

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

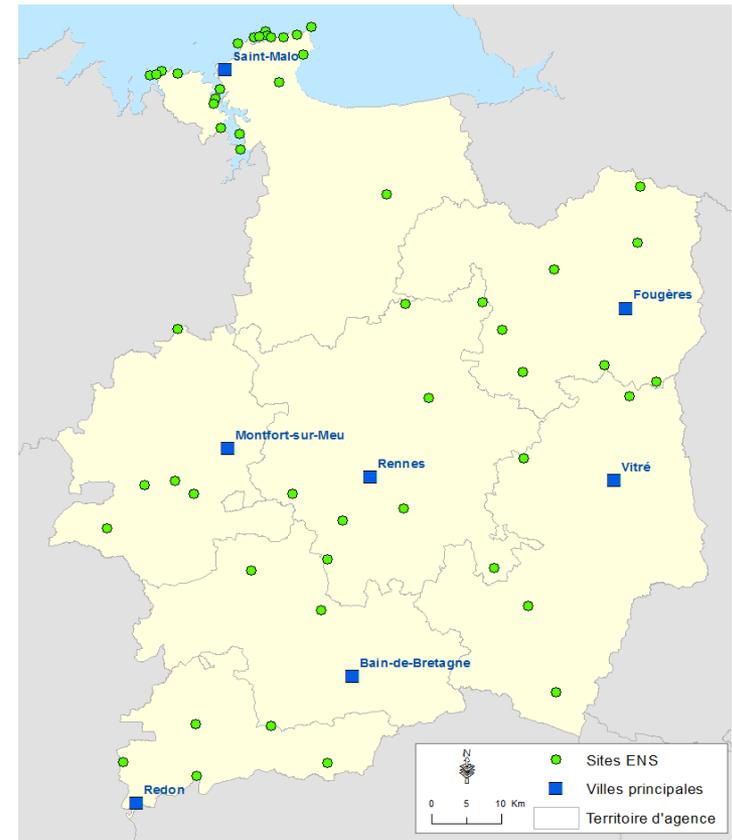
Sites ENS départementaux

- 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**

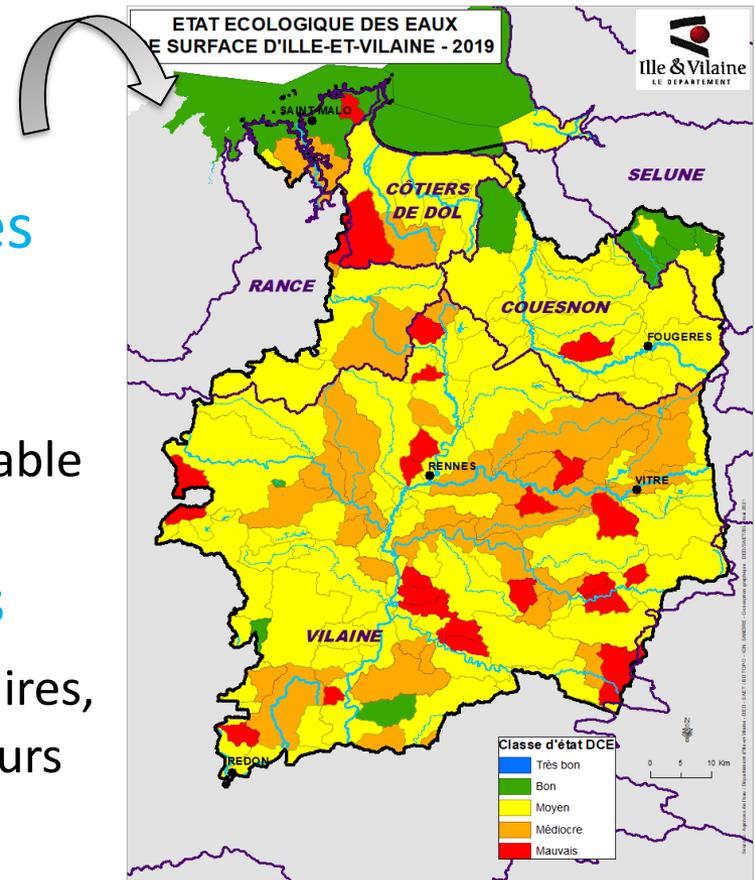


Introduction

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

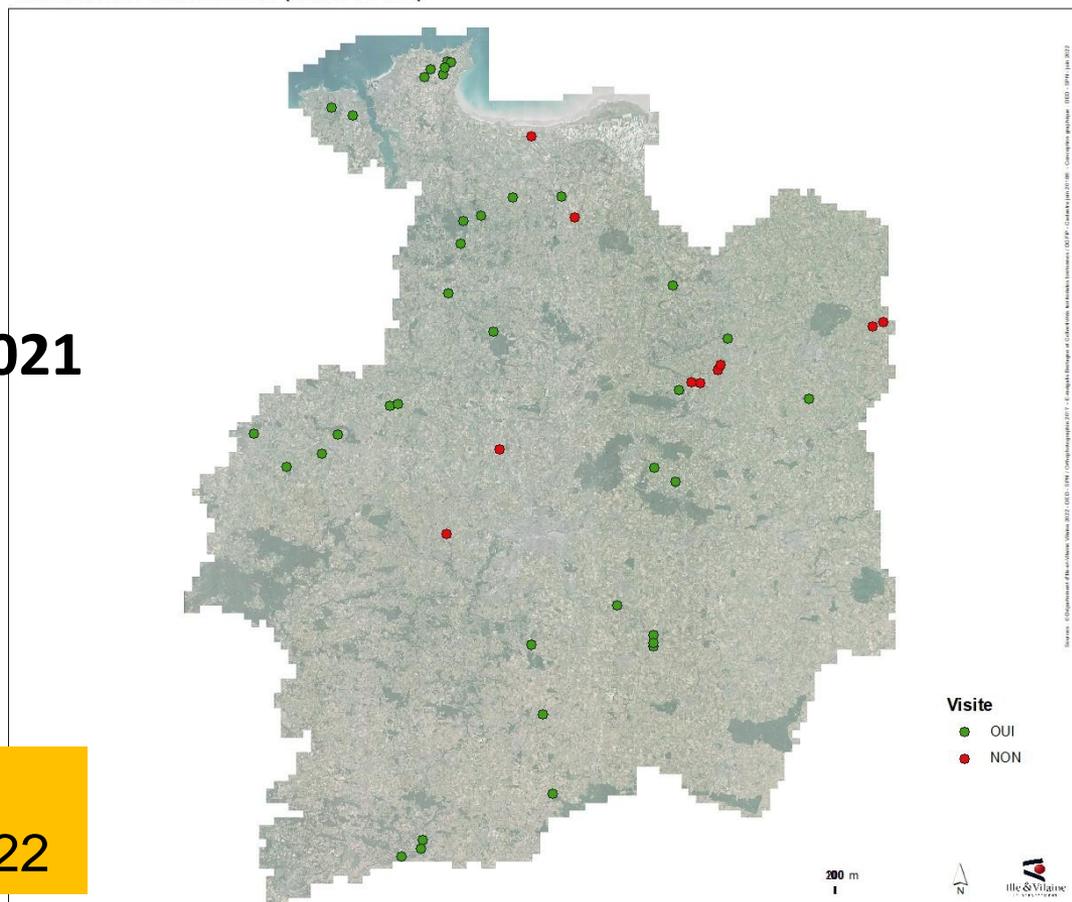
Sites Milieux aquatiques

- 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)



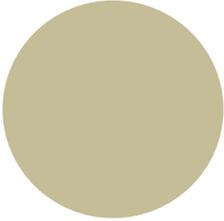
I- Textes de Référence

- [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**

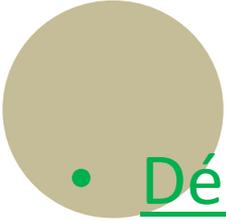
VII – Remarques et points de vigilance

- 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^{er} Exemple : Vallée de Corbinières Guipry-Messac



Vallée de Corbinières Guipry-Messac



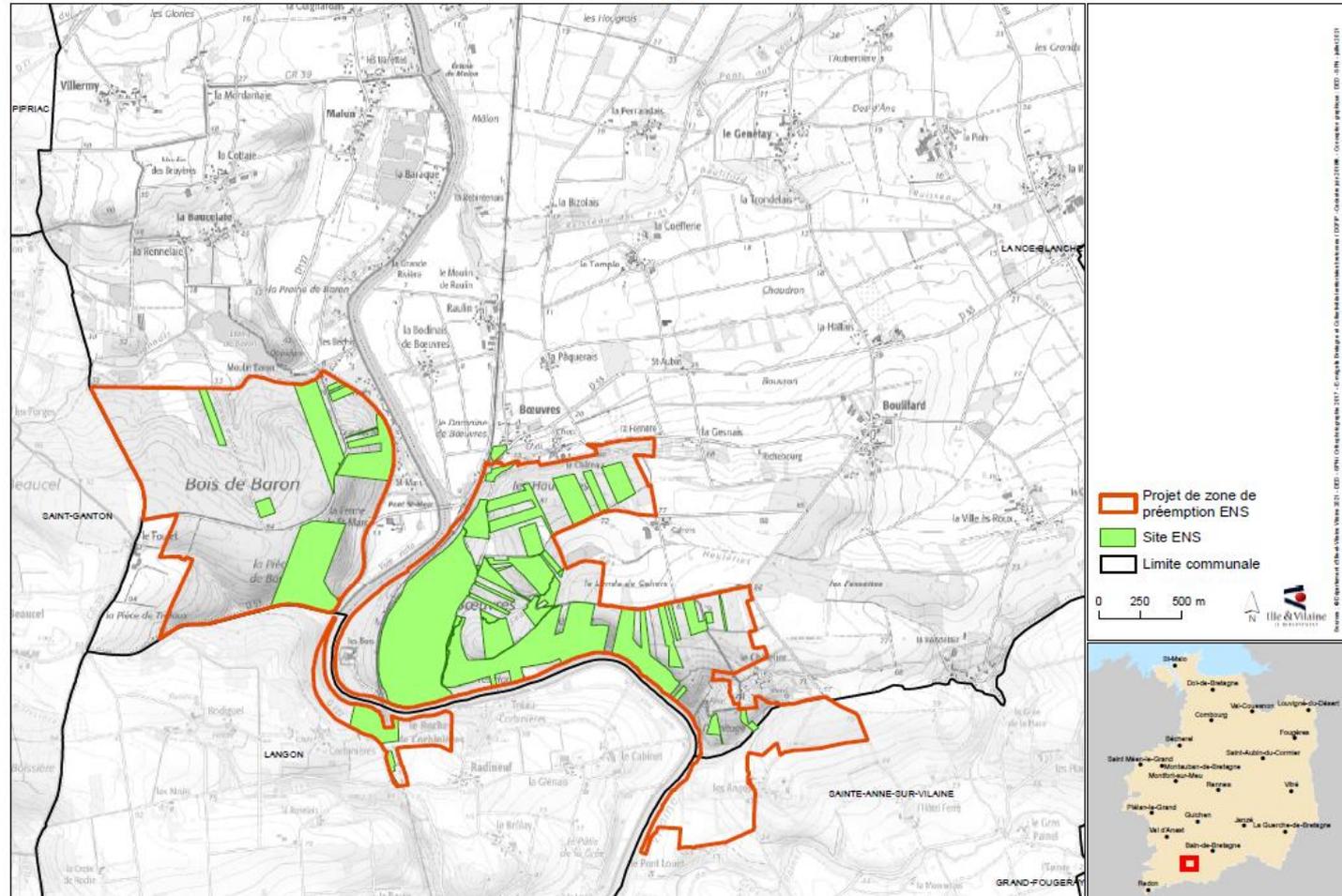
30/06/2023

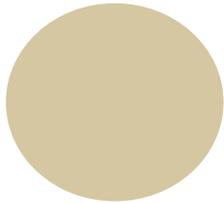
Ille-et-Vilaine, le Département

Vallée de Corbinières Guipry-Messac

ZP de 410 ha créée
en avril 2022

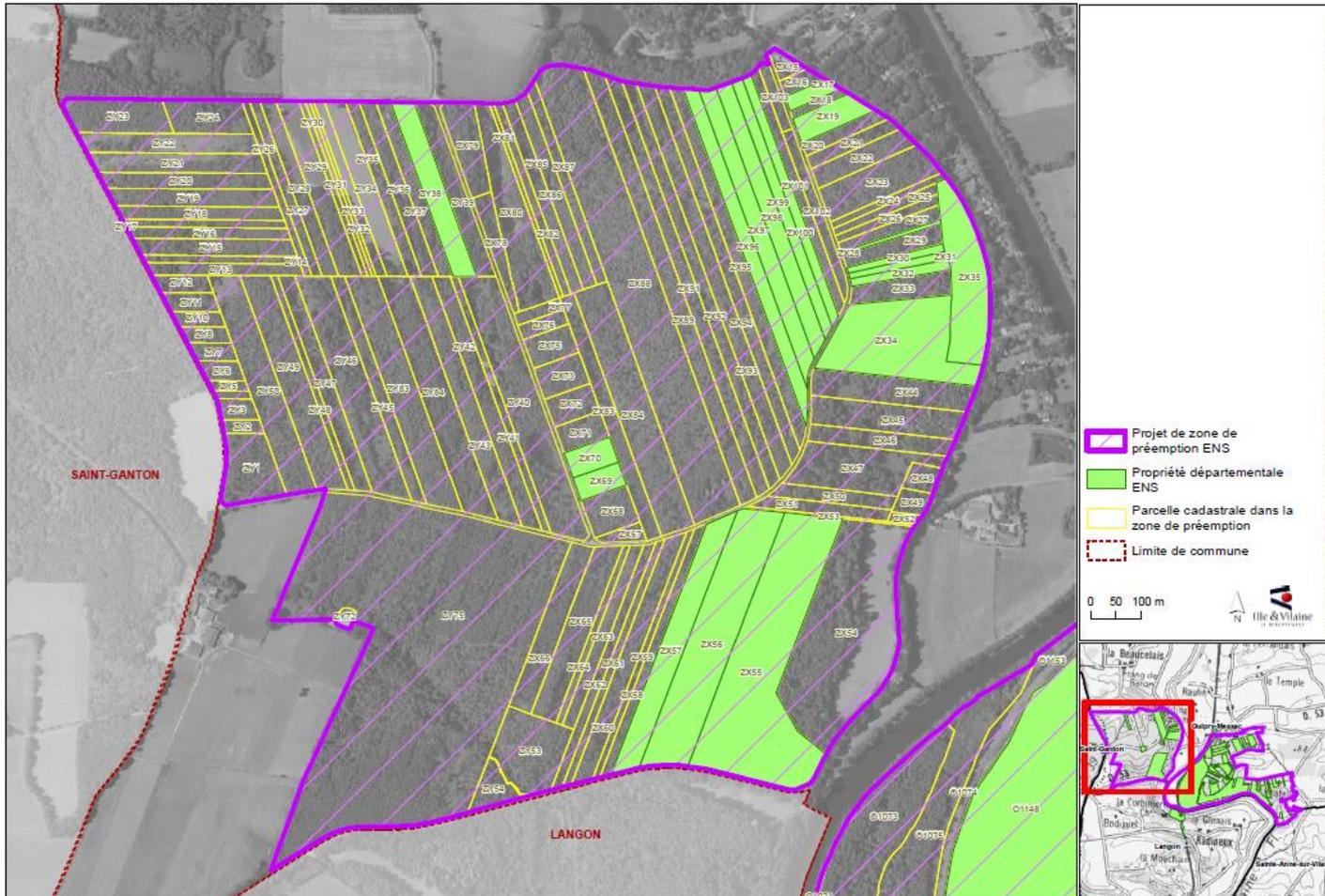
Vallée de Corbinières - Espace naturel sensible et projet de zone de préemption





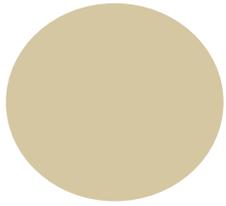
Vallée de Corbinières Guipry-Messac

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



2^{ème} Exemple : Source de la Gré Chanteloup





Source de la Gré Chanteloup





Merci de votre attention

Département d'Ille-et-Vilaine