



[Le Conseil d'Etat (section ...) entendu],

## **Décrète :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

À la fin du TITRE I du Livre II du Code de l'urbanisme, il est ajouté le chapitre suivant :

« Chapitre VIII : Droit de préemption pour la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine

« Section 1 : institution du droit de préemption

« Article R. 218-1

« L'autorité administrative de l'Etat mentionnée à l'article L. 218-1 est le Préfet du département sur lequel les surfaces agricoles sont situées. Lorsqu'une demande déposée en application de l'article L218-1 concerne plusieurs départements, le Préfet du département sur lequel le prélèvement est effectué est chargé de l'instruction de cette demande. Il informe les autres Préfets concernés dès réception de la demande.

« Article R. 218-2

« Lorsqu'une personne publique mentionnée à l'article L. 218-1 sollicite l'institution d'un droit de préemption en application de l'article L. 218-1 du code de l'urbanisme pour la préservation de la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué un prélèvement pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, elle en adresse la demande au préfet du département sur lequel le prélèvement est effectué.

« La demande comprend :

« 1° Une délibération de l'organe délibérant de la collectivité locale ou du groupement de collectivités locales compétent sollicitant l'institution de ce droit de préemption,

« 2° Une étude hydrogéologique délimitant l'aire d'alimentation des captages pour la protection desquels l'institution du droit de préemption est sollicitée,

« 3° Le périmètre du territoire sur lequel l'institution du droit de préemption est sollicitée,

« 4° Une note présentant le territoire et les pratiques agricoles et précisant les démarches d'animation et les actions mises en œuvre par la personne publique ainsi que les résultats obtenus en matière de protection de la ressource en eau,

« 5° Un argumentaire précisant les motifs qui ont conduit à solliciter l'instauration de ce droit de préemption et expliquant le choix du périmètre proposé.

« Article R. 218-3

« Le Préfet ayant reçu la demande mentionnée à l'article R. 218-2 sollicite, dans un délai de deux semaines à compter de sa réception, l'avis :

« 1° Des communes situées sur tout ou partie du territoire sur lequel l'institution du droit de préemption est sollicitée.

« 2° Des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour ces communes,

« 3° Des chambres départementales et régionales d'agriculture des départements et régions sur lesquels se situe le territoire au sein duquel l'institution du droit de préemption est sollicitée,

« 4° Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dont la zone d'action comprend tout ou partie du territoire sur lequel l'institution du droit de préemption est sollicitée.

« Si le périmètre proposé inclut des terrains sur lesquels il existe un droit de préemption antérieurement instauré en application de l'article L. 218-1 au bénéfice d'une autre personne publique, cette dernière est consultée sur cette demande.

« Si le périmètre proposé inclut des terrains situés à l'intérieur de l'aire d'alimentation d'un autre captage exploité pour la production d'eau potable et si le Préfet a connaissance de la délimitation du périmètre de cette aire d'alimentation, la personne publique assurant le prélèvement d'eau est consultée sur cette demande.

« Les avis sont réputés favorables à l'expiration d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception de la saisine.

« Article R. 218-4

« Lorsque l'instruction fait apparaître que le dossier n'est pas complet ou régulier, ou ne comporte pas les éléments suffisants pour en poursuivre l'examen, le préfet invite le demandeur à compléter ou régulariser le dossier dans un délai qu'il fixe.

« Le nombre de demandes d'informations complémentaires ne peut excéder deux.

« Le délai mentionné à l'article R. 218-5 est suspendu à compter de la réception par le demandeur, de la demande de communication d'informations complémentaires. Il reprend le jour de la réception par le Préfet, de la totalité des pièces et informations demandées

« Article R. 218-5

« L'arrêté préfectoral instituant le droit de préemption prévu à l'article L. 218-1 désigne le titulaire du droit de préemption et délimite le périmètre sur lequel il s'applique.

« Lorsque le périmètre concerne le territoire de plusieurs départements, le droit de préemption est institué par arrêté conjoint des préfets intéressés.

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

« Le Préfet statue par décision motivée, en cas de validation ou de rejet, sur la demande d'instauration du droit de préemption dans un délai de quatre mois à compter de son dépôt par le demandeur.

« Le silence gardé par le préfet à l'issue de ce délai vaut décision implicite de rejet.

« Article R. 218-6

« L'arrêté mentionné à l'article R. 218-5 fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la ou des préfectures concernées. Mention en est 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.

« Une copie de l'arrêté est en outre adressée aux personnes publiques et organismes mentionnés à l'article R. 218-3 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.

« Article R. 218-7

« Conformément à l'article L. 218-4, lorsqu'une parcelle est située à l'intérieur de plusieurs aires d'alimentation de captages d'eau potable relevant de personnes publiques différentes, l'arrêté

mentionné à l'article R. 218-5 précise l'ordre de priorité d'exercice des différents droits de préemption institué en application de l'article L. 218-1. Cet ordre de priorité est établi en fonction des dates d'instauration des droits de préemption.

« Section 2 : titulaire du droit de préemption

« La présente section ne comporte pas de dispositions réglementaires

« Section 3 : aliénations soumises au droit de préemption

« Article R. 218-8

« Les dispositions des articles R. 143-2 et R. 143-3 du code rural et de la pêche maritime sont applicables aux droits de préemption institués en application de l'article L. 218-1.

« Section 4 : procédure de préemption

« Sous-section 1 : cas général

« Article R. 218-9

« Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 218-14 et 15.

« Article R. 218-10

« La déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption défini au présent chapitre manifeste l'intention d'aliéner ce bien est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Elle est adressée en quatre exemplaires au titulaire du droit de préemption par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée contre décharge ou adressée par voie électronique.

« Article R. 218-11

« La demande de compléments mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 218-8 peut contenir l'un ou plusieurs des informations suivantes :

« 1° Les servitudes en cours,

« 2° Les obligations réelles environnementales,

« 3° Les éventuelles hypothèques,

« 4° Les procès-verbaux de bornage antérieurement réalisés,

« 5° Les baux en cours,

« 6° Les clauses environnementales applicables en application de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime,

« 7° Le cahier des charges applicable en application de l'article R. 142-1 du code rural et de la pêche maritime si le bien a été acquis par attribution par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural,

« 8° Lorsqu'il en a connaissance, les engagements pris par l'exploitant sur la parcelle dans le cadre de l'octroi d'une aide publique susceptibles d'être opposables au futur propriétaire ou au futur exploitant,

« 9° La situation, les caractéristiques et la situation administrative des ouvrages de prélèvement, puits ou forage,

« 10° L'implantation et les caractéristiques de drains agricoles,

« 11° L'existence et la description du système d'irrigation.

« Article R. 218-12

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai une copie de la déclaration d'intention d'aliéner, éventuellement par voie électronique, en indiquant la date de l'avis de réception, de la décharge de cette déclaration, ou du premier des accusés de réception ou d'enregistrement délivré en application des articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration au directeur départemental, ou le cas échéant, régional des finances publiques, en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

« Dès lors que le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ou que le 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, la transmission interviendra au plus tard un mois après sa réception par la commune.

« Article R. 218-13

« Les dispositions des articles R. 213-8 à R. 213-13 s'appliquent, sous réserve des dispositions de la présente sous-section, aux aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption en application de l'article L. 218-1.

« Sous-section 2 : cas de ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement

« Article R. 218-14

« Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption en application de l'article L. 218-1 lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, ou lorsqu'elle est autorisée ou ordonnée par un juge. Elles ne s'appliquent pas à de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage.

« Article R. 218-15

« Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 218-10.

« Elle est adressée au titulaire du droit de préemption un mois avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 218-12

« Le titulaire du droit de préemption doit être informé, dans les huit jours, par le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente, des reports et des décisions d'adjudication.

« Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

« La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

« La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique.

« Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au fichier immobilier en même temps que celui-ci.

« Sous-section 3 : dispositions communes

« Article R. 218-16

« Le titulaire du droit de préemption recueille l'avis du service des domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition dès lors que le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ou que le 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.

« L'avis du directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition.

« Article R. 218-17

« Les demandes, offres et décisions du titulaire du droit de préemption et des propriétaires prévues par le présent titre sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier, par dépôt contre décharge ou par voie électronique.

« Article R. 218-18

« L'action en nullité prévue à l'article L. 218-8 s'exerce devant le tribunal judiciaire du lieu de situation du bien.

« Section 5 : régime des biens acquis

« Article R. 218-19

« La cession, la location ou la concession temporaire d'un bien acquis par une personne publique mentionnée à l'article L218-1, par application du présent chapitre, 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 quinze jours au moins, sans préjudice des droits de l'éventuel exploitant en place.

« Cet avis décrit, a minima, la désignation sommaire du bien, 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, les principales clauses environnementales du cahier des charges, le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les moyens d'obtenir des renseignements complémentaires. En cas de cession, le prix envisagé devra être mentionné.

« Article R. 218-20

« Les biens acquis par application du présent chapitre peuvent être mis à la disposition de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural par les personnes publiques propriétaires, dans le cadre des conventions prévues par l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

« Ces conventions assurent que l'usage agricole du bien sera maintenu ou rétabli, dans le respect de l'objectif de préservation de la ressource en eau. Elles comportent un cahier des charges contenant les clauses types prévues par l'article R 218-21.

« Article R. 218-21

« Les cahiers des charges annexés aux actes de vente, de location, de concession temporaire ainsi qu'aux conventions de mise à disposition de terrains acquis par application du présent chapitre comportent les clauses types fixées par arrêté conjoint des ministres en charge de l'environnement et de l'agriculture.

« Article R. 218-22

« Le titulaire du droit de préemption transcrit dans le registre prévu par l'article L. 218-12 les cessions, concessions temporaires, locations et mises à disposition réalisées en application de l'article L. 218-13.

## Article 2

La ministre de Transition écologique et solidaire, la ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre de l'Agriculture et de l'alimentation sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le .

Par le Premier ministre :

La ministre de la Transition écologique et  
solidaire,

Elisabeth BORNE

La ministre de la Cohésion des territoires et  
des relations avec les collectivités  
territoriales,

Jacqueline GOURAULT  
Le ministre de l'Agriculture et de  
l'alimentation

Didier GUILLAUME