

La préemption foncière de la SAFER au titre du 8^{ème} objectif environnemental

Le droit de préemption est un moyen exorbitant du droit commun d'acquérir la propriété d'un bien par substitution à l'acheteur au moment de la vente. La préemption de biens agricoles par les SAFER se fonde sur des objectifs de restructuration d'exploitations agricoles, d'installation d'agriculteurs et, depuis 1999, de préservation de l'environnement.

Les SAFER sont dotées d'un droit de préemption depuis 1962

Les Sociétés d'Aménagement Foncier de l'Espace Rural (SAFER) sont des organismes ayant pour première vocation d'agir sur le foncier de manière à répondre aux enjeux de l'agriculture. Elles sont systématiquement informées des projets de vente de biens agricoles par les notaires. Quasiment dès leur création, elles ont été dotées d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir un bien agricole en se substituant à l'acquéreur initial, afin de l'attribuer à un candidat dont le projet correspond aux objectifs légaux définis à l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Depuis 1999, le droit de préemption des SAFER a été étendu à des objectifs environnementaux. Ainsi, ce droit peut être mobilisé dans le cadre de « réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics » (art. L. 143-2 du Code rural et de la pêche maritime).

Dans quels cas la préemption environnementale peut-elle être envisagée ?

La préemption est un droit qui constitue une exception et ne doit être utilisée qu'en dernier recours. Ainsi, dans le cadre d'une préemption pour motif environnemental, il faut justifier que les autres outils d'action possibles ont été mobilisés (et notamment le règlement d'urbanisme). L'intervention de la SAFER par préemption nécessite l'accord de l'État, représenté par deux commissaires du gouvernement (DRAAF et DDFIP des Deux-Sèvres)

Par ailleurs, la SAFER est autorisée à exercer son droit de préemption sur tous biens immobiliers à utilisation agricole et biens mobiliers qui leur sont attachés, sur tous terrains à vocation agricole ainsi que sur les droits à paiement unique dans les conditions définies à l'article L.143-1 du code rural et de la pêche maritime. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 précise les objectifs de la politique agricole dans le cadre desquels le droit de préemption peut être exercé. En ce qui concerne plus particulièrement



PRÉFET
DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES

les motifs environnementaux qui peuvent amener à recourir au droit de préemption, on peut notamment citer « *La préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, et l'entretien des paysages, l'équilibre économique des exploitations ne devant pas être mis en péril par les obligations qui en découlent, notamment en matière de préservation de la faune sauvage, sans qu'il résulte des charges supplémentaires pour l'État ; l'entretien des cours d'eau et la prévention des inondations et de l'érosion des sols* » (loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole).

Ces demandes de préemption doivent s'inscrire dans une démarche globale d'acquisition foncière portée par la collectivité et ne peuvent pas être mobilisées de manière ponctuelle. L'existence d'une convention de surveillance foncière avec la SAFER ne suffit pas à caractériser une démarche globale.

En effet, la Cour de Cassation considère que la motivation de la préemption environnementale doit comporter des indications concrètes constitutives du descriptif d'un projet susceptible de répondre aux objectifs à atteindre et non se contenter d'exprimer en termes généraux la mission de protection de l'environnement; que l'acquisition de terres incluses dans le périmètre d'une ZNIEFF par exemple, ne constitue pas en soi un projet et que l'autorisation de la DREAL ne vaut pas approbation d'un projet spécifique dont il n'est pas fait mention dans la décision. (Cass.3^{ème} civ.28 septembre 2011 SAFER Flandres Artois / Sté des bassins du pont d'Ardres).

De manière non-exhaustive et à titre d'exemple, les projets qui peuvent entrer dans le périmètre de la préemption pour motif environnemental concernent l'acquisition de parcelles :

- présentant un **intérêt écologique avéré**, avec un projet d'entretien et de gestion de ces espaces compatibles avec cette richesse écologique ;
- situées en **périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable**, en particulier pour les captages présentant des altérations de l'eau imputables à des pollutions diffuses ;
- en vue de réaliser des dispositifs de **prévention contre les inondations...**

Comment demander une préemption pour motif environnemental ?

Dans le cas particulier des préemptions pour motif environnemental, sauf si le projet s'inscrit dans une opération soumise à enquête publique, la SAFER ne peut intervenir entre autres « *que sur proposition du directeur régional de l'environnement* » (art. R. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Ainsi, dans ces cas, la demande de préemption doit être adressée à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Après instruction de la demande, la DREAL propose à la SAFER d'exercer son droit de préemption. Cette proposition s'appuie sur

des éléments de motivation suffisamment documentés et adaptés aux spécificités de la (ou des) parcelles concernées.

Ainsi, toute information contribuant à justifier le projet sous-tendant la préemption doit être jointe à la demande.

En tout état de cause, la SAFER n'est pas liée par la proposition de la DREAL et peut décider de ne pas instruire le dossier de préemption.

Quels documents composent la demande ?

Toute demande de préemption pour motif environnemental devra comporter :

- une **description du projet sous-tendant l'acquisition foncière** (délibération de la collectivité ou de l'organisme indiquant explicitement une démarche d'acquisition foncière, convention de surveillance foncière avec la SAFER...). Une description détaillée des modes de gestion et d'entretien de la (ou des) parcelle(s) (ex : fermage avec cahier des charges, bail environnemental...);
- une **carte localisant les parcelles sur fond IGN** ("scan 25") à l'échelle 1/25000^{ème} ;
- une **carte localisant les parcelles sur fond de photographie aérienne et fond du parcellaire cadastral** à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- l'état de la **règlementation locale en matière d'urbanisme** (règlement national d'urbanisme, carte communale, plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme) avec, le cas échéant, un **extrait du zonage et du règlement** pour la ou les parcelles concernées ;
- des **éléments sur l'intérêt environnemental de la (ou les) parcelle(s)**. D'une part une **localisation par rapport aux zonages environnementaux**¹ (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...). D'autre part, des **éléments argumentant l'intérêt particulier des parcelles** pour la biodiversité, pour les eaux... (observations floristiques, faunistiques ou pédologiques...).

Compte tenu des délais restreints inhérents à la procédure d'exercice du droit de préemption, il est indispensable de réunir l'ensemble des informations utiles avant envoi de la demande de préemption environnementale à la DREAL et de préciser la date butoir de préemption (date de notification + 2 mois) ; la DREAL devant transmettre sa proposition à la SAFER 10 jours au plus tard avant cette date butoir.

¹ - ces informations sont disponibles en accès libre à l'adresse http://carto.pegase-poitou-charentes.fr/1/dreal_pac_grdpub.map

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Poitou-Charentes**

15 rue Arthur Ranc -CS 60539

86020 POITIERS cedex

Tél. 33 (0)5 49 55 63 63 - Fax. 33 (0)5 49 55 63 01

