

# Droit de Préemption « Environnemental » DPE

# Dans les Espaces Naturels Sensibles

 La Loi du 18 juillet 1985 a créé un Droit de Préemption ENS et a donné la possibilité aux Départements de recourir à ce droit pour acquérir des espaces naturels sensibles.

→ La maitrise foncière est un des outils qui permet aux collectivités publiques d'assurer une meilleure protection environnementale des sites.

# Sites ENS départementaux

L'action foncière du

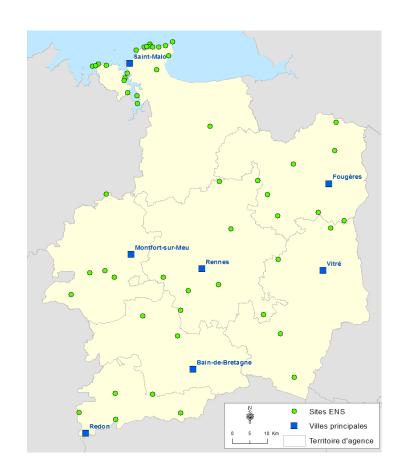
Département d'Ille-et-Vilaine

depuis les années 1980

**108 ENS** dont 58 ouverts au public

3000 hectares

4425 hectares en **zone de préemption** 



# Sites Milieux aquatiques

#### Etat Ecologique 2013 - Evaluation des masses d'eau cours d'eau du territoire BRETAGNE



trés bon

bon

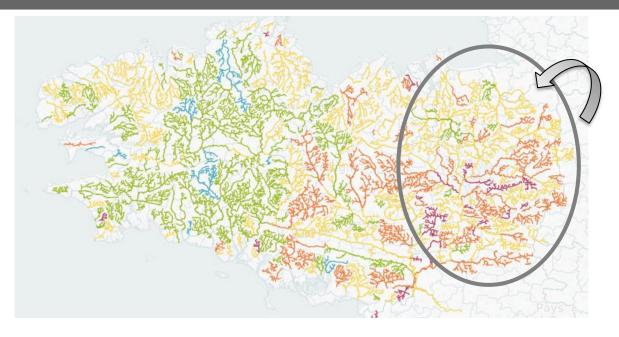
moyen médiocre

mauvais

NQ

Bon état Etat moins que bon

37% 63%





Réalisation et traitement des données : Observatoire de l'environnement en Bretagne. Mise à jour juillet 2018. Sources : AELB 2016. L'OEB décline toute responsabilité quant à la réutilisation des données proposées sur ce document.



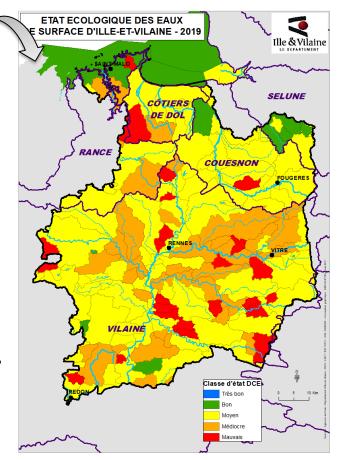
# Sites Milieux aquatiques

#### **Etat des eaux en Ille-et-Vilaine**

 Etat des eaux très dégradé (3% des masses d'eau cours d'eau sont en bon état)

• 15 captages prioritaires pour l'eau potable

Fortes dégradations morphologiques
 partout, pollutions diffuses (phytosanitaires,
 nitrates, phosphore) dans de nombreux secteurs



## Sites Milieux aquatiques

- Un des leviers pour la réalisation des travaux de restauration : la maîtrise du foncier
- Le droit de préemption peut être mis à disposition des communes pour la préservation des cours d'eau et milieux aquatiques.
  - → Inflexion de la politique départementale Eau et Milieux aquatiques en 2019 souhaitée par le Département d'Ille-et-Vilaine, visant, entre autres, à proposer la mise à disposition de ce droit de préemption auprès des collectivités d'Ille-et-Vilaine.

# Sites Milieux aquatiques

L'action foncière avec

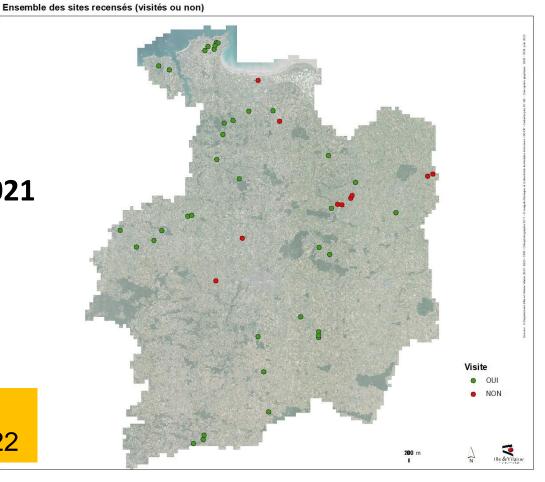
les communes et

bassins versants depuis 2021

~50 sites potentiels recensés

en 2021-2022

2 zones de préemption en 2022



### I- Textes de Référence

- Articles L.101-2, L.113-8 et L.113-14 du Code de l'Urbanisme,
- <u>Procédure</u> de création d'une zone de préemption et exercice de la préemption : <u>Articles L.215-1 et suivants</u> et <u>R.215-1 et suivants</u> du Code de l'Urbanisme.

#### II - Droit de préemption et zone de préemption

#### <u>Droit de préemption</u>:

Droit dont peut bénéficier une personne privée ou une personne publique de façon légale ou contractuelle qui consiste à être prioritaire pour acquérir une propriété dès lors que son propriétaire manifeste son envie de la vendre.



#### Droit de préemption (2):

« Les droits de préemption permettent à des personnes publiques d'acquérir en priorité les biens mis en vente par leurs propriétaires sur certaines zones de leurs territoires. » (Dalloz)

#### Zone de préemption:

C'est une zone géographique à l'intérieur de laquelle peut être exercé le droit de préemption.



# III – <u>Où peut-on créer une zone de</u> préemption environnementale

- A priori, partout mais ... éviter les terrains bâtis
- « Le droit de préemption est applicable ... sur tout terrain ... qui font l'objet d'une <u>aliénation à titre onéreux</u> » (Article L.215-9 du CU)
- Spécifiquement dans les zones N et A du PLU ou du PLUi
- Dans les sites présentant des enjeux environnementaux (paysages, milieux naturels dont milieux aquatiques, sauvegarde des habitats naturels, préservation et restauration des continuités écologiques, ...)

# V – Qui peut créer et comment créer une zone de préemption environnementale

#### **Qui peut créer une ZPE?:**

- Le Département de plein droit
- Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL) (après avis du Département et Commune)

 Présentation d'un tableau de procédure de création d'une ZPE

### V – <u>Titulaires du droit de préemption</u>

<u>Titulaire de plein droit du droit de préemption</u>:
 (Art. L 215-1 du Code de l'urbanisme)

- Le Département
- Titulaires par substitution
- Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il est territorialement compétent.
- L'Etablissement public en charge d'un Parc national, un parc naturel régional ou de la gestion d'une réserve naturelle,
- La Commune (ou l'EPCI si elle a délégué son droit).

- <u>Remarque sur les délais concernant les titulaires par</u> substitution
- Le <u>Département</u> dispose de <u>2 mois</u> pour décider d'utiliser son droit de préemption,
- Le <u>CELRL</u> dispose de 15 jours de plus soit <u>2 mois et demi (75 jours)</u>,
- Les Communes, EPCI et Etablissements publics chargés d'un parc national, d'un parc naturel régional ou de la gestion d'une réserve naturelle ont encore 15 jours de plus soit <u>3 mois</u>.

Titulaires par délégation

(nécessite une délibération du Conseil départemental qui en précise les modalités)

Le Département peut déléguer son droit de préemption :

- A l'Etat,
- A une collectivité territoriale,
- Au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (lorsqu'il est territorialement compétent),
- A l'Etablissement public en charge d'un Parc national, parc naturel régional ou gestion d'une réserve naturelle,
- A un établissement public foncier.



# VI – <u>Aliénations soumises au droit</u> <u>de préemption</u>

## Uniquement les aliénations à titre onéreux

(Art. L.215-9 du Code de l'Urbanisme)

#### Cas particulier des terrains bâtis :

En principe, le DPE ne porte que sur les terrains non bâtis. Mais, à titre exceptionnel, il peut porter sur l'aliénation d'un terrain bâti si le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles des Départements (contrôle strict du TA en cas de contentieux).

#### Notion d'unité foncière :

L'article L.215-12 du code de l'urbanisme précise que le droit de préemption « environnemental » peut s'exercer pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption.

Dans ce cas, <u>le propriétaire peut exiger que le titulaire du</u> droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de <u>l'unité foncière</u>.



#### VII - Procédure de préemption

#### D.I.A.: Déclaration d'Intention d'Aliéner

→ C'est la déclaration d'intention de vendre envoyée par le propriétaire ou le notaire au titulaire du droit de préemption

**Remarque**: L'absence de réponse des titulaires du droit de préemption dans les 3 mois suivant la réception de la DIA vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

 Présentation d'un tableau de procédure de préemption

#### VIII - Remarques et points de vigilance

#### • Remarques :

Le droit de préemption prévu aux articles L.215-1 et L.215-2 du Code de l'urbanisme prime les droits de préemption de la SAFER (article L.143-6 du Code Rural)

**DPENS > DP SAFER** 

Remarque sur la hiérarchie des droits de préemption

#### • Délais :

- Les délais pour devenir propriétaire de la totalité de la zone peuvent être relativement longs (on ne peut acheter que lorsqu'il y a vente ...)
- Les délais pour préempter par contre sont courts
  (2 à 3 mois)
- Délégations :
- Prévoir une délégation permanente du Conseil au Maire ou au Président pour préempter

# -

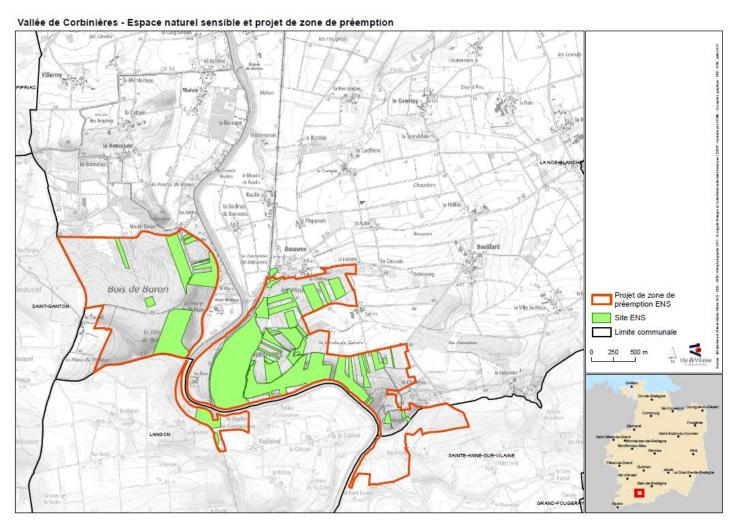
# 1<sup>er</sup> Exemple :Vallée de Corbinières Guipry-Messac







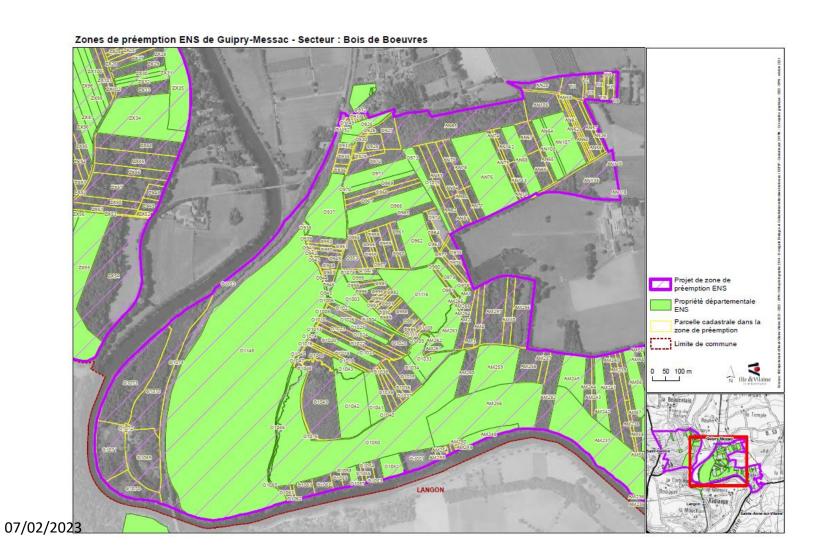




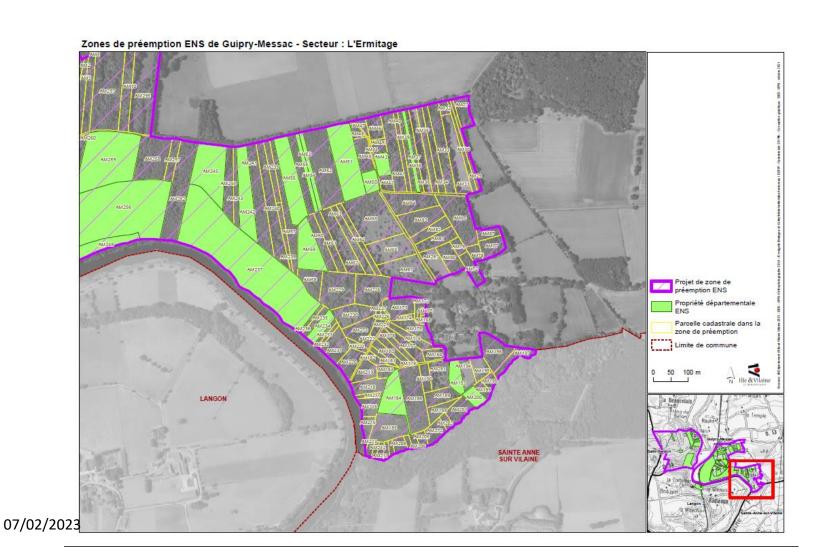














# 2<sup>ème</sup> Exemple : Source de la Gré Chanteloup



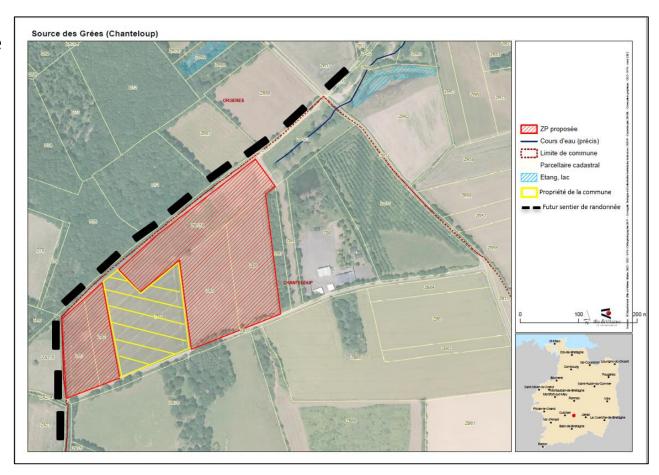






# Source de la Gré Chanteloup

- 6 hectares
- Zone humide drainée (collecteur de drains) & cultivée en céréales
- Projet de dédrainage et restauration de la zone humide: restaurer le débit et alimenter les nappes
- Maintien en agriculture (prairies)
- Reconnexion avec les ZH voisines
- Préservation de la ZH et des habitats naturels







# Merci de votre attention

Département d'Ille-et-Vilaine