

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 novembre 2019

RELATIF À L'ENGAGEMENT DANS LA VIE LOCALE ET À LA PROXIMITÉ DE L'ACTION
PUBLIQUE - (N° 2401)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1462

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 37, insérer l'article suivant:**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. – Au premier alinéa de l'article L. 210-1, après le mot : « naturels, », sont insérés les mots : « à préserver la qualité de la ressource en eau, ».

II. – Le titre I^{er} du livre II est complété par un chapitre VIII ainsi rédigé :

« Chapitre VIII : Droit de préemption pour la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine

« Section 1 : institution du droit de préemption

« *Art. L. 218-1.* – À la demande de la commune ou du groupement de communes compétent pour contribuer à la protection de la ressource en eau telle que prévue à l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales, l'autorité administrative institue un droit de préemption 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. Ce droit de préemption a pour objectif l'acquisition de terrains destinés à préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement.

« L'arrêté préfectoral ou le cas échéant inter-préfectoral, instaurant le droit de préemption précise la zone sur laquelle il s'applique.

« *Art. L. 218-2.* – L'arrêté mentionné au second alinéa de l'article L. 218-1 est pris après concertation avec les communes, les établissements publics de coopération intercommunales compétents en matière de plan local d'urbanisme, les chambres d'agriculture et les sociétés

d'aménagement foncier et d'établissement rural concernés par la délimitation des zones de préemption.

« Section 2 : Titulaires du droit de préemption

« *Art. L. 218-3.* – Le droit de préemption prévu à l'article L. 218-1 bénéficie à la commune ou au groupement de communes exerçant la compétence de contribution à la protection de la ressource en eau prévue à l'article L. 2224-7 du code général des collectivités à la date de création de ce droit.

« En cas de transfert de la compétence de contribution à la protection de la ressource en eau, le droit de préemption est transféré à la nouvelle entité compétente.

« *Art. L. 218-4.* – Lorsqu'une parcelle est située à l'intérieur de plusieurs aires d'alimentation de captages d'eau potable relevant de communes ou de groupement de communes différents, l'ordre de priorité d'exercice de ces droits de préemption institués en application de l'article L. 218-1 est fixé par l'autorité administrative.

« Le droit de préemption prévu aux articles L. 211-1, L. 212-2, L. 215-1 et L. 215-2 prime sur les droits de préemption institués en application de l'article L. 218-1.

« Section 3 : Aliénations soumises au droit de préemption

« *Art. L. 218-5.* – Le droit de préemption institué en application de l'article L. 218-1 s'exerce sur les aliénations visées aux premier, deuxième, cinquième, sixième, septième paragraphes de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime.

« *Art. L. 218-6.* – Les dispositions des articles L. 143-4, L. 143-6 du code rural et de la pêche maritime sont applicables au droit de préemption institué en application de l'article L. 218-1.

« *Art. L. 218-7.* – Le droit de préemption peut s'exercer pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption. Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

« Section 4 : Procédure de préemption

« *Art. L. 218-8.* – Toute aliénation mentionnée à l'article L. 218-5 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire à la commune ou au groupement de communes bénéficiant du droit de préemption. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie. Une copie de cette déclaration préalable est adressée à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

« Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents

susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'État. Une copie de cette demande est adressée à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

« Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration prévue au premier alinéa du présent article vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au deuxième alinéa. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire, à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« *Art. L. 218-9.* – L'action en nullité prévue à l'article L. 218-8 se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

« *Art. L. 218-10.* – Les dispositions des articles L. 213-4 à L. 213-10, L. 213-11-1, L. 213-12, L. 213-14 à 15 sont applicables dans les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 218-1.

« *Art. L. 218-11.* – Lorsqu'en application de l'article L. 218-7, est acquise une fraction d'une unité foncière, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.

« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci ne résulte d'une donation-partage.

« *Art. 218-12.* – La commune ou le groupement de communes compétent pour contribuer à la préservation de la ressource ouvre, dès institution d'une zone de préemption, un registre sur lequel sont inscrites les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

« Section 5 : régime des biens acquis

« *Art. L. 218-13.* – Les biens acquis sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils ne peuvent être utilisés qu'en vue d'une exploitation agricole compatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau.

« Les biens acquis peuvent être cédés de gré à gré, loués conformément aux dispositions du titre I^{er} du livre IV du code rural et de la pêche maritime ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par un cahier des charges, qui prévoit les mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau et qui est annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.

« Les cahiers des charges précisent notamment les conditions selon lesquelles les cessions, locations ou concessions temporaires sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations du cocontractant.

« Section 6 : dispositions générales

« *Art. L. 218-14.* – Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La dégradation des ressources en eau par les pollutions diffuses, essentiellement par les nitrates et les pesticides, affecte l'approvisionnement en eau potable. Restaurer la qualité des eaux brutes des captages est une priorité pour assurer une eau potable de qualité et limiter au maximum le recours au traitement avant distribution de l'eau. Le Grenelle de l'Environnement puis les conférences environnementales avaient identifié 1000 captages prioritaires sur lesquels un plan d'action de préservation de la ressource devait être élaboré et mis en œuvre. Seulement la moitié d'entre eux ont été élaborés. Il convient donc de doter les collectivités d'outils complémentaires pour permettre d'assurer une bonne protection de la ressource en eau.

Afin d'accroître les capacités d'action de ces collectivités, il est proposé d'instaurer, au bénéfice de celles-ci un droit de préemption des surfaces agricoles sises dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable, après délimitation par le préfet. Cette délimitation fait l'objet d'une concertation avec les collectivités, les chambres d'agriculture et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) concernées.

Ce droit permettra d'accélérer l'installation de pratiques agricoles favorables à la protection de la ressource en eau. Il ne remet pas en cause la destination agricole des terrains préemptés. L'exercice de ce droit est articulé avec celui des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, par une information de celles-ci des intentions de préemption de la collectivité.

Cet amendement est issu des Assises de l'eau.