des toilettes) et les eaux ménagères et joue trois rôles principaux :

- ✓ celui de « tampon hydraulique » pour la régulation du flux des effluents,
- ✓ celui de décantation par accumulation et rétention des matières solides et des déchets flottants,
- ✓ enfin un rôle biologique de digestion des boues déposées en fond de cuve et du chapeau formé par les matières solides flottantes (graisses notamment).

#### b) Le bac à graisse

Il n'est pas toujours nécessaire mais permet d'éviter le colmatage des canalisations et regards en retenant les graisses contenues dans les eaux usées. Il est obligatoire si la fosse toutes eaux se situe à plus de 10 m de l'habitation et fortement conseillé lorsque des quantités importantes de graisses sont produites.

### 2) Les deux grandes catégories de filières d'assainissement

On regroupe les systèmes d'assainissement en deux catégories : les filières traditionnelles qui utilisent le sol en place ou un massif sableux, et les filières agréées qui utilisent des systèmes d'épurations plus compacts.



### a) Le traitement par le sol en place ou par un massif reconstitué

> **Les tranchées ou le lit d'épandage à faible profondeur** utilisent le pouvoir épurateur naturel du sol en place dû aux bactéries aérobies naturellement présentes dans les couches organiques. Le lit d'épandage est choisi lorsque le sol est sableux, peu stable, et que la réalisation de tranchées est difficile. Les principales contraintes de ces systèmes sont la nécessité d'une bonne épaisseur de sol (au moins 1 m) et leur emprise au sol : au moins 45 mètres linéaires pour les tranchées ou 30 m<sup>2</sup> pour le lit d'épandage.

> **Les filtres à sable** sont utilisés lorsque le sol en place ne permet pas l'épuration des eaux prétraitées, par exemple s'il est peu épais ou bien trop perméable. Du sable siliceux lavé est substitué au sol naturel et utilisé comme système épurateur. Les filtres à sable nécessitent un chantier conséquent, la hauteur de fouille est de 1,2 m pour une emprise de 20 m<sup>2</sup> au minimum.

### b) Le traitement avec une filière agréée

Le choix d'une filière agréée par arrêté ministériel est le plus souvent dû à la volonté de limiter la surface du système de traitement par manque de place.

## Des systèmes adaptables à chaque typologie de terrain

> **Les filtres plantés de roseaux** sont constitués d'un ou de plusieurs étages de massif filtrant de type sable ou gravier, dans lequel sont plantés des végétaux. Le massif filtrant assure l'épuration des effluents et permet le développement des plantes.

> **Les filtres compacts** sont placés à la suite d'un prétraitement constitué d'une fosse toutes eaux recevant l'ensemble des eaux usées prétraitées. Le traitement des effluents se fait grâce à la percolation de l'eau dans un massif filtrant, qui peut être constitué de zéolithe, copaux de coco, laine de roche, fibres de bois... ou tout autre matériau ayant reçu l'agrément ministériel. L'avantage des filtres compacts est leur faible emprise, de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>.

> **Les microstations** assurent le traitement des eaux usées brutes selon un principe de dégradation de la pollution par une culture bactérienne qui se développe grâce à un mécanisme d'oxy-

génation forcée. Leur avantage est leur très faible emprise : quelques mètres carrés. De plus, disposant de pompes, elles peuvent être installées dans des situations qui ne fonctionnent pas par écoulement gravitaire. Mais elles ont un coût énergétique et sont le plus souvent accompagnées d'un contrat d'entretien annuel.

### IV - Conclusion

En milieu rural, la mise aux normes des installations d'assainissement individuelles est un vaste chantier qui est loin d'être achevé. La grande majorité de ces mises en conformité se réalise à l'occasion de transactions ou de dépôts de permis de construire. Lors d'états des lieux ou d'estimations, l'Expert Foncier doit appréhender la conformité et le bon fonctionnement des installations existantes. Il peut être amené à chiffrer le coût d'une réhabilitation en fonction du type de filière d'assainissement choisi et de la difficulté technique du chantier à venir.

Bruno Rivier  
Expert Foncier (26)





© Calidris

# Prise en compte des zones humides dans le cadre des projets ENR

Bien que les ENR<sup>(1)</sup> aient des emprises au sol limitées, les projets sont régulièrement confrontés à la problématique des zones humides. Lorsque la destruction de zones humides ne peut être évitée, il est nécessaire de réaliser des mesures de compensation. Celles-ci sont complexes à mettre en œuvre car elles nécessitent de trouver des sites possédant des caractéristiques spécifiques.

## I - La réglementation régissant les zones humides

Les zones humides sont des milieux menacés qui ont vu leur surface fortement diminuer notamment au cours du siècle passé. C'est pourquoi des lois protégeant ces milieux ont été instaurées dans le Code de l'environnement. Plusieurs articles de loi définissent les zones humides, les projets qui se trouvent dans l'obligation de réaliser des études et

les démarches à mettre en œuvre en cas de destruction.

La réglementation indique ainsi que les projets ENR doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation si la surface de zones humides détruite est supérieure respectivement à 0,1 hectare ou à 1 hectare.

Une zone humide au sens réglementaire peut être définie ou délimitée d'après la végétation présente et/ou par la nature du sol (pédologie).

## II - Applications pratiques

Comme pour toutes les atteintes à l'environnement, une démarche visant à éviter, réduire et compenser les impacts sur les zones humides doit être effectuée.

### 1) Eviter et réduire les impacts

#### a) Recenser les zones humides

Pour mettre, en œuvre cette démarche, il convient premièrement de réaliser un

<sup>(1)</sup> *Energies renouvelables*

état des lieux des zones humides. En effet, une fois, ces zones connues et délimitées, il sera possible d'essayer dans un premier temps de les éviter. Pour réaliser cet état des lieux, il est nécessaire que des spécialistes se rendent sur le terrain (botaniste, pédologue, Experts Fonciers) et analysent le sol et la végétation.

### b) Les solutions d'évitement

La première action à mettre en place, une fois l'état des lieux réalisé, est d'essayer d'éviter la destruction des zones humides si elles se trouvent dans l'emprise du projet. Cet exercice sera plus ou moins facile en fonction de la nature du projet. Il sera par exemple potentiellement plus simple de déplacer une éolienne qu'un parc photovoltaïque.

### c) La réduction de l'impact

Une fois la démarche d'évitement terminée, si des impacts sont toujours envisagés, il est nécessaire de rechercher des actions de réduction. Ces dernières sont souvent d'ordre technique. Ainsi, une plateforme de taille réduite est parfois envisagée au pied de certaines éoliennes. De même, pour un projet photovoltaïque, il peut être envisagé un changement dans les structures de support des panneaux afin de diminuer l'emprise au sol et ainsi l'impact sur les zones humides.

## mesures compensatoires -> système complexe

### 2) La mise en œuvre de la compensation écologique

Si les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas permis de supprimer ou d'éviter suffisamment les impacts sur les zones humides et que celles-ci sont toujours affectées par le projet, il sera nécessaire de mettre en œuvre une mesure de compensation.

Le ratio de compensation est indiqué dans le règlement des SAGE des secteurs concernés. Il correspond généralement à 200 % de la surface impactée. La zone de compensation doit, de plus s'harmoniser en termes de fonctionnalité à la zone touchée.

Trois grandes fonctions sont étudiées : l'hydrologie, l'hydrogéomorphologie et l'accomplissement du cycle de vie des espèces.

Cette zone de compensation devra se trouver prioritairement dans le même bassin-versant que la zone impactée.

Enfin, la compensation devra se traduire par une action de récréation ou de restauration de zones humides. Le gain de fonctionnalité pour la zone de compensation devra être équivalent à la fonctionnalité perdue sur la zone impactée.

### III - Conclusion

Ainsi énoncée la méthode est très simple, reste que sa mise en œuvre nécessite beaucoup de temps. La recherche de terrain peut en effet s'avérer ardue et les partenaires potentiels ne sont pas toujours enclins à participer à cette démarche.

L'intervention d'Experts Fonciers permet, au travers d'échanges réguliers avec le bureau d'études écologues, de faciliter et d'assurer sur le long terme la maîtrise foncière de tels terrains de compensation.

Dans le cadre de certains projets ENR, les délais d'instruction peuvent être particulièrement longs et la mesure compensatoire doit être entérinée alors que le projet ne sera pas mis en œuvre avant plusieurs années. Enfin, trouver une zone humide disponible, à restaurer, présentant les mêmes caractéristiques fonctionnelles sur le même bassin-versant, revient bien souvent à chercher une aiguille dans une botte de foin !

Parmi les actions de restauration de zones humides, les plus appréciées et conseillées par les services de l'Etat sont la suppression de drains et l'effacement d'étangs. Ces deux mesures sont particulièrement compliquées à mettre en œuvre, mais lorsqu'il est possible de les réaliser elles sont gages de succès.

L'intervention des Experts Fonciers, en appui du bureau d'études écologues qui a défini la dette écologique et validé les potentialités de compensation, permet un gain de temps et une efficacité accrues au meilleur intérêt des maîtres d'ouvrage.

Gaëtan BARGUIL

Directeur adjoint Cabinet Calidris (44)

### Exemple d'un projet de parc éolien impactant une zone humide



<sup>(5)</sup> Agence Française de la Biodiversité devenue aujourd'hui l'OFB (Office Français de la Biodiversité).



**Jérôme BORTOLI**  
DGS de Vendée Eau

Jérôme BORTOLI est, depuis 2012, le Directeur Général des Services de Vendée Eau (70 salariés). Cet établissement public, basé à la Roche-sur-Yon, gère l'eau potable sur tout le département de la Vendée (85).

Entretien sur la compétence eau et le rôle que peut jouer l'Expert Foncier...

### Qu'est-ce que Vendée Eau ?

" C'est un établissement public de coopération intercommunal (EPCI) qui définit les règles de production et de distribution de l'eau potable sur l'ensemble du département de la Vendée. Créé après la seconde guerre mondiale, il a été le premier syndicat départemental d'alimentation en eau potable de France à appliquer un tarif unique pour ses abonnés. En 2004, il change de nom et devient Vendée Eau. Depuis la réorganisation du schéma départemental et la promulgation de la Loi NOTRe en 2015, il exerce la compétence eau à l'échelle intercommunale et regroupe 19 collectivités vendéennes représentant 258 communes. "

## L'Expert Foncier, c'est l'assurance d'une expertise objective...

### Quelles sont ses principales missions ?

" Vendée Eau gère de A à Z la mobilisation de la ressource en eau potable pour 450 000 abonnés, en passant par la préservation du cycle de l'eau, la création de barrages, de périmètres de protection, d'ouvrages divers et variés.

Ce sont aujourd'hui 11 usines, 12 captages, 13 barrages, 80 réservoirs et 15 500 kms de câbles de canalisation qui sont administrés par Vendée Eau. "

### Missionnez-vous des Experts Fonciers ?

" Ils doivent pour cela répondre à des appels d'offres à marché public. Oui, en effet, nous travaillons avec des Experts Fonciers, notamment sur la mise en place de périmètres de protection de la ressource pour répondre à des enjeux de pollution accidentelle ou ponctuelle des captages. Nous sommes en révision d'une grande partie de nos bassins versants, soit plus de 2 000 km<sup>2</sup> de surface sur les 7 000 km<sup>2</sup> que compte le département de la Vendée. Nous avons donc mis en place un plan très spécifique en initiant des discussions avec près de 15 000 propriétaires fonciers et 2 000 exploitants agricoles. L'Expert Foncier sur cette mission propose un cadre d'instruction, documente et analyse les dossiers des

ayants droits, établit des bases de données foncières et propose un juste montant d'indemnisation.

Nous faisons appel aussi aux Experts Fonciers pour leur faculté d'aménageurs de grands projets territoriaux, pour des interconnexions de canalisations par exemple. Ils nous aident à conventionner à l'amiable sur des droits de passages avec les propriétaires et les exploitants. "

### Que vous apporte l'Expert Foncier ?

" Il possède une forte connaissance du terrain, combinée à des compétences techniques et juridiques sur les enjeux d'occupation et d'aménagement du territoire local. Il nous permet d'avoir une expertise objective qui sera reconnue par les différentes parties. "

### Vos activités ont-elles été impactées par la crise sanitaire ?

" Il n'y a eu aucune interruption du service public. Vendée Eau a assuré pleinement la continuité de ses services et de ses investissements.

Nous avons initié des campagnes d'affichage urbain et sur les réseaux sociaux pour réassurer nos abonnés et le grand public sur la qualité de l'eau du robinet. "

Interview Laurence ROUAN



Photo Vendée Eau

## Nouvelle taxe sur la gestion de l'eau et la prévention des inondations

La nouvelle Loi Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) modernisera les systèmes de défense contre les inondations qui pour la plupart dataient de Napoléon III.

Elle préfigure la gestion moderne des bassins versants des cours d'eau par l'aménagement des lacs, réservoirs indispensables aux étiages catastrophiques dûs en partie au changement climatique.

### I - Historique

1964 > Loi relative au régime des eaux et à la lutte contre la pollution :  
POLLUEUR = PAYEUR.

1992 > Loi sur l'eau qui garantit et transfère aux collectivités locales la gestion des ressources, complétée par la loi LEMA sur l'Eau et les Milieux Aquatiques.

2018 > Nouvelles lois de décentralisation : MAPTAM (Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles) et NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) qui ont mené à l'adoption de la GEMAPI.

### II - Qui en a la compétence ?

Le bloc communal peut concilier urbanisme et prévention des inondations par une meilleure intégration du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire. Il peut agir à travers les documents d'urbanisme et par la gestion des ouvrages de protection, mais aussi concilier urbanisme et gestion des milieux aquatiques en facilitant l'écoulement des eaux et en gérant des zones d'expansion des crues.

Cette compétence, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, se substitue aux actions préexistantes des collectivités territoriales et de leurs groupements. Actions qui étaient jusqu'alors facultatives et non uniformément présentes sur les territoires exposés au risque d'inondation ou de submersion marine.

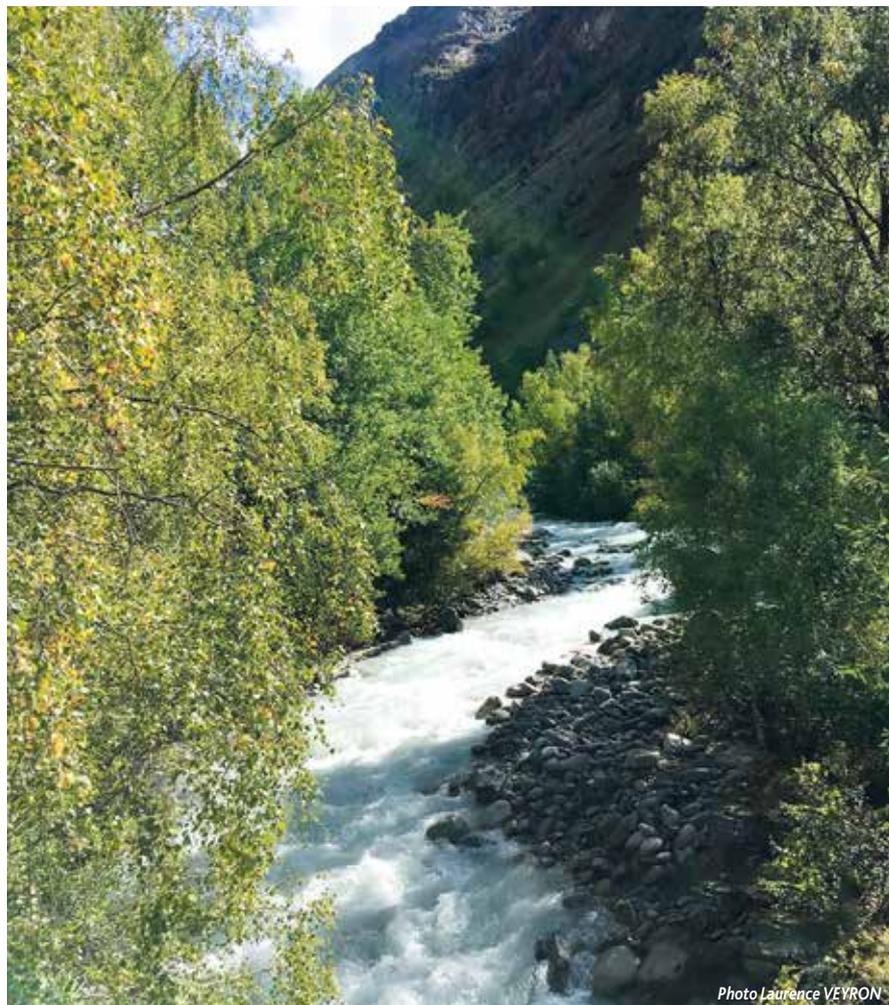


Photo Laurence VEYRON

Les actions entreprises par les intercommunalités dans le cadre de la GEMAPI sont définies ainsi par l'article L.211-7 du Code de l'environnement :

- ✓ l'aménagement des bassins versants,
- ✓ l'entretien et l'aménagement des cours d'eau, canaux, lacs et plans d'eau.
- ✓ la défense contre les inondations et contre la mer.
- ✓ la protection et la restauration des zones humides.

### III - Rôle

Les responsabilités des maires sont clarifiées. La GEMAPI fournit les outils juridiques et financiers nécessaires, assure la gestion des ouvrages de défense contre les inondations et crée des aménagements au bon écoulement des eaux, etc.

### IV - Fonctionnement

Les EPCI-FP peuvent voter cette dépense dans leur budget général ou mettre en place la taxe prévue (article 1530 bis du Code Général des Impôts). Cette taxe peut remplacer la redevance pour service rendu.

La taxe GEMAPI est facultative, plafonnée et affectée. Elle ne peut être utilisée que pour les missions relevant de la GEMAPI. Elle est plafonnée de 40 € par habitant et par an et est répartie entre les assujettis à la taxe sur le foncier bâti, à la taxe sur le foncier non bâti et à la contribution des Entreprises au prorata du produit de chacune des taxes.

Laurence VEYRON  
Expert Foncier (38)

JURIDIQUE

## Entretien des fossés et des cours d'eau : le même esprit, mais sans le même formalisme...

L'eau et les cours d'eau constituent un bien commun et une ressource essentielle pour l'activité et le développement des territoires nécessitant une gestion équilibrée et durable. La distinction entre fossé et cours d'eau n'est pas toujours évidente. Un petit ruisseau peut être confondu avec un simple fossé !

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils assurent des fonctions d'intérêt privé (drainage) et d'intérêt collectif (évacuation des eaux de ruissellement).

Le cours d'eau est alimenté par une source ou une zone humide. L'écoulement est indépendant des pluies et présente un débit suffisant durant une majeure partie de l'année. S'y ajoutent des critères complémentaires comme l'existence d'une berge, d'un substrat différencié (ex : sable), distinct du sol de la parcelle voisine, et la présence d'espèces aquatiques.

L'entretien des cours d'eau est une obligation qui doit être mise en œuvre dans le respect des écosystèmes fragiles. Seuls les travaux répondant à la définition de l'entretien régulier (entretien de la

végétation des rives, suppression des embâcles, réduction ponctuelle et limitée de petits atterrissements localisés de sédiments, nettoyage des végétaux envahissants) peuvent s'effectuer sans dossier préalable. L'aménagement du cours d'eau (drainage, curage, recalibrage) doit être déclaré et peut être soumis à une procédure administrative préalable.

Les opérations d'entretien et l'aménagement des fossés ne nécessitent aucune formalité administrative, dès lors que le fossé entretenu reste dans son état initial et que le cheminement des eaux n'est pas aggravé ou modifié au détriment des propriétaires riverains situés en aval du fossé.

Une déclaration, voire une autorisation préalable, auprès des Directions Départementales des Territoires et de la Mer est nécessaire si le fossé fait partie d'une zone humide, s'il concourt au drainage d'une surface de bassin versant supérieure à vingt hectares, s'il abrite des espèces protégées ou si l'aménagement est susceptible d'altérer des zones de frayère à brochets.

Josiane CASANOVA  
Expert Foncier (20)



FORMATION

## 1<sup>er</sup> semestre 2021

Le tout nouveau site de la Confédération des Experts Fonciers permet à ses membres, titulaires et stagiaires, de s'inscrire aux modules de formation et de payer en ligne.

Consultez sans attendre le programme 2021 !

Ces formations sont dispensées par visioconférence (GoToMeeting) jusqu'à de nouvelles directives gouvernementales quant à la crise sanitaire de la Covid-19.

### Formation continue

✓ 11 mars **Immobilier**

Évaluation des bâtiments spécifiques  
1 journée

✓ 23 mars **Viticulture**

Désordres viticoles et approche de l'évaluation des préjudices associés  
1 journée

✓ 14 avril **Droit rural**

Actualités jurisprudentielles en droit rural  
1 journée

✓ 27 avril **Immobilier**

Focus sur les surfaces  
2 heures

✓ 11 mai **Immobilier**

Bilan Promoteur  
2 heures

✓ 25 mai **Agricole**

Comment identifier le potentiel agronomique d'un sol ?  
1 journée

✓ 22 juin **Environnement**

Impact des zones humides sur les parcelles agricoles  
1 journée

### Formation initiale

✓ 10 & 11 juin

Les baux ruraux  
2 journées

Les formations de la CEF sont ouvertes sous réserve de places disponibles.

## AGRICOLE

## Le dégrèvement d'impôt foncier suite à sécheresse

En cas d'aléas climatiques de grande ampleur, le Préfet de département (DGFIP) peut, sur demande de la Direction Départementale des Territoires, accorder automatiquement aux propriétaires ruraux un dégrèvement sur la taxe sur le foncier non bâti.

Cette décision est prise sur la forme d'un pourcentage applicable selon la nature du bien figurant au cadastre (terres, prés ou les deux), parcelle cadastrale par parcelle cadastrale. Ce dégrèvement est destiné à aider les exploitants face à un sinistre.

La situation est simple pour un propriétaire exploitant qui se verra rembourser directement une certaine somme par le Trésor Public. Il s'agit d'un remboursement, car très souvent les dégrèvements arrivent après l'édition et l'envoi par l'administration des appels de taxes.

En cas de fermage, la situation est plus compliquée car l'administration ne

connait pas le fermier, mais le propriétaire de la parcelle concernée. C'est ce dernier qui recevra le dégrèvement d'impôt foncier. Il devra obligatoirement le rendre en intégralité à son ou ses fermiers (article L 411-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Cette somme peut être déduite sur l'appel de fermage. Par contre, si le bailleur a déjà rédigé et appelé son fermage, il remboursera la somme due au preneur.

Dans le cas où le bailleur a plusieurs fermiers, le bailleur qui reçoit une somme globale par commune de la part de la DGFIP devra se référer aux baux pour ventiler les sommes dues à chaque fermier. Ces dégrèvements sont également disponibles en mairie de la commune concernée.

L'Expert Foncier, à l'aise avec ces mécanismes, peut sans nul doute être consulté sur le sujet en cas de besoin.

Vincent JOURDIER  
Expert Foncier (71)



## ENVIRONNEMENT

## Webinaire sur la biodiversité



Comme annoncé lors de sa dernière assemblée générale et aux regards des enjeux pour la profession, le CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière) se mobilise sur la thématique environnementale en proposant aux Experts Fonciers et aux Experts Forestiers une **conférence-débat** de sensibilisation.

Organisée en distanciel et visioconférence, le 8 avril 2021 de 10 h à 12 h, elle présentera les missions auxquelles peuvent prétendre les Experts Fonciers et les Experts Forestiers en matière de biodiversité et de quelle manière les décrocher.

Animée par des experts exerçant depuis plusieurs années des missions d'expertises en lien avec la biodiversité, cette conférence-débat a pour but de rendre plus concret un domaine en plein développement, d'ouvrir à la discussion et de répondre aux interrogations des Experts Fonciers et Forestiers sur ces sujets d'avenir.

**Le nombre de places étant limité,**

**les inscriptions devront se faire**

**avant le 30 mars 2021 par mail à**

**secretariat@cnefaf.fr**

Jérôme BATISSE  
Expert Foncier (85)

## CartoCEF by Geoperso, l'outil d'assistance des Experts Fonciers



Signature de la convention de partenariat CartoCEF by Geoperso, le 8 janvier 2021 dans les locaux de la CEF, entre Thomas AUGUSTIN, président de la CEF (au centre), Jérôme BATTISSE (à gauche) et Alban Le COUR, fondateurs de Dynamiques Foncières et créateurs de Geoperso.

Les nouvelles technologies impactent profondément la façon de travailler des Experts Fonciers. Les applications de gestion ou de cartographie des dossiers, la vidéographie de bâtiments ou de parcelles par drone, les fichiers partagés, la formation en distanciel, les réunions par visioconférence, en sont quelques exemples.

La Confédération des Experts Fonciers (CEF) a choisi d'être en prise avec son temps et d'accompagner la profession dans cette évolution digitale.

En signant le 8 janvier 2021 un accord de partenariat avec Dynamiques Foncières, concepteurs de l'application Geoperso, la CEF met à disposition de chacun de ses membres un nouvel outil opérationnel d'assistance à l'expertise. Cette **application métier** vise à optimiser le travail quotidien de documentation, d'illustration et de rédaction des rapports d'expertises de l'Expert Foncier. Elle contribue aussi à améliorer la qualité des prestations de services à sa clientèle et l'image de la profession auprès de ses partenaires et prescripteurs.

Avec **CartoCEF by Geoperso**, l'Expert Foncier dispose :

- > de toutes les données cadastrales et foncières de l'administration fiscale de France et des Dom-Tom,
- > de données chiffrées (cessions DVF, prix moyens SAFER, valeurs locatives à la parcelle...),
- > de calques et de cartes (IGN, ETALAB, Urbanisme, zonages environnementaux...),
- > d'import d'images géoréférencées,
- > de cartes spécifiques au monde rural (AOC viticoles, registres parcellaires PAC, petites régions agricoles...),
- > d'insertion de dessins, pictogrammes et légendes.

De janvier à avril 2021, la CEF a organisé pour ses membres 23 sessions de visio-formations gratuites, d'une durée de 2 h, pour prendre en main ou se perfectionner sur l'application **CartoCEF by Geoperso**. Les inscriptions se font depuis l'espace « membres » du tout nouveau site de la CEF.

### CartoCEF by Geoperso, en bref

- > Accès par connexion sécurisée.
- > Accès direct à toutes les informations d'une parcelle.
- > Intégration de dessins et légendes sur la parcelle cartographiée.
- > Sélection et colorisation des parcelles à expertiser.
- > Export de données et de cartes dans le rapport d'expertise au format excel ou jpg.
- > Historique des dossiers par noms de sociétés et de clients.
- > Utilisation via smartphone ou tablette.



# La CEF en 2021, résolument digitale...

[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)  
un site internet totalement renouvelé...



**Le film Expert Foncier**  
pour promouvoir la profession



**CartoCEF** by Geoperso  
l'outil de cartographie dédié à l'expertise foncière

