



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

espaces naturels

Question écrite n° 47004

Texte de la question

M. Serge Poignant attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'aménagement du territoire sur l'existence d'une incertitude juridique s'agissant du régime du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles. En effet, il est admis d'une part que les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme qui soumettent les cessions de droits indivis au droit de préemption urbain et au droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de ZAD ne sont pas applicables dans les zones de préemption créées par les départements dans les espaces naturels sensibles en application de l'article L. 142-3 du même code. Ainsi le champ d'application du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles ne s'étend pas aux droits indivis. Mais, d'autre part, une réponse ministérielle antérieure a indiqué que la vente mettant fin à l'indivision d'un terrain demeure néanmoins soumise au droit de préemption institué dans les espaces naturels sensibles car, en ce cas, « c'est le terrain dans sa totalité qui est aliéné et non des droits indivis ». (Rép. min. n° 11519 : JOAN Q 24 août 1998, page 4733). Peut-on déduire de ce qui précède que même la vente de droits indivis à l'un des indivisaires d'un terrain situé en zone de préemption, mettant ainsi fin à l'indivision au profit d'une personne déjà titulaire de droits indivis, est soumise au droit de préemption dans les espaces naturels sensibles ? Il lui demande de bien vouloir l'éclairer sur ce point et de lui apporter les précisions nécessaires pour mettre fin à cette incertitude juridique.

Texte de la réponse

Le troisième alinéa de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme dispose que le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles s'exerce sur tout terrain donnant vocation à l'attribution volontaire en propriété ou en jouissance de terrains qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux sous quelque forme que ce soit. Le champ d'application du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles s'étend donc à la totalité du terrain. Dans le cas d'immeubles en indivision, seule la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble est soumise au droit de préemption dans les espaces naturels sensibles. La vente de droit à l'un des indivisaires met fin à l'indivision mais ne peut-être considérée comme une cession de la totalité des droits indivis. Elle n'est donc pas soumise au droit de préemption dans les espaces naturels sensibles.

Données clés

Auteur : [M. Serge Poignant](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47004

Rubrique : Environnement

Ministère interrogé : Aménagement du territoire

Ministère attributaire : Espace rural et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 avril 2009, page 3696

Réponse publiée le : 6 octobre 2009, page 9472