

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 5 décembre 2025
N° CP-2025-9-2-3
N° applicatif 13945

2 ème Commission

Commission Dynamiques économiques, touristique, agricole, emploi et transitions énergétiques et climatiques

Direction

Direction de l'environnement et de l'agriculture

Service consulté

ACQUISITION DE TERRAINS AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DANS LA VALLÉE DE LA LAUTER À WISSEMBOURG-ALTENSTADT ET DANS LA VALLÉE DE LA DOLLER À WEGSCHEID

Résumé : Dans le cadre de la compétence Espaces Naturels Sensibles, le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente, l'acquisition de :
- 9 parcelles à WISSEMBOURG/ALTENSTADT, d'une superficie de 102,40 ares, au prix de 7 168,00 € ;
- 16 parcelles à WEGSCHEID, d'une superficie de 5 277,28 ares, au prix de 474 956,00 €.

Acquisition de terrain dans la Vallée de la Lauter à WISSEMBOURG/ALTENSTADT

La maîtrise foncière d'Espaces Naturels Sensibles (ENS), par la Collectivité européenne d'Alsace, s'est développée dans le Bas-Rhin, en application du Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) et au sein de sites identifiés par ce dernier.

Ainsi, la Vallée de la Lauter compte environ 40 hectares de propriétés de la Collectivité européenne d'Alsace confiées en gestion au Conservatoire d'Espace Naturel d'Alsace dont l'objectif est de préserver la Lauter et son environnement composé de prairies, de marais et de forêts. Ces milieux naturels, dont la Lauter est une des rares rivières de plaine à avoir conservé des eaux propres et un lit naturel, sont classés en zone Natura 2000 et font également l'objet d'un Arrêté préfectoral de protection de Biotope. Ces classements témoignent des forts enjeux pour les préserver à l'échelle de l'Alsace et au-delà.

Un particulier propose à la Collectivité européenne d'Alsace d'acquérir 9 parcelles boisées, le long de la Lauter à Wissembourg/Altenstadt, cadastrées sous-section 7/G n°662 de

10,90 ares, n°663 de 11,80 ares, n°664 de 8,30 ares, n°665 de 9,20 ares, n° 667 de 10,50 ares, n°668 de 9,70 ares, n°671 de 13,00 ares, n°905/669 de 14,50 ares et n°906/670 de 14,50 ares, soit une surface totale de 102,40 ares.

Une gestion conservatoire répondant aux objectifs de l'ENS sera mise en place en lien avec la Commune de Wissembourg, opératrice du document d'objectifs Natura 2000 concerné par ce secteur.

La valeur vénale du bien, fixée à 35,00 € l'are, est conforme au prix du marché soit 3 584,00 € pour les 102,40 ares. A cela s'ajoute, une indemnité pour perte de bois de 3 405,00 € ainsi qu'une surcote de 179 € correspondant à 5% de la valeur, hors indemnité pour perte de bois, du bien pour la vente d'un ensemble de plus d'un hectare.

L'acquisition totale représente un coût pour la Collectivité de 7 168,00 €.

Le prix de la transaction n'excédant pas 180 000 €, le Pôle d'évaluation domaniale du Bas-Rhin n'a pas établi d'avis.

L'acquisition foncière proposée permettra de préserver la fonctionnalité écologique de la zone humide.

Cette acquisition pourra bénéficier d'une aide financière de 80% de la part de l'Agence de l'Eau Rhin Meuse (AERM).

Acquisition de terrains dans la Vallée de la Doller à WEGSCHEID

La zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) de WEGSCHEID a été créée le 7 février 2000, à la demande de la commune. L'objectif est la préservation des milieux naturels remarquables, notamment les boisements, rochers et landes d'altitude ainsi que la ressource en eau. La zone s'étend sur une surface totale de 446 ha.

En 2022, la Collectivité européenne d'Alsace a détecté que des transactions foncières avaient eu lieu au sein de cette zone de préemption, sans qu'elle en soit informée via une Déclaration d'Intention d'Aliéner. Il s'agit de 66 ha de forêts de feuillus et de résineux à des degrés de naturalité différents. Selon les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des ENS (articles L215-14 à L215-24), toute aliénation de parcelles situées au sein d'une zone de préemption au titre des ENS est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire au Département dans lequel sont situés les biens.

Une procédure judiciaire a donc été introduite par la Collectivité européenne d'Alsace afin de faire annuler ces ventes. Le propriétaire actuel, le groupement forestier FoREY (GF FOREY), lié à la société immobilière FREY, a souhaité engager une négociation, dont le résultat figure ci-après.

Sur les 66 ha de terrains concernés, la Collectivité européenne d'Alsace se porte finalement acquéreur uniquement des parcelles entourant ses propriétés actuelles pour former un ensemble cohérent, ainsi que celles longeant le cours d'eau du fond de vallon, dans un objectif de préservation de la ressource en eau, soit les parcelles suivantes :

Section	Parcelle	Surface en ares
A	18	60,86
A	19	63,65
A	20	36,45
A	22	80,8
A	23	181
A	25	34,05
A	26	2456,55
A	28	4,19
A	32	44,52
A	34	21,85
A	35	35,73
A	36	45,5
A	389	6,75
A	391	11,7
A	403	27,15
A	407	2166,53

Les parcelles incluses dans la zone de préemption mais discontinues avec les propriétés actuelles de la Collectivité européenne d'Alsace seront conservées par le GF FoREY.

La superficie totale retenue est donc de 5 277,28 ares. La valeur des terrains a été fixée par une estimation des domaines en date du 12 août 2025 au prix de 90 € l'are, soit un coût total de 474 956 €.

L'ensemble des conclusions de cette négociation figure dans un protocole d'accord transactionnel joint en annexe, qui est soumis à votre approbation. Il permettra de clore le contentieux en cours.

Compte-tenu de la nature contentieuse du dossier, il est proposé de consigner la somme de 474 956 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément au protocole d'accord joint en annexe.

Cette acquisition pourra bénéficier d'une aide financière de la part de l'Agence de l'Eau Rhin Meuse (AERM).

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- M'autoriser à solliciter des aides financières auprès de l'Agence de l'Eau Rhin Meuse ;

Pour les acquisitions dans la Vallée de la Lauter à WISSEMBOURG/ALTENSTADT :

- Décider de l'acquisition, au titre de la politique Espaces Naturels Sensibles, dans la Vallée de la Lauter à WISSEMBOURG/ALTENSTADT :
 - o auprès d'un particulier,
 - o des parcelles situées sur la Commune de Wissembourg/Altenstadt cadastrées sous-section 7/G n°662 de 10,90 ares, n°663 de 11,80 ares, n°664 de 8,30 ares, n°665

- de 9,20 ares, n° 667 de 10,50 ares, n°668 de 9,70 ares, n°671 de 13,00 ares, n°905/669 de 14,50 ares et n°906/670 de 14,50 ares,
 - représentant une surface totale de 102,40 ares,
 - au prix de 7 168,00 € ;
- Décider que l'acte afférent à cette transaction sera passé en la forme administrative, conformément aux dispositions de l'article L.1311-14 du Code général des collectivités territoriales ;

- Préciser que Monsieur Pierre BIHL en qualité de titulaire, et Madame Isabelle DOLLINGER en qualité de suppléante, conformément à la délibération n° CD-2021-7-0-6 du 13 juillet 2021, sont habilités à représenter la Collectivité européenne d'Alsace dans les actes établis en la forme administrative par le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, et sont donc compétents pour signer l'acte en la forme administrative visé ci-avant ;

Pour les acquisitions de terrains dans la Vallée de la Doller à WEGSCHEID :

- Approuver le protocole d'accord transactionnel, joint en annexe au présent rapport et m'autoriser à le signer ;
- Décider de l'acquisition, au titre de la politique Espaces Naturels Sensibles, dans la Vallée de la Doller à WEGSCHEID :
 - auprès du Groupement Forestier FoREY,
 - des parcelles situées sur la Commune de WEGSCHEID cadastrées comme suit :

Section	Parcelle	Surface en ares
A	18	60,86
A	19	63,65
A	20	36,45
A	22	80,8
A	23	181
A	25	34,05
A	26	2456,55
A	28	4,19
A	32	44,52
A	34	21,85
A	35	35,73
A	36	45,5
A	389	6,75
A	391	11,7
A	403	27,15
A	407	2166,53

- représentant une surface totale de 5 277,28 ares,
 - au prix de 474 956 € ;
- Décider que l'acte afférent à cette transaction sera passé sous forme d'un acte notarié ;
 - M'autoriser ou mon représentant à signer les documents permettant la consignation et la déconsignation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de la somme de 474 956 € correspondant au coût d'acquisition des terrains compte-tenu de l'aspect contentieux du dossier et conformément au protocole d'accord ;

- M'autoriser ou mon représentant à signer les actes afférents à ces transactions, notamment l'acte de vente sous forme d'un acte notarié.

Les crédits concernés seront prélevés sur l'imputation budgétaire suivante :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
P225	O003	P225E07	T08	(3039)-21-2118-76	482 124 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.