

Gestion de Projets - Restauration de Zones Humides

Retour d'Expérience de l'EPTB Gardons, la Zone Humide des Paluns

Contexte du Projet des PALUNS

Le projet se situe sur la commune d'Aramon, à proximité immédiate du village.

Il concerne 40 ha d'anciennes prairies humides qui ont été progressivement drainés pour permettre le labour des terres. S'y ajoutent 20 ha d'autres milieux (forêts, marais,...).

Les zones humides, fortement réduites, se concentrent dans les points bas (fossés, forêts, marais, mares ...).

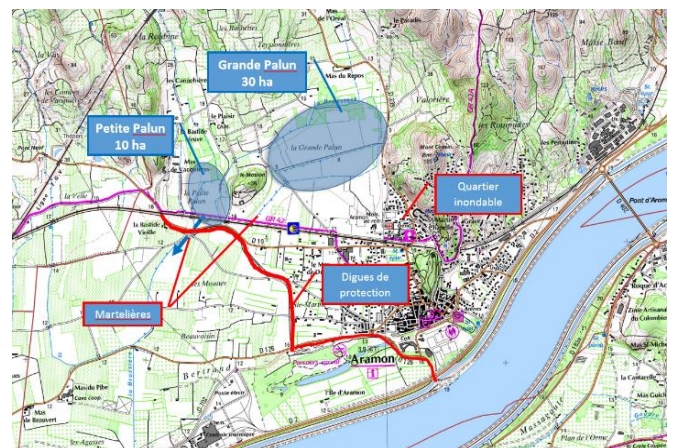
La ville d'Aramon est entourée de digues qui la protègent des inondations du Rhône et du Gardon par 2 grandes martelières.

La zone agricole des paluns est à la croisée d'enjeux d'intérêt général (inondation) et privés (exploitation) : la gestion de l'eau y est parfois antagoniste entre le besoin de protection des habitants vis-à-vis des crues du Gardon et du Rhône et le besoin d'alimentation en eau des cultures.

La mairie a souhaité que ce secteur devienne propriété publique pour en faciliter la gestion hydraulique et restaurer un espace naturel de qualité aux portes de la ville. D'abord assistant à la maîtrise d'ouvrage, l'EPTB assure désormais la maîtrise d'ouvrage directe de ce projet dans le cadre de la compétence GEMAPI.



Le Grand Palun sous l'eau en décembre 2019 : cette vaste dépression naturelle apparaît nettement



Carte de secteur

Les grandes lignes le Plan de Gestion des Paluns

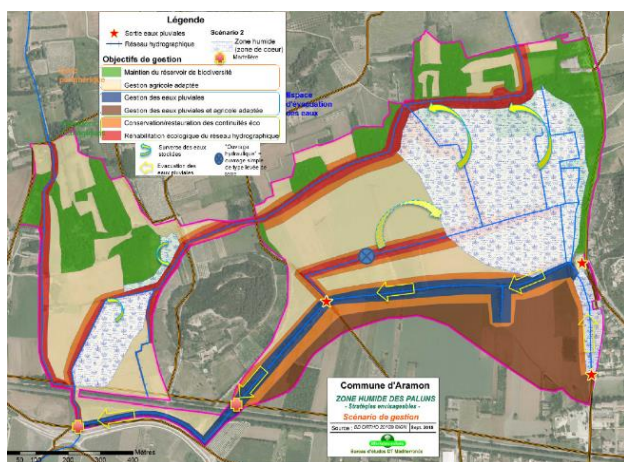
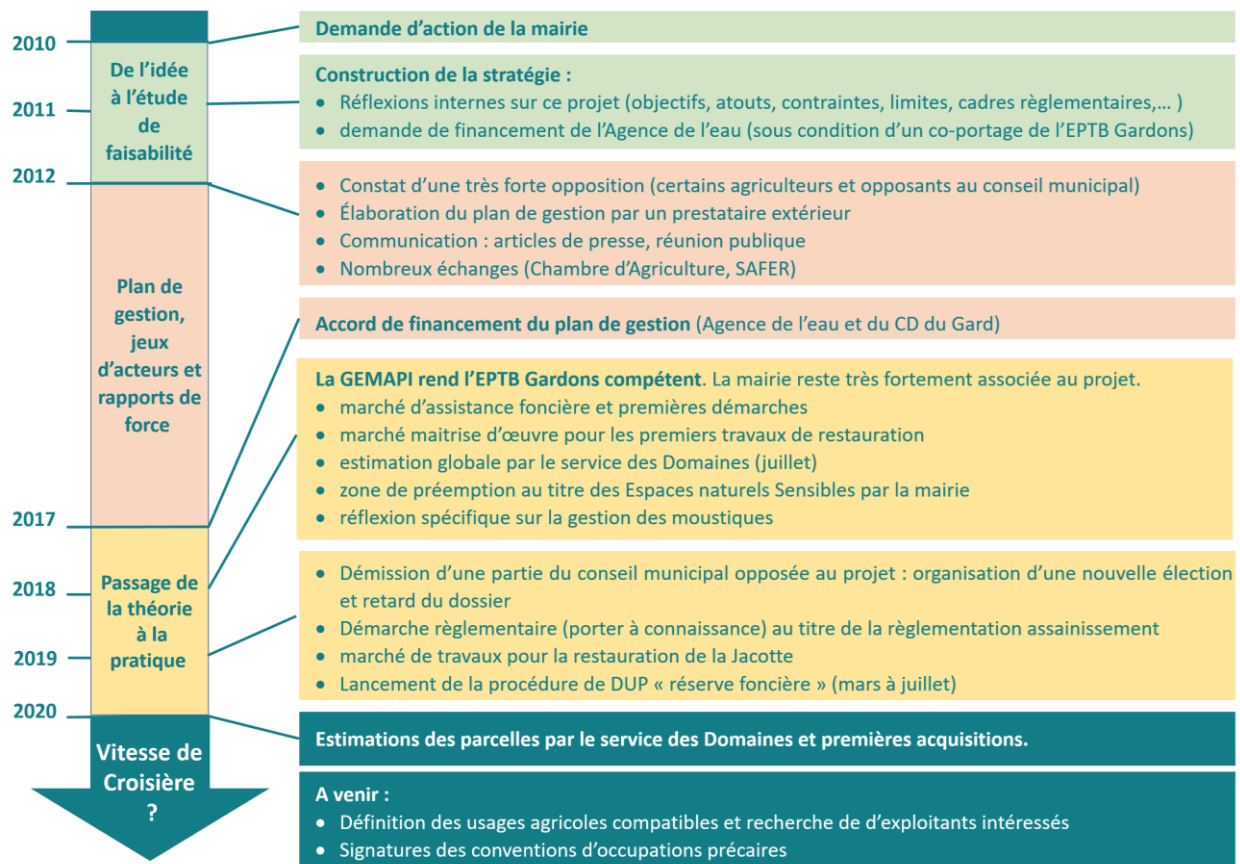


Schéma du plan de gestion

- Projet à **géométrie variable** : la surface de restauration de zones humides peut évoluer au fil du temps selon les acquisitions.
- Projet à **vocation multiple** : la biodiversité n'est pas la seule fonction ciblée. La ressource en eau, l'inondation, la production de matière première, la pédagogie,... font partie intégrante du projet et nécessitent un **compromis** entre tous les acteurs locaux.
- Le maintien d'usages **agricoles diversifiés** sur les futures prairies humides (plus de 30 ha) est nécessaire pour d'éviter la fermeture de ces milieux, sans dépense publique forte.
- La définition de **cahiers des charges très stricts** fixeront des conditions d'exploitation (fauche et pâturage notamment) compatibles avec le redéploiement de la richesse écologique sur ce secteur.

Les grandes phases du Projet des PALUNS



Rétrospectivement, les points d'attention sur un tel projet

L'implication du maitre d'ouvrage :

Quelle que soit la qualité des prestataires choisis pour la mise en œuvre, le maitre d'ouvrage doit garder la barre. Il est le représentant du projet et doit être crédible par sa présence et sa connaissance du terrain. La vente des terrains en dépendra. Pour garantir la crédibilité du plan de gestion, il doit participer activement à analyser les documents produits, guider les prestataires, élaborer le plan de gestion et en dimensionner les actions. Le plan n'est jamais parfait : il doit fixer des objectifs globaux, mais les moyens de les atteindre doivent rester souples.

L'anticipation d'un temps long :

La prise en compte d'un temps long est incontournable.

- La définition des choix de gestion, les financements, les démarches réglementaires, les consultations de prestataires,... nécessitent de 2 à 5 ans.
- Les acquisitions foncières peuvent également être très longues, surtout à l'amiable.
- La mutation de pratiques et d'usages agricoles et sociaux nécessite de « perdre du temps » pour expliquer le projet, être à l'écoute, comprendre un système...

Certains points peuvent être gérés au fur et à mesure, mais les démarches réglementaires doivent être anticipées et planifiées plusieurs années à l'avance.

Au final, un délai de 6 à 10 ans est à anticiper et planifier.

La définition d'une logique foncière :

Face à un projet nouveau, les besoins de travaux et/ou de modification d'usages doivent participer à guider la stratégie foncière :

- Si le nombre de propriétés à acquérir est faible et les usages acceptés : une simple convention avec le propriétaire pour définir les pratiques compatibles est envisageable (l'outil est fragile et les moyens investis peuvent être perdus rapidement).
- Si des travaux sont nécessaires : l'acquisition ou une DIG est nécessaire.
- Si le projet s'étend sur du long terme, les propriétaires sont nombreux et les usages actuels incompatibles avec le projet : **l'acquisition foncière est incontournable**

→ 2 options possibles :

- **Acquisition amiable** : demande du temps, de la présence sur le terrain et ne garantit pas l'achat total, mais préserve la relation d'écoute et d'équilibre avec les acteurs locaux.
- **Expropriation** : méthode cadrée réglementairement. La relation aux acteurs locaux peut devenir conflictuelle et complexifier le projet. Elle est incontournable lorsque le projet nécessite l'acquisition de toutes les parcelles.

A prendre en compte en cas d'acquisition :

L'achat de terrain impose au maître d'ouvrage d'assumer une surveillance (décharge sauvage, dégradation,...) et un suivi sur le long terme.

La structure doit disposer des moyens adaptés, surtout si les surfaces acquises sont vastes et éparées.

Le choix de l'EPTB Gardons:

L'acquisition amiable limite les conflits et a été affichée comme une règle de conduite du projet... mais elle s'est appuyée sur un cadre réglementaire (DUP) et des règles d'indemnisation calés sur une logique de l'expropriation :

- Une DUP en réserve foncière (L.221-1 du Code de l'Urbanisme) a été mise en place.
- Les évaluations des acquisitions sont définies par le service des Domaines : neutralité et équité.
- Un prestataire foncier (moins onéreux et plus souple qu'un notaire) a été missionné : cela permet de déléguer certaines missions (prises de contacts, rendez-vous, rédaction des actes, recueil des signatures, enregistrement aux hypothèques,...) et sécurise la procédure. Le maître d'ouvrage est plus disponible sur la relation aux propriétaires stratégiques.
- La présence de l'EPTB sur le terrain est indispensable : identification de l'acheteur, réponses concrètes aux questions des propriétaires, « casser » l'image d'une structure distante et administrative,... Cela permet aussi de recueillir des informations précieuses pour la suite du projet (hydraulique, usages,...).
- La mise en place par la commune d'une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles permet d'acquérir sur le long terme des parcelles qui échappent à l'acquisition amiable.

La difficile communication sur le prix d'achat des terres :

Plusieurs facteurs motivent un propriétaire à vendre, mais le **prix de vente est le principal levier**.

La définition d'un prix de vente est difficile et risquée en cas d'erreur :

- Trop bas : ne permet pas de débloquer beaucoup de ventes,
- Trop haut : grève les finances du projet, participe à une spéculation foncière, risque de rejet par les financeurs,
- Trop flou : ouvre la porte aux marchandages et mauvaises surprises, risque de demande de financement complémentaire.

La stratégie d'affichage et d'encadrement du prix d'achat est une réflexion à part entière

- Avant tout, se renseigner sur le cadre de définition d'un prix d'achat :
 - Les estimations des Domaines peuvent fluctuer : prévoir un rendez-vous pour partager le cadre technique des estimations à venir
 - Identifier les conventions qui peuvent s'appliquer (agricole par exemple).

- **Afficher la rigueur des évaluations et l'équité de traitement.** Écarter les arrangements bipartis et majorations opportunistes.

- Si possible, avoir recours à l'estimation des domaines comme structure reconnue et non remise en cause.

- Simplifier le discours : le propriétaire veut connaître le prix « tout compris » et ne s'embarrasse pas des détails intermédiaires.

Exemple sur les Paluns : la valeur de la terre agricole est à 1€/m², mais la somme versée à un propriétaire exploitant peut dépasser 1,7€/m² tout compris (indemnités de emploi, d'éviction, de fumure,...)

Le rapport au politique :

- Le soutien politique local est souvent incontournable pour accompagner le projet, rassurer les habitants, assurer un relai local,...
- Mais le temps politique est souvent plus court : le projet doit être soutenu politiquement mais ne pas devenir un outil politique.
- Le portage par des organismes de bassin est un atout : nos structures sont politiquement plus stables et ne sont pas assimilées à la commune.
- L'affichage clair de l'intérêt général du projet (intérêts écologiques, hydrauliques, agricoles, préservation de la ressource en eau,...) aide au maintien d'une indépendance et une neutralité.