

**Droit de Préemption**  
**« Environnemental »**  
**DPE**

## Introduction

# Dans les Espaces Naturels Sensibles

- La Loi du 18 juillet 1985 a créé un **Droit de Prémption 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.

# Introduction

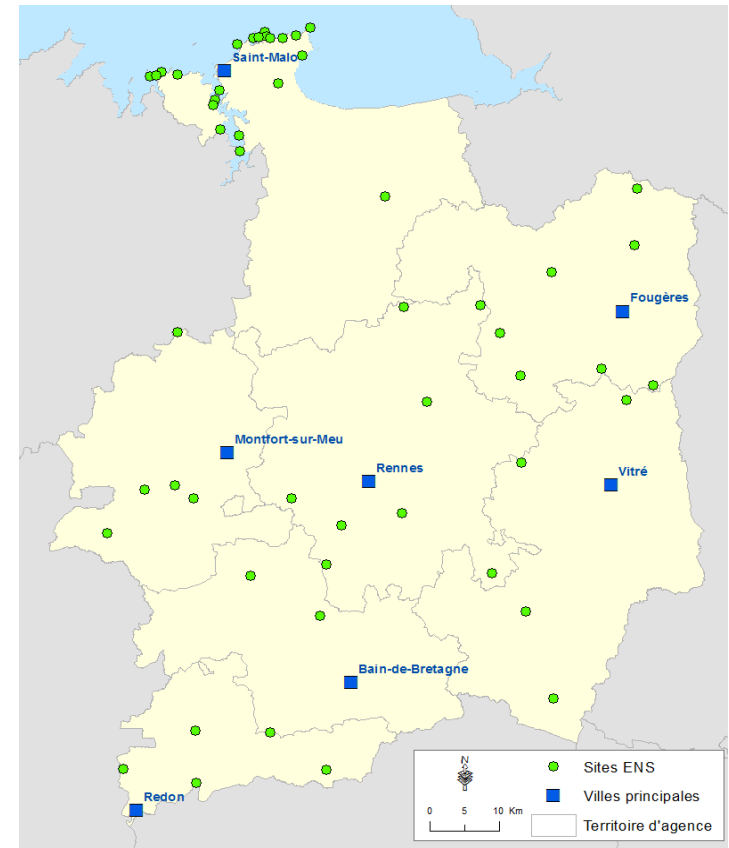
## Sites ENS départementaux

- L'action foncière du **Département d'Ille-et-Vilaine** depuis les années 1980

**127 ENS** dont 60  
ouverts au public

**3200 hectares**

**6000 hectares en  
zone de préemption**

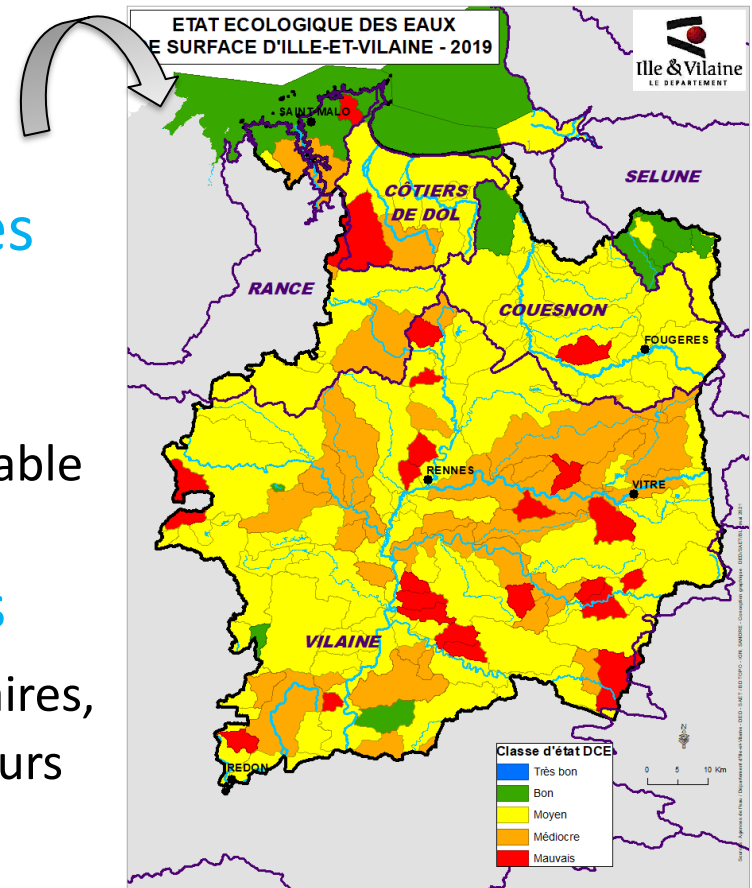


# Introduction

## Sites Milieux aquatiques

### Etat des eaux en Ile-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



# Introduction

## 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.

# Introduction

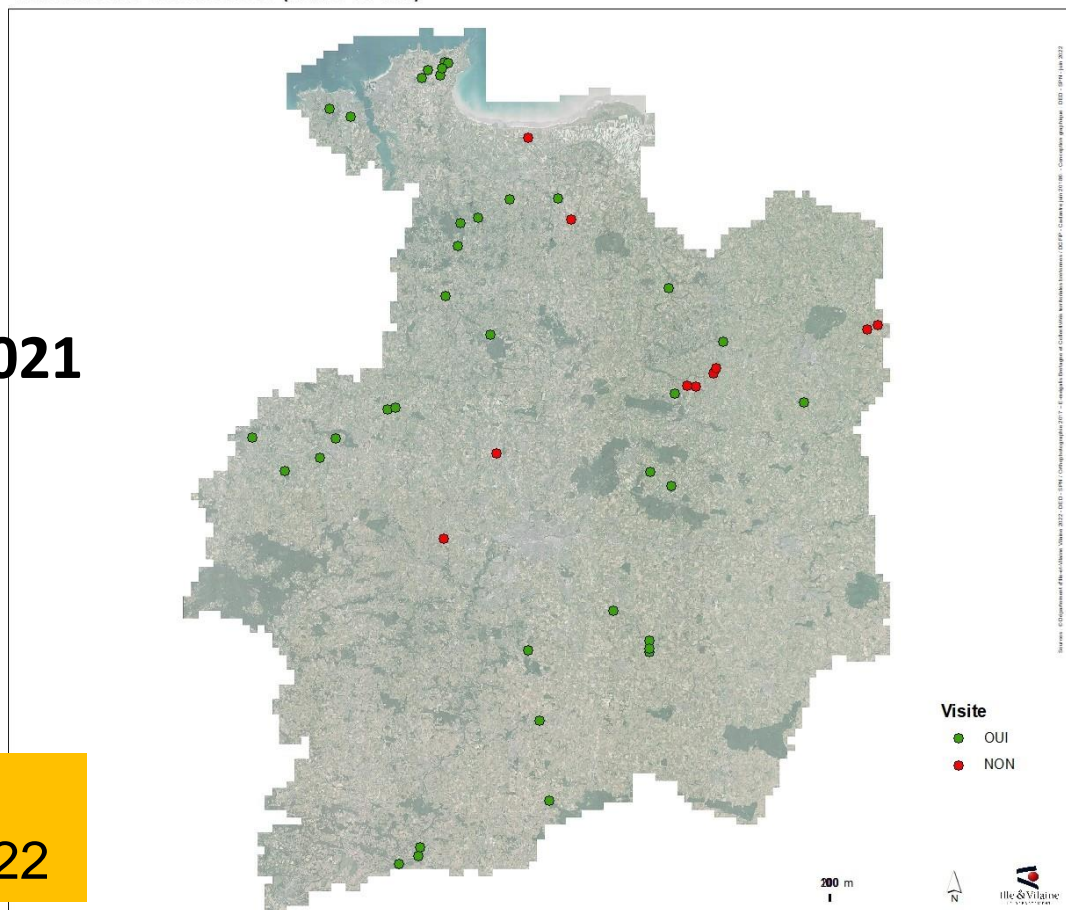
## Sites Milieux aquatiques

- L'action foncière avec les **communes et bassins versants** depuis 2021

~50 sites potentiels recensés en 2021-2022

2 zones de préemption en 2022

Ensemble des sites recensés (visités ou non)



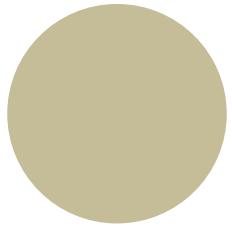
# I- Textes de Référence

- [Articles L.101-2, L.113-8 et L.113-14](#) du Code de l'Urbanisme,
- [Procédure](#) de création d'une zone de préemption et exercice de la préemption : [Articles L.215-1 et suivants](#) et [R.215-1 et suivants](#) du Code de l'Urbanisme.

## II – Droit de préemption et zone de préemption

### Droit de préemption :

Droit conféré à une personne privée ou une personne publique, par la loi ou un contrat, d'acquérir de façon prioritaire une propriété dès lors que son propriétaire manifeste son intention 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 – Où peut-on créer une zone de préemption « environnementale »

- A priori, partout mais ... éviter les terrains bâtis

« A l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.215-1 ... » (Article L.215-4 du CU), « Le droit de préemption est applicable ... sur tout terrain ... qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux » (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, ...)

## IV – 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 – Titulaires du droit de préemption

- Titulaire de plein droit du droit de préemption :  
(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).**



- 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 – 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**

## VII – 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





# Vallée de Corbinières Guipry-Messac



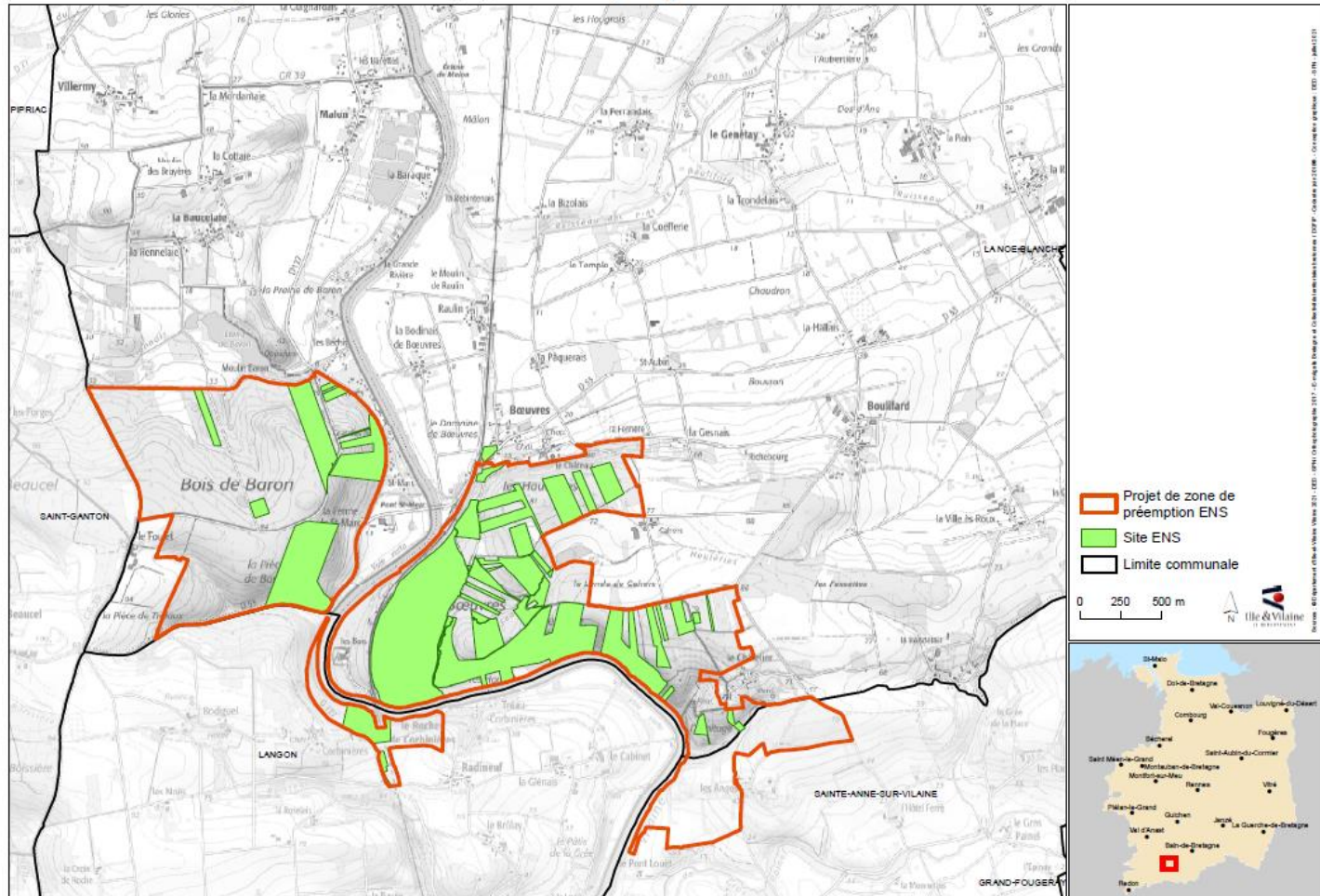
30/06/2023

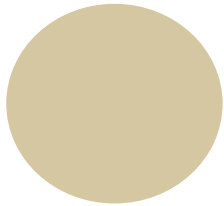
Ille-et-Vilaine, le Département

# Vallée de Corbinières Guipry-Messac

ZP de 410 ha créée  
en avril 2022

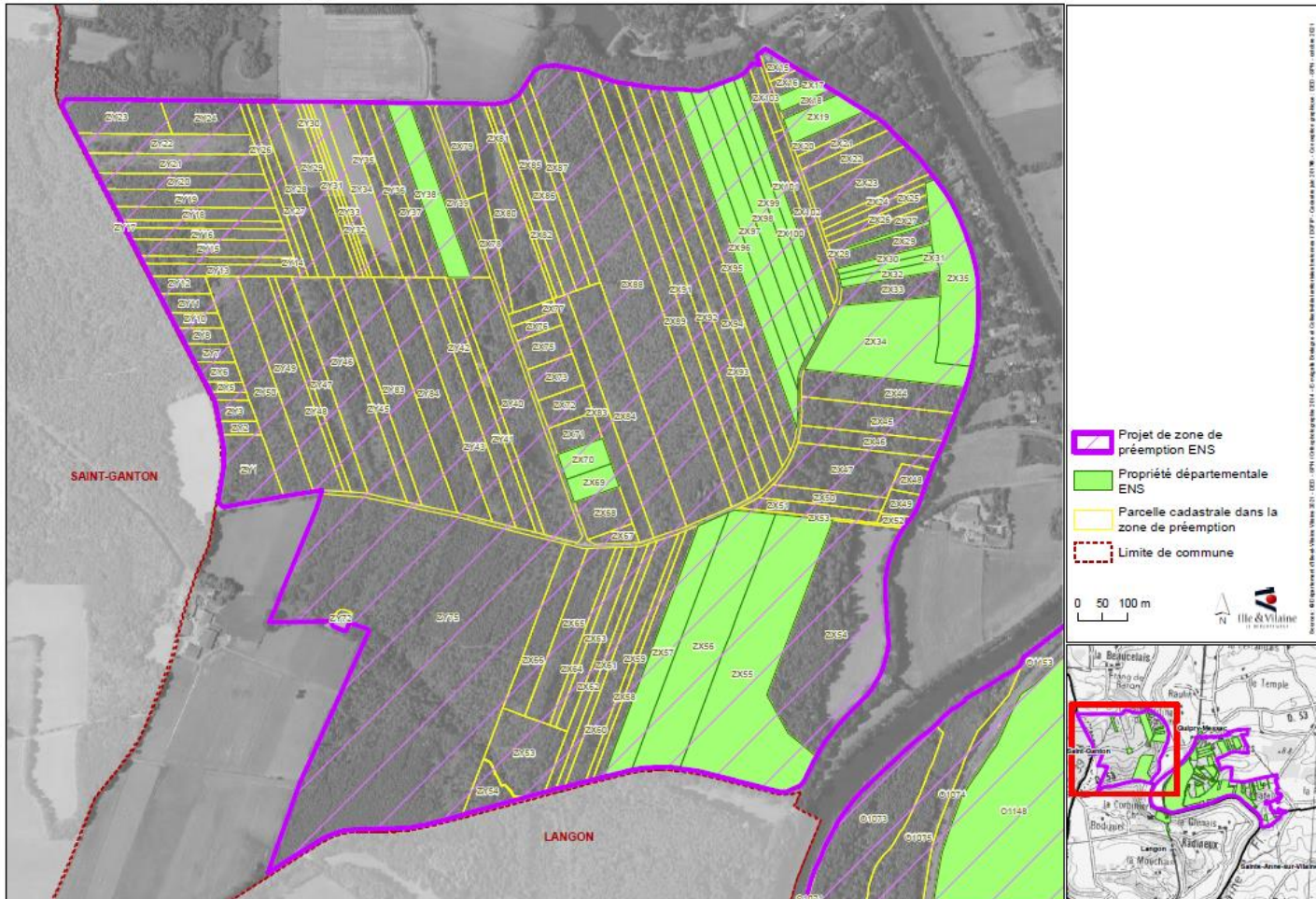
Vallée de Corbinières - Espace naturel sensible et projet de zone de préemption





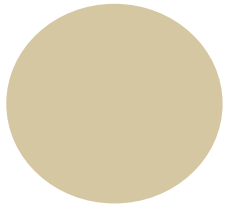
# Vallée de Corbinières Guipry-Messac

Zones de préemption ENS de Guipry-Messac - Secteur : Bois de Baron



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





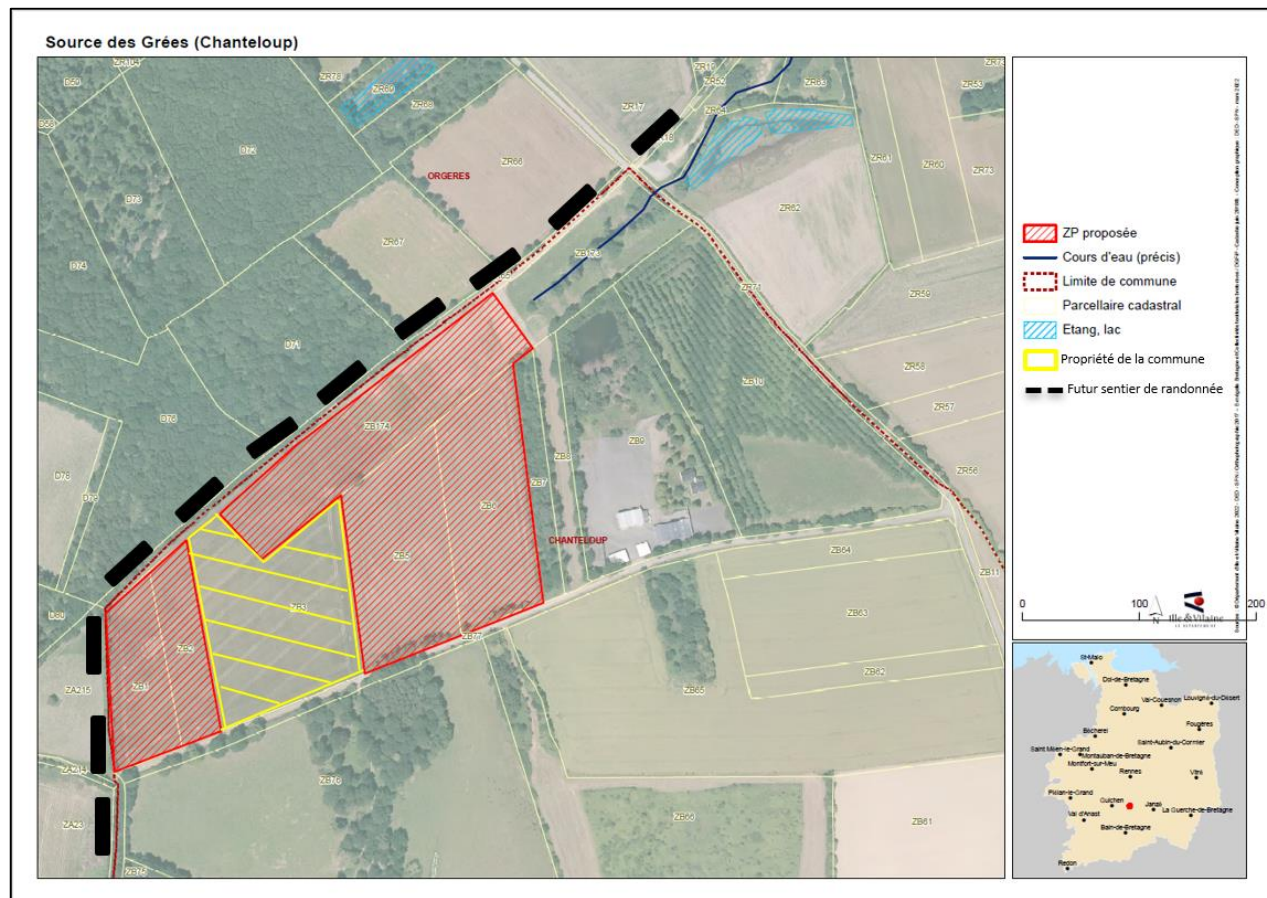
# Source de la Gré Chanteloup

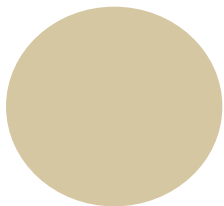


# Source de la Gré Chanteloup

ZP de 6 ha créée en  
août 2022

- 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