

Projet de décret

relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine

NOR : TREL2203801D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2224-7 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 112-11 et L. 112-12 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 142-6 et L. 143-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 218-1 à L.218-14 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 18 février 2022 ;

Vu l'avis du conseil national d'évaluation des normes en date du 30 mars 2022 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du ... au ..., en application de l'article L. 123-19-1, du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1^{er}

À la fin du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme, il est ajouté le chapitre suivant :

« Chapitre VIII : Droit de préemption pour la préservation 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 où se situent les surfaces agricoles comprises dans le périmètre du territoire sur lequel l'institution du droit de préemption est envisagé en vue de la protection de

l'aire d'alimentation des captages utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine par le service désigné à l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque la demande concerne des surfaces agricoles situées dans 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 pour la préservation de la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, elle en adresse la demande au préfet territorialement compétent.

« 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° Un plan présentant le périmètre du territoire sur lequel l'institution du droit de préemption est sollicitée,

« 3° Une étude hydrogéologique relative à l'aire d'alimentation des captages pour la protection desquels l'institution du droit de préemption est sollicitée,

« 4° Une note présentant le territoire, ses pratiques agricoles et précisant les démarches d'animation, les actions mises en œuvre par le service désigné à l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales en charge de la collectivité ainsi que le bilan qui peut en être dressé. Dans l'hypothèse où le service a défini un plan d'action en application des dispositions de l'article R. 2224-5-3 de ce code, la collectivité produit ce plan ainsi que les rapports annuels prévus audit article,

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

« *Article R. 218-3.* - Lorsque 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 et qui ne saurait excéder le délai mentionné à l'article R. 218-5. Ce délai est une fois renouvelable. A défaut de production des pièces demandées dans le délai imparti, la demande est rejetée.

« 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. 218-4.* - Le préfet sollicite, dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet de demande, l'avis :

« 1° Des communes situées sur tout ou partie concernées par l'institution du droit de préemption sollicité,

« 2° Des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au 1° de l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme territorialement compétents,

« 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.

« Le préfet sollicite également l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques ainsi que celui des commissions locales de l'eau concernés par le projet de périmètre.

« 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 plusieurs aires d'alimentation qui se superposent, les collectivités ayant en charge les services assurant les prélèvements d'eau correspondants sont consultées 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. 218-5.* - « Il est statué sur la demande d'instauration du droit de préemption dans un délai de six mois à compter de la réception du dossier complet.

« L'arrêté préfectoral instituant le droit de préemption prévu à l'article L. 218-1 désigne le titulaire du droit de préemption, délimite le périmètre sur lequel il s'applique et comporte l'énoncé des considérations de droit et de fait qui le motivent.

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

« La décision rejetant la demande est motivée.

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

« *Article R. 218-6.* - L'arrêté mentionné à l'article R. 218-5 fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du ou des départements concernés. 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 instituant le droit de préemption et le plan précisant le périmètre du territoire concerné sont déposés et tenus à la disposition du public dans les mairies des communes concernées. Avis de ce dépôt est donné par affichage pendant une période d'au moins un mois à la mairie de ces communes.

« Une copie de l'arrêté complétée du plan mentionné à l'alinéa précédent est en outre adressée aux autres personnes publiques et organismes mentionnés à l'article R. 218-4, 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.

« *Article R. 218-8.* - Lorsqu'en application de l'article L. 218-3 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption souhaite le déléguer à un établissement public local visé à l'article L. 2221-10 du code général des collectivités territoriales, il en informe le Préfet du département.

« Un avis relatif à la délégation de ce droit de préemption fait l'objet de l'ensemble des mesures de publicités prévues à l'article R. 218-6.

« *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. 218-9.* - Les dispositions de l'article 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. 218-10.* - Les dispositions des articles R. 213-9 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 à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 218-12 et R. 218-13.

« *Article R. 218-11.* - La déclaration d'intention d'aliéner prévue à l'article L. 218-8 est adressée en quatre exemplaires au titulaire du droit de préemption ou au délégataire par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée contre décharge ou adressée par voie électronique en

un seul exemplaire dans les conditions prévues par les articles [L. 112-11](#) et [L. 112-12](#) du code des relations entre le public et l'administration. Elle est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

« *Article R. 218-12.* - Le délai de deux mois prévu au 2^{ème} alinéa de l'article L. 218-8 court à compter de la date de l'avis de réception postal 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, ou de la décharge de la déclaration.

« Le délai est suspendu, en application du 4^{ème} alinéa de l'article L. 218-8, à compter de la réception par le propriétaire de la demande unique formée par le titulaire du droit de préemption ou le délégataire en vue d'obtenir si nécessaire, la communication de l'un ou de plusieurs des documents suivants :

« 1° Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble

[« 2° Les statuts à jour de la société civile immobilière dont les parts sont cédées,

« 3° Les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos mentionnés à l'article 1855 du code civil,

« 4° Le rapport de reddition de compte établi pour le dernier exercice social clos mentionné à l'article 1856 du code civil,

« 5° A défaut des documents mentionnés aux 3° et 4°, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos,]

« 6° Les servitudes en cours,

« 7° Les obligations réelles environnementales,

« 8° Les éventuelles hypothèques,

« 9° Les procès-verbaux de bornage antérieurement réalisés,

« 10° Les baux en cours,

« 11° Les clauses environnementales applicables en application de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime,

« 12° 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,

« 13° 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,

« 14° La situation, les caractéristiques et la situation administrative des ouvrages de prélèvement, puits ou forage,

« 15° L'implantation et les caractéristiques de drains agricoles,

« 16° L'existence et la description du système d'irrigation.

« *Sous-section 2 :*

« *Cas de ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement*

« *Article R. 218-13.* - 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 la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage.

« *Article R. 218-14.* - 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 ou le délégataire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles [L. 112-11](#) et [L. 112-12](#) du code des relations entre le public et l'administration. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 218-15.

« Le titulaire du droit de préemption ou son délégataire 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 ou le délégataire 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. 218-15.* - Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption ou son délégataire transmet sans délai une copie de la déclaration prévue à l'article L. 218-8, 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 ou le délégataire 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 vaut demande d'avis.

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

« *Article R. 218-16.* - Les demandes, offres et décisions du titulaire du droit de préemption ou du délégataire 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 dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration.

« *Article R. 218-17.* - Si le vendeur n'accepte pas une préemption partielle et exige que le titulaire du droit de préemption ou le délégataire se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière, celui-ci peut soit accepter cette acquisition aux prix et conditions d'aliénation, soit renoncer à préempter. La décision du titulaire du droit de préemption ou du délégataire doit être parvenue au notaire dans le délai de trente jours à compter de la date de réception de la décision du vendeur. Le silence du titulaire du droit de préemption ou du délégataire à l'expiration de ce délai vaut renonciation et rétractation.

« *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 ou la location d'un bien acquis par le titulaire du droit de préemption ou le délégataire, 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 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, énonce les clauses environnementales du cahier des charges relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau, 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 cession, le prix envisagé doit 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. A cette fin, la convention est complétée d'un cahier des charges énonçant les clauses environnementales relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau.

« *Article R. 218-21.* Le titulaire du droit de préemption ou son délégataire transcrit dans le registre prévu par l'article [L. 218-12](#) les cessions, locations et mises à disposition réalisées en application de l'article L. 218-13.

Article 2

La ministre de transition écologique et de la cohésion des territoires est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.