



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Liberté

Égalité

Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Droit de préemption

Présentation du décret N° 2022-1223 du 10 septembre 2022 relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sommaire

1. Définition du « Droit de préemption sur les AAC »
2. Champ d'application
3. Modalités de mise en œuvre
4. Modes de gestion par la collectivité

1. Définition du droit de préemption sur les AAC

Le décret 2022-1223 du 10 septembre 2022

- Élargit la possibilité de mobiliser le droit de préemption aux syndicats mixtes et aux établissements publics déléguaires sur les AAC des captages d'eau à destination de la consommation humaine

- Modifie le code de l'urbanisme (article 1) et le code général des collectivités territoriales (article 2) :

Article 1 (Code l'urbanisme) : ajout des articles R. 218-1 à R. 218-21, définissant les modalités de demande et d'attribution du droit de préemption

Article 2 (CGCT) : ajout de l'article R. 2224-5-4

Objectifs : préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement.

2. Champ d'application (L. 218- 1/ L. 218- 7)

2.1 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 captages utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine

2. Champ d'application (L. 218- 5)

2.2 Biens concernés (uniquement les biens mis en vente qui ne peuvent être utilisés qu'en vue d'une exploitation agricole) Le droit de préemption s'exerce uniquement lorsqu'un bien est mis en vente, ce qui limite considérablement la portée de ces dispositions : un bien à usage ou vocation agricole revient en moyenne sur le marché une fois tous les 70 ans.

- Biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont rattachés
- De bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole
- Ou de terrains nus à vocation agricole

Il existe quelques exceptions prévues à l'article L 143-4 et 6 du code rural et de la pêche maritime lesquelles (les biens faisant l'objet d'une aliénation moyennant rente viagère, d'une licitation entre cohéritiers, etc...)

2. Champ d'application (L. 218- 5)

2.3 Priorités des droits de préemption

- Les droits de préemption qui priment sur les droits de préservation de la ressource
 - droit de préemption urbain (PPR des captages , PPRT....), équipement ou opération d'aménagement des communes
 - droit de préemption des zones d'aménagement différé
 - : droit de préemption des espaces naturels sensibles
- Le droit de préemption de préservation de la ressource prime sur les droits de préemption des SAFER (C'est pourtant eux qui font la veille). Ceci étant, les SAFER sont par la loi, déjà en mesure de préempter pour des motifs environnementaux et pour le compte des collectivités
- Cas de parcelles situées à l'intérieur de plusieurs AAC relevant des personnes publiques différentes : c'est la loi qui organise les priorités

3. Modalités de mise en œuvre

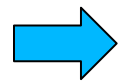
- Procédure pris en charge par les DTTM pour le compte des préfets (délai de 30 jours à compter de la réception de la demande d'avis du directeur départemental ou régional des finances publiques)

➡ Collectivité détient ou prend la compétence « protection de la ressource » visée par le R.2224-5-2 du CGCT ; (les collectivités doivent avoir pris cette compétence pour exercer un droit de préemption, formalisation par délibération en lien avec ordonnance EDCH)

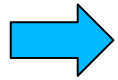
➡ Collectivité dépose la demande (délibération + plan + étude hydrogéologique, bilan des actions réalisées, etc. pour étayer la demande)

- Instruction par DDT(M) et prise d'un arrêté dans les 6 mois (dossier réputé complet) définissant le périmètre d'application, après consultation de différents organismes (CRA, SAFER, CLE, CODERST, communes concernées, EPCI...);

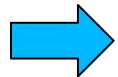
4. Modes de gestion par la collectivité



Si mise en location : exigence d'un bail à clauses environnementales relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau (BRE Baux Ruraux Environnementaux)



Si mise à disposition de la SAFER, elle s'effectue dans le cadre d'une convention qui permet d'assurer que l'usage agricole de bien sera maintenu ou rétabli, dans le respect de l'objectif de préservation de la ressource en eau via des baux à clauses environnementales



Si rétrocession : des Obligations Réelles Environnementales (ORE) sont fixées pour assurer la préservation de la ressource en eau