



Acquérir un étang : du rêve à la réalité

Le plan d'eau convoité respecte-t-il la réglementation ? Est-il en eau close ou en eau vive ? S'intègre-t-il dans un écosystème favorable au gibier d'eau ? Comment améliorer son potentiel initial ? Autant de questions qui méritent une réponse avant son acquisition pour la pêche ou la chasse.

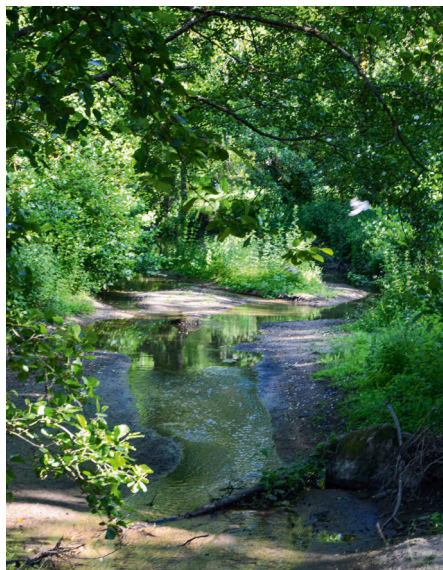
TEXTE VINCENT RONDREUX

Beaucoup d'amoureux de la chasse ou de la pêche rêvent de posséder un étang. Mais transformer cette envie en projet, viable, durable et conforme à la réglementation, est bien plus complexe qu'il n'y paraît. Car un étang est tout sauf un simple trou creusé dans la terre et rempli d'eau. C'est un écosystème vivant, encadré par des règles strictes, avec de vrais enjeux de gestion. » Dirigeant l'agence spécialisée Domaines & Forêts, Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer accompagnent des passionnés désirant se lancer



FREEPIK (G), V. RONDREUX (M), DOMAINES & FORÊTS (B)

« Un étang est tout sauf un simple trou creusé dans la terre et rempli d'eau. »



Dès qu'un étang est alimenté par un ruisseau, il est classé en eau vive.

dans l'achat d'un bien existant ou la création d'un plan d'eau. Afin d'éviter toute déconvenue, il faut en premier lieu faire « attention aux mauvaises surprises », préviennent-ils. « Différents clients ont par exemple découvert, au moment de l'acquisition, que l'étang qu'ils convoitaient n'était ni déclaré ni conforme à la loi sur l'eau. Dans certains cas, les autori-

« Différents clients ont découvert que l'étang qu'ils convoitaient n'était ni déclaré ni conforme à la loi sur l'eau »

tés ont exigé le rebouchage pur et simple du site », témoignent ces experts. En effet, depuis la loi sur l'eau de 1992, « il est impossible de créer un étang de plus de 1 000 m², ou de plus de 3 m de profondeur, sans passer par une procédure administrative. Selon les cas, cela peut aller d'une simple déclaration à une véritable autorisation préfectorale, après enquête publique. Une étude hydraulique, un dossier d'incidence environnementale ou encore un plan de gestion peuvent être exigés », détaillent-ils. L'interlocuteur clé est par conséquent la direction départementale des Territoires (DDT). Il est également capital de savoir si le plan d'eau est en eau close ou en eau vive, notamment, bien sûr, pour la pêche. « Un

étang en eau close est un plan d'eau totalement isolé du réseau hydrographique naturel. Il peut donc être géré librement : on choisit ses poissons (si, évidemment, il ne s'agit pas d'espèces susceptibles de provoquer des déséquilibres biologiques, comme la perche-soleil, le poisson-chat...), ses pratiques, ses aménagements. En revanche, dès lors qu'un ruisseau l'alimente ou le traverse, le site est soumis aux contraintes des cours d'eau vivants : circulation des poissons, débit minimal, réglementation halieutique... Cette réglementation peut nécessiter la pose d'équipements particuliers (grilles, passes à poissons) et limiter certaines activités de pêche ou de vidange.»

UN ÉCOSYSTÈME FAVORABLE AU GIBIER D'EAU

Le plan d'eau reste une pièce maîtresse pour les passionnés de gibier d'eau. « Dans certaines régions comme la Sologne et la Brenne, il fait partie intégrante du patrimoine cynégétique. Sarcelles, canards, bécassines... Les migrateurs y trouvent des zones de repos et d'alimentation précieuses », illustre Olivier Dauphin. Outre les questions réglementaires, « un bon étang pour la chasse doit s'inscrire



FREEPIK (HG), DOMAINES & FORÊTS (2 : HD, BG), STB PHOTOS (BD)

Végétation, îlots, espaces de tranquillité... Des atouts pour le gibier d'eau.

dans un écosystème favorable. Pour attirer durablement le gibier d'eau, il doit lui offrir des conditions optimales : zones de gagnage, de repos, d'abri et de reproduction », résume Benjamin Zimmer. Et il doit être bien géré. « Différents éléments peuvent même transformer un simple étang en véritable site de chasse attractif :

des îlots, des roselières, des espaces de tranquillité, un nourrissage raisonné... » Il est aussi possible d'améliorer le potentiel d'accueil initial du plan d'eau, « en veillant à ce que chaque aménagement respecte un équilibre entre l'attractivité cynégétique et le respect des milieux. Les cages de rappel ou les postes pour



Point d'eau d'un domaine de chasse en Sologne.

appelants, bien intégrés au paysage, permettent une pratique raisonnée. La mise à sec périodique de l'étang oxygène les vases, favorise la repousse végétale, et réduit les parasites. En complément, on peut semer du blé, de l'avoine, du maïs ou des graminées sur les bordures humides pour attirer davantage d'espèces», expliquent-ils. Et les deux experts d'ajouter pour conclure: «Gérer un étang, c'est aussi

«Il est essentiel d'intégrer dès le départ des critères écologiques»

veiller à ce que le système reste stable, vivant, et sain. Trop de nutriments, pas assez d'oxygène, une flore envahissante, et l'équilibre peut très vite basculer. Il est donc essentiel d'intégrer dès le départ

des critères écologiques: berges douces, zones peu profondes, végétation utile mais non invasive, entretien régulier... Ce sont ces détails, parfois oubliés, qui permettent à un étang de fonctionner sur le long terme, sans nécessiter de lourdes interventions.»

Domaines & Forêts

Agence spécialisée en foncier rural
6, rue de la Ringouaire - 36110 Brion.
Tél.: 02 54 07 78 61.

Trois questions à... Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer

Codirecteurs de l'agence spécialisée Domaines & Forêts

GG: Combien vaut un étang?

Difficile de répondre à cette question tant les situations sont variées, et même si les prix oscillent souvent entre 12 000 et 20 000 € par hectare. Un petit étang non géré dans une zone peu recherchée peut se vendre pour quelques milliers d'euros. À l'inverse, un grand plan d'eau bien équipé, avec moine, pêche, droit d'eau et accès facile, peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros l'hectare, surtout s'il est situé dans une région cynégétique ou halieutique de renom. La valeur dépend aussi du potentiel de gestion: peut-on le vidanger facilement? Est-il en bon état? Est-il accessible? Est-il reconnu comme eau close?

GG: Peut-on allier projet pêche et projet chasse sur un même étang?

C'est tout à fait envisageable, à condition de penser l'usage de l'étang



«Allier projet chasse et projet pêche est envisageable.»

de manière saisonnière. La pêche doit se faire hors période de chasse, notamment avant la migration ou pendant les phases de repos des oiseaux. Il convient également de préserver les

zones calmes, de respecter des périodes de tranquillité, et d'adapter les accès.

GG: Que conseillez-vous avant toute décision d'achat?

Chez Domaines & Forêts, nous ne vendons pas un étang, nous aidons à construire un projet. Cela passe par une analyse détaillée des besoins du client (usage cynégétique, halieutique, mixte) et de la situation du bien. Couloir de migration, profondeur, superficie, présence de la faune, d'îlots, de bois en bordure ou de plaines agricoles... Tout compte. La topographie, l'accessibilité, la présence d'espèces invasives, les risques liés à l'eutrophisation, la qualité du sol ou la flore aquatique doivent aussi être évalués. Sans oublier la classification de l'étang ainsi que les servitudes environnementales.



Huttes flottantes: évitez une requalification

«En droit, une embarcation flottante qui n'est ni ancrée au sol ni raccordée aux réseaux n'est pas considérée comme une construction. Elle peut donc être installée sans permis de construire, même en dehors des zones urbanisées.»

C'est par exemple le cas des huttes flottantes. Selon Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer, elles sont en effet une «opportunité unique pour qui veut développer un projet cynégétique souple, sans entrer dans les lourdeurs

de l'urbanisme. Mais attention: cela demande de la méthode pour rester dans les clous et ne pas risquer une requalification», préviennent-ils. C'est la raison pour laquelle ils intègrent cette question dans les conseils qu'ils donnent à leurs clients.

Dans notre prochain numéro

Comment allier chasse et gestion forestière