

Loi Engagement et Proximité du 27/12/2019

Article 76

Le 2° de l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 2° Les droits de préemption institués aux articles L. 211-1 et L. 212-2 ne peuvent être exercés pour les aliénations mentionnées au g de l'article L. 213-1. Le droit de priorité institué à l'article L. 240-1 ne peut être exercé pour les aliénations mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 240-2 ; ».

Article 77

Après le premier alinéa de l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas lorsque la procédure relative au document d'urbanisme ou le projet a pour objet un programme comportant majoritairement du logement social. La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers émet dans ce cas un avis rendu dans les conditions définies à l'article L. 112-1-1 du présent code et au code de l'urbanisme. »

Article 118

Le titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° 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, » ;

2° Il est ajouté un chapitre VIII ainsi rédigé :

Chapitre VIII : Droit de préemption pour la préservation 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 préservation de la ressource en eau en application de l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales, l'autorité administrative de l'État peut instituer 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 de préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement.

« L'arrêté 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 avis des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, des chambres d'agriculture et des 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 appartient à la commune ou au groupement de communes exerçant la compétence de contribution à la préservation de la ressource en eau prévue à l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales.

« 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 groupements de communes différents, l'ordre de priorité d'exercice des droits de préemption prévus à l'article L. 218-1 est fixé par l'autorité administrative.

Les droits de préemption prévus aux articles L. 211-1, L. 212-2, L. 215-1 et L. 215-2 priment les droits de préemption prévus à l'article L. 218-1.

Section 3 -Aliénations soumises au droit de préemption

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

« *Art. L. 218-6.* – Les articles L. 143-4 et L. 143-6 du code rural et de la pêche maritime sont applicables au droit de préemption prévu à l'article L. 218-1 du présent code.

« *Art. L. 218-7.* – Le droit de préemption prévu à l'article L. 218-1 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 titulaire 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 la déclaration préalable est adressée à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Le silence du titulaire du droit de préemption gardé 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 titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois mentionné au deuxième 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 délai de deux mois est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au deuxième alinéa. Il reprend à compter de la réception des documents demandés 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. Cette déclaration 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 au premier alinéa de 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 articles L. 213-4 à L. 213-10, L. 213-11-1, L. 213-12, L. 213-14 et L. 213-15 sont applicables dans les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 218-1.

« *Art. L. 218-11.* – Lorsque, 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. L. 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. Celle-ci doit être compatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau.

Les biens acquis peuvent être cédés de gré à gré, loués en application des 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 dans 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. »