



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

WEBINAIRE DU CENTRE DE RESSOURCE CAPTAGES

DROIT DE PRÉEMPTION DANS LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGES : QUELLES CONDITIONS D'APPLICATION ?



Jeudi 2 février 2023

Déroulé de la présentation

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Instauration du droit de préemption
4. Mise en œuvre

1. Introduction :



- L'instauration de ce **droit de préemption spécifique à la préservation de la ressource en eau** résulte d'une demande des représentants des **collectivités**.



- Il a fait l'objet de nombreux échanges lors des **Assises de l'eau conduites en 2019 qui en ont acté son principe** (avec celui de rendre compétent le bloc communal pour la protection de la ressource pour les captages d'eau potable).



- Ce droit de préemption a pour **objectif de préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement**.

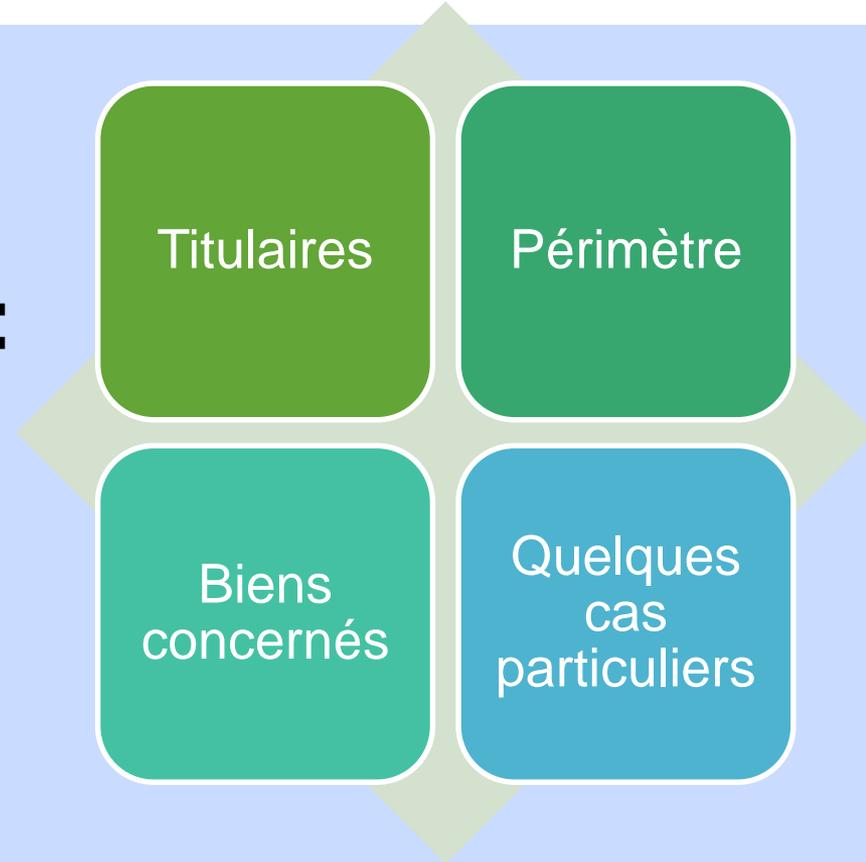
Références réglementaires :

- les articles L. 218-1 à L. 218 – 14 du code de l'urbanisme

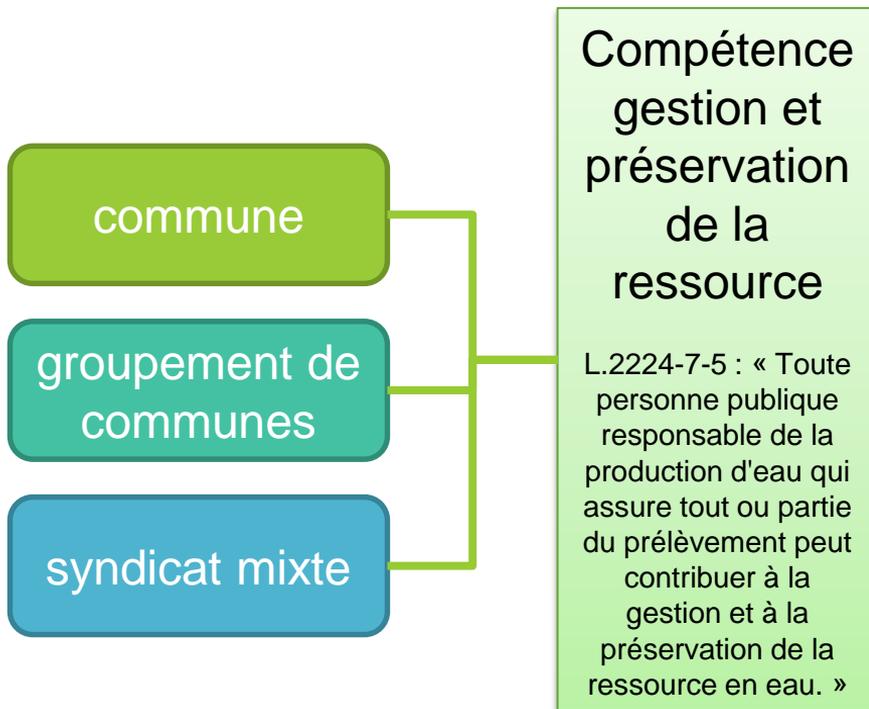


- le décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 qui crée les articles R. 218-1 à R. 218-21 du même code.

2. Champ d'application :



Titulaires du droit de préemption

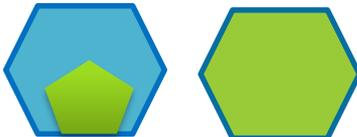


- **Les collectivités doivent avoir pris cette compétence**, en application de l'article L. 2224-7-5 du code général des collectivités territoriales, pour exercer un droit de préemption.
- La prise de compétence, si facultative, est formalisée par une délibération (R. 2224-5-2 du CGCT)
- **délégation possible du droit de préemption** aux établissements publics locaux auxquels sont confiés tout ou partie du prélèvement en eau

Périmètre du droit de préemption

Le droit de préemption ne peut s'effectuer que dans le périmètre de la zone de préemption.

Cette zone correspond à

- des surfaces agricoles 
- sur un territoire délimité 
- en tout ou partie dans l'aire d'alimentation de captage 



Cette zone est délimitée par l'arrêté instaurant le droit de préemption.

la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption peut être acquise, dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

Biens concernés

La réglementation s'appuie sur le droit de préemption des SAFER et renvoie à l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime (alinea 1,2,5, 6 et 7).

Le droit de préemption concerne les aliénations à titre onéreux (= les ventes)

- de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés,
- de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole
- ou de terrains nus à vocation agricole = terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole

Cas particuliers : exemptions au droit de pré-emption

Il s'agit des exceptions prévues aux articles L. 143-4 et 6 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) parmi lesquelles :

Les échanges réalisés dans le cadre d'aménagement foncier (L. 124-1)

Les aliénations moyennant rente viagère

Les acquisitions effectuées par des cohéritiers et les cessions consenties à des parents ou alliés ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant ainsi que les actes conclus entre indivisaires

Les acquisitions (sous réserve de surface max de l'EA ainsi constituée)
- par des salariés agricoles, les aides familiaux, associés d'exploitation,
- des fermiers ou métayers évincés, expropriés

Les terrains destinés à la construction, aménagements industriels, à l'extraction de substances minérales

Les terrains pour les jardins familiaux

Les bois et forêt (parcelles du cadastre, quelques cas particuliers)

Les ventes dans le cadre d'un plan de cession d'une entreprise soumise à liquidation ou redressement judiciaires

Les acquisitions de la nue-propriété d'un bien par ses usufruitiers et inversement

Cas particuliers : exemptions au droit de pré-emption

Les échanges réalisés dans le cadre d'aménagement fonction (L. 124-1)	Les aliénations moyennant rente viagère	Les acquisitions effectuées par des cohéritiers et les cessions consenties à des parents ou alliés ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant ainsi que les actes conclus entre indivisaires
Les acquisitions (sous réserve de surface max de l'EA ainsi constituée) - par des salariés agricoles, les aides familiaux, associés d'exploitation, - des fermiers ou métayers évincés, expropriés	Les terrains destinés à la construction, aménagements industriels, à l'extraction de substances minérales	Les terrains pour les jardins familiaux
Les bois et forêt (parcelles du cadastre, quelques cas particuliers)	Les ventes dans le cadre d'un plan de cession d'une entreprise soumise à liquidation ou redressement judiciaires	Les acquisitions de la nue-propriété d'un bien par ses usufruitiers et inversement



Le retour sur le marché d'un bien
sur lequel le droit de pré-emption peut s'exercer est rare

3. Instauration du droit de préemption

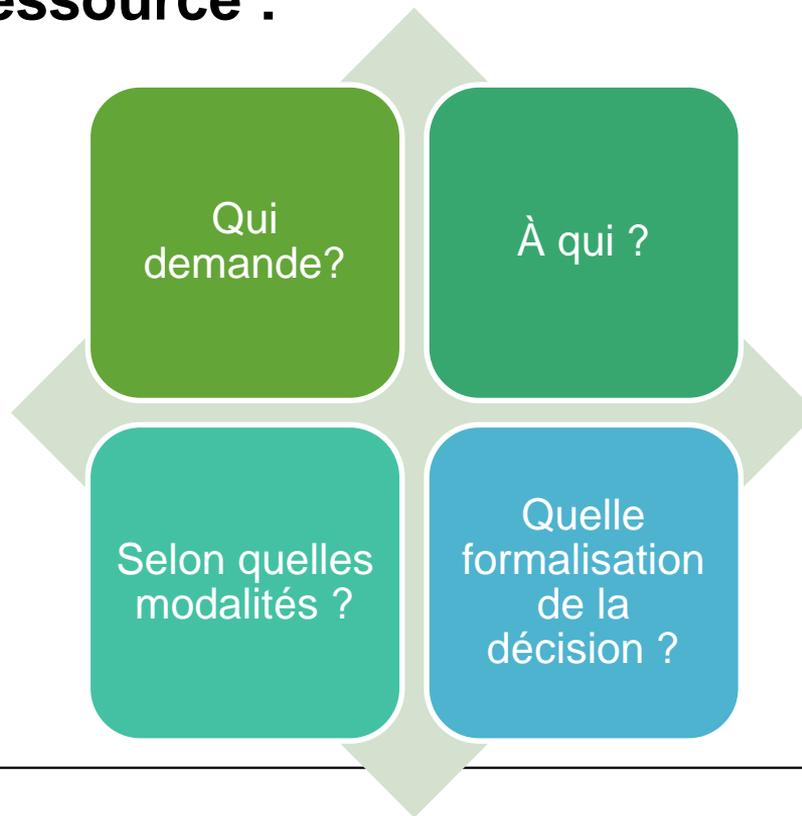
Instauration du droit de préemption :

Le droit de préemption pour la préservation des ressources en eau n'est pas automatique

Les titulaires du droit doivent en être à l'initiative :
communes,
groupement de communes, syndicat mixte **compétents**

Décision préfectorale
instaurant le droit de pré-emption

Demande d'instauration d'un droit de préemption pour préservation de la ressource :



Demande d'instauration d'un droit de préemption pour préservation de la ressource :

- commune,
- groupement de communes
- ou groupement de syndicats mixtes

compétents pour la gestion et la préservation de la ressource



demande
l'instauration
d'un droit de
préemption

A l'autorité compétente
= le préfet de département
où se situera la zone
délimitée de préemption /
le point de prélèvement si
zone interdépartementale.

La demande comprend :

1. La délibération du conseil municipal de la commune, de l'organe délibérant du groupement de collectivités territoriales ou du syndicat mixte compétents sollicitant l'institution de ce droit de préemption ;

2. Une étude hydrogéologique relative à l'aire d'alimentation des captages => l'AAC doit avoir fait l'objet d'une délimitation ;

3. Une note présentant le territoire, ses pratiques agricoles et précisant les démarches d'animation, les actions mises en oeuvre dans le cadre de la compétence de la préservation de la ressource et leur bilan, le cas échéant le plan d'actions et les rapports sur ce plan.

4. Un argumentaire précisant les motifs qui conduisent à solliciter l'instauration du droit de préemption et justifiant le choix du périmètre proposé.

5. Un plan présentant le périmètre du territoire

Consultations par le Préfet pour la délimitation :

les communes
situées sur tout ou
partie du territoire
visé

les EPCI
territorialement
compétents

les chambres
départementales et
régionales
d'agriculture
concernées

les SAFER dont la
zone d'action
comprend tout ou
partie du territoire
concerné

le/les CODERST
pour les
départements
concernés

la/les CLE

Autres personnes
publiques bénéficiant
d'un droit de préemption
sur des terrains inclut
dans la zone de
préemption projetée

Les collectivités
ayant en charge les
services assurant les
prélèvements d'eau

Instauration du droit de préemption – arrêté préfectoral

L'arrêté préfectoral instituant le droit de préemption comprend :

- le titulaire du droit de préemption,
- le périmètre sur lequel il s'applique,
- l'énoncé des considérations de droit et de fait qui le motivent



Le délai pour statuer est de six mois à compter de la réception du dossier complet de demande d'instauration d'un droit de préemption.

Le projet de décision est communiqué au demandeur, qui dispose de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles par écrit.

La décision rejetant la demande est motivée.

Instauration du droit de préemption – publication

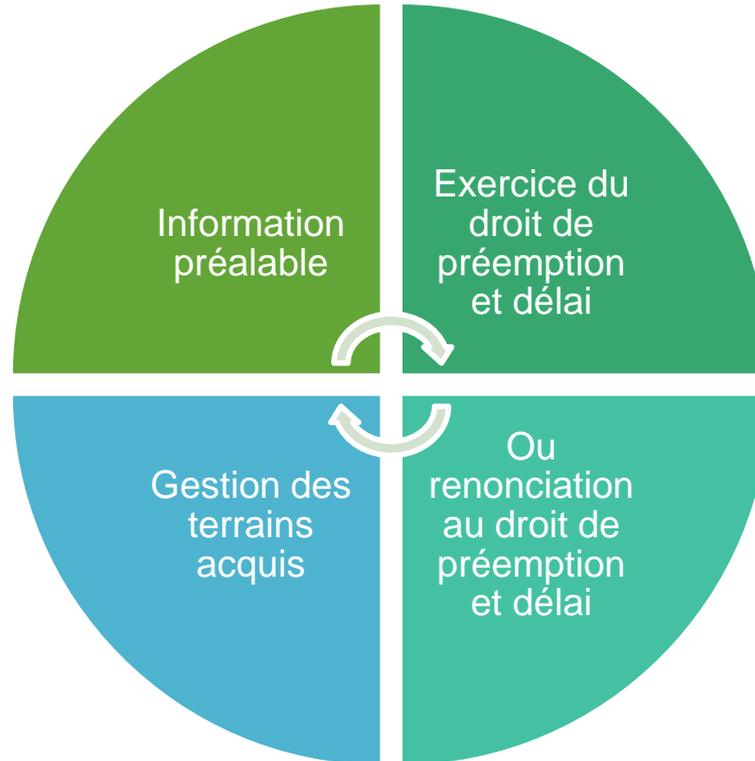
- publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs du ou des départements concernés.
- mention insérée dans deux journaux publiés dans le ou les départements concernés.

Les effets juridiques attachés à l'institution du droit de préemption ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus.

- *mise à la disposition du public dans les mairies concernées : copie de l'arrêté et le plan avec avis de ce dépôt par affichage pendant une période d'au moins un mois*
- *envoi aux autres personnes publiques et organismes dont l'avis pour la délimitation a été sollicité, aux chambres départementales des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est délimité le périmètre sur lequel le droit de préemption est institué et au greffe des mêmes tribunaux : copie de l'arrêté et le plan*

4. Mise en œuvre du droit de préemption

Mise en oeuvre



Information préalable

- Le propriétaire qui cède un bien dans la zone de préemption est tenu d'informer au préalable les titulaires du droit de préemption sous peine de nullité => la procédure s'apparente à celle des autres droits de préemption, elle est effectuée par le notaire.
- *Cette déclaration d'intention d'aliéner comporte obligatoirement :*
 - *l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée*
 - *ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.*
- La forme de la déclaration est prescrite par un arrêté ministériel
- Une copie de la déclaration préalable est adressée à la SAFER
- L'action en nullité (action contre la vente par ex si non information du titulaire du droit de préemption) est possible pendant cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété (L. 218-9). Elle s'exerce devant le tribunal judiciaire du lieu de situation du bien.

Exercice du droit de préemption et délai

Si le titulaire souhaite exercer son droit de préemption, il transmet la déclaration préalable :

- au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.
- cette transmission vaut demande d'avis si :
 - prix de la déclaration d'intention d'aliéner
 - ou prix que le titulaire envisage de proposer

excède le montant fixé par l'arrêté du ministre chargé du domaine prévu à l'article R. 1211-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

- délai de 30 jours à compter de la réception de la demande d'avis du directeur départemental ou régional des finances publiques.
- suite à ce délai, le titulaire peut acquérir librement.

Ou renonciation d'exercice et délai

Le silence du titulaire du droit de préemption

➤ **gardé pendant deux mois**, à compter de la réception de la déclaration

vaut renonciation à l'exercice de ce droit

=> Délai court, intérêt pour les collectivités d'avoir élaboré une stratégie foncière.

Ce délai peut être suspendu si le titulaire effectue une demande de communication de documents (ex servitudes, hypothèques 13 types de documents listés)

➤ *à compter de la réception par le propriétaire de cette demande (qui doit être unique)*

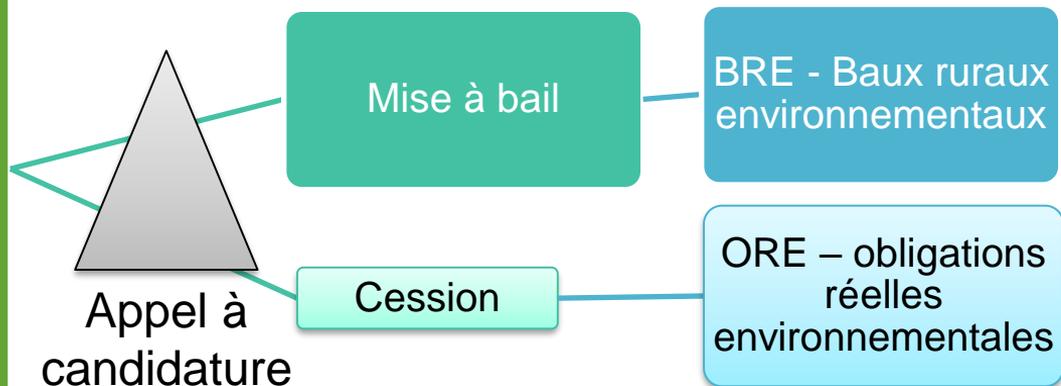
Il reprend à compter de la réception des documents demandés par le titulaire du droit de préemption.

Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision.

Gestion des terrains acquis

Ils ne peuvent être utilisés qu'en vue d'une exploitation agricole.

Celle-ci doit être compatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau.



L'exercice du droit de préemption nécessite de garantir la finalité du droit de préemption, c'est-à-dire ici la préservation de la ressource : le bail est préférable à la cession

Gestion des terrains acquis

La mise à bail ou la cession du bien acquis fait l'objet d'un appel de candidatures qui est précédé de l'affichage d'un avis à la mairie du lieu de situation de ce bien pendant au moins quinze jours.

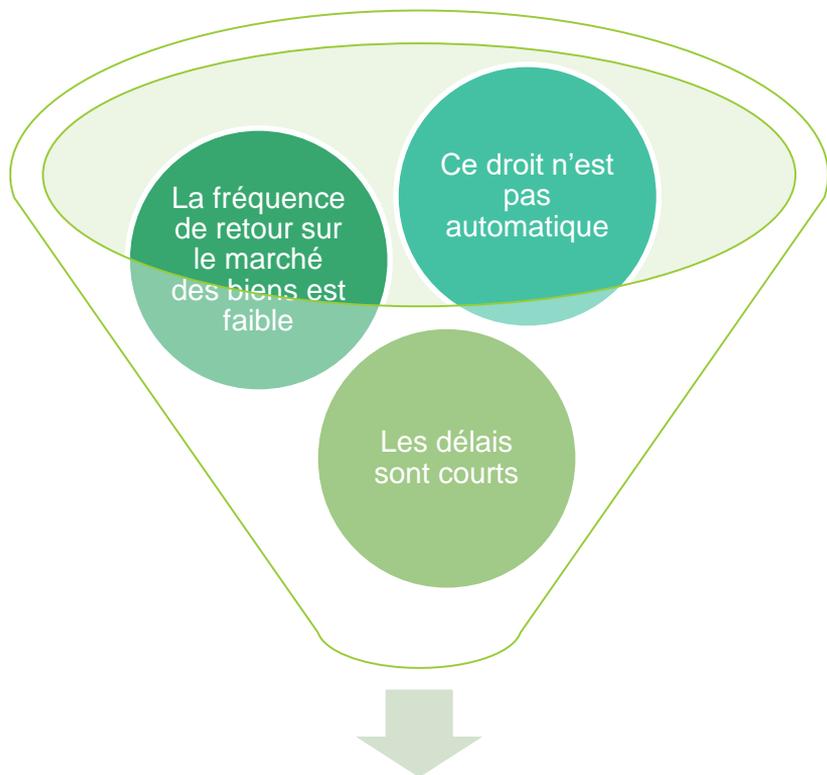
Cet avis décrit la désignation sommaire du bien, précise sa superficie totale, le nom de la commune, celui du lieudit ou la référence cadastrale et la mention de sa classification dans un document d'urbanisme s'il en existe, indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les coordonnées du service susceptible de délivrer les compléments d'information relatifs à l'appel à candidature.

- En cas de mise à bail, l'avis énonce l'exigence d'un bail conforme aux dispositions de l'article **L. 411-27** du code rural et de la pêche maritime (**bail rural environnemental**) et **énumère les clauses environnementales** relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau proposées.
- En cas de cession, l'avis énonce l'exigence d'un **contrat portant obligations réelles environnementales**, au sens de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, et **énumère les obligations réelles environnementales** envisagées pour assurer la préservation de la ressource en eau. Il mentionne le prix envisagé.

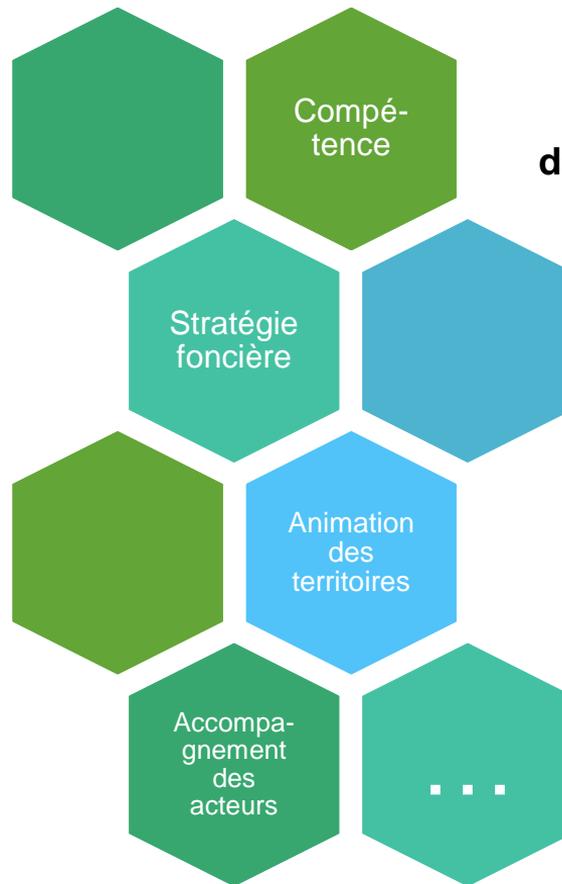
Gestion des terrains acquis

- Les biens peuvent être mis à la disposition de SAFER par les personnes publiques propriétaires,
- Le principe de bail avec clauses environnementales continue de s'appliquer.
- Principe de traçabilité de l'utilisation des biens acquis au sein d'un registre par le titulaire du droit de pré-emption
- Le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable doit mentionner l'état d'utilisation du droit de préemption pour la préservation de la ressource

En conclusion



Intérêt d'une stratégie foncière pour le bloc communal afin d'anticiper



Protection de la ressource

La stratégie foncière et le droit de préemption, une brique parmi d'autres pour protéger la ressource

Merci de votre attention.

Vos questions sont les bienvenues.