

N° 346

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2016-2017

Enregistré à la Présidence du Sénat le 1^{er} février 2017

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE,

portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique,

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Envoyée à la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable.)

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (14^{ème} législ.) : Première lecture : **3959, 4241** et T.A. **849**
Deuxième lecture : **4377, 4402** et T.A. **898**

Sénat : Première lecture : **176, 246, 266, 267** et T.A. **59** (2016-2017)

CHAPITRE I^{ER}

**Élaborer des politiques d'anticipation
du changement climatique sur le littoral**

Article 1^{er}

(Conforme)

CHAPITRE II

Identifier le risque de recul du trait de côte

.....

Article 2 bis

- ① I. – À la demande de l'État, le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement, par dérogation aux conditions fixées à l'article L. 561-1 du même code, finance les indemnités au profit du propriétaire d'un bien immobilier lorsque ce bien a fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux prononcée par la puissance publique avant le 1^{er} janvier 2017 en raison de la réalisation d'un recul du trait de côte. Ces indemnités sont calculées sans prendre en compte le risque de recul du trait de côte et leur montant maximum est fixé à 75 % de la valeur estimée de chaque bien.
- ② II. – Le I est applicable aux procédures en cours à la date de promulgation de la présente loi, en tant qu'elles portent sur l'indemnisation prévue à l'article L. 561-3 du code de l'environnement et dès lors qu'elles ne sont pas revêtues de l'autorité de la chose jugée.

Article 3

- ① I. – L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ② 1° Au I, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « , y compris côtiers » ;
- ③ 2° Le II est ainsi modifié :

- ④ a) Après le 1^o, il est inséré un 1^o *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 1^o *bis* Sur proposition de la collectivité territoriale concernée ou du groupement de collectivités concerné, lorsque la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte définie à l'article L. 321-15 le prévoit, de déterminer le risque de recul du trait de côte et de délimiter des zones d'activité résiliente et temporaire dans lesquelles ce risque est identifié.
- ⑥ « Dans les zones ainsi établies, les plans fixent la durée pendant laquelle des constructions, aménagements ou exploitations pourront être implantés, déplacés ou utilisés en fonction de ce risque. Ils déterminent la durée d'autorisation des constructions nouvelles. Ces plans peuvent également déterminer des zones de mobilité du trait de côte dans lesquelles toute construction, tout ouvrage ou tout aménagement est interdit, à l'exception des ouvrages de défense contre la mer mentionnés au 5^o du I de l'article L. 211-7 construits par les personnes mentionnées au premier alinéa du même I ou par des personnes privées dans les conditions prévues par le plan et des aménagements de culture marine ; »
- ⑦ b) Aux 3^o et 4^o, les mots : « au 1^o et » sont remplacés par les mots : « du 1^o » ;
- ⑧ 3^o (*Supprimé*)
- ⑨ II. – (*Non modifié*)
- ⑩ III. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑪ 1^o A (*nouveau*) L'avant-dernier alinéa de l'article L. 215-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑫ « Cette dérogation s'applique également aux zones de mobilité du trait de côte définies à l'article L. 562-1 du code de l'environnement. » ;
- ⑬ 1^o Au 6^o de l'article L. 421-9, après les mots : « au 1^o », sont insérés les mots : « et au 1^o *bis* » ;
- ⑭ 2^o Au *i* du 1^o de l'article L. 480-13, les mots : « aux 1^o et » sont remplacés par les mots : « du 1^o au ».

Article 3 bis

(*Conforme*)

Article 5 bis

Le second alinéa du I de l'article 40 de l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire est complété par les mots : « et, lorsque ces biens sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire établie en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1, de la durée pendant laquelle les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, déplacés ou exploités au regard du risque de recul du trait de côte ».

Article 7

(Conforme)

Article 8 bis

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce sont tenues de signaler par écrit à leurs clients l'existence de tout risque de recul du trait de côte évalué en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et la situation de zonage qui en résulte, sans préjudice de l'information portant sur d'autres risques naturels mentionnés au I du même article.

CHAPITRE III

Encourager le développement durable des territoires littoraux

Article 9 A

- ① Le paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 121-8 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

- ③ « Toutefois, dans les hameaux existants, identifiés par un plan local d'urbanisme et comprenant un nombre et une densité de constructions significatifs, ces dispositions ne font pas obstacle aux opérations qui n'ont pas pour effet d'étendre, de renforcer de manière significative ou de modifier les caractéristiques du périmètre bâti.
- ④ « Un décret en Conseil d'État précise les critères de définition des agglomérations, des villages et des hameaux existants comprenant un nombre et une densité de constructions significatifs ainsi que des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. » ;
- ⑤ 2° L'article L. 121-10 est ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 121-10.* – Le schéma de cohérence territoriale définit les principes de relocalisation des activités et des biens situés dans les zones mentionnées au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.
- ⑦ « Par dérogation à l'article L. 121-8 du présent code, le plan local d'urbanisme délimite, en dehors des espaces proches du rivage, les zones destinées à la relocalisation des activités et des biens mentionnés au premier alinéa du présent article avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord fixe les modalités de démantèlement et de remise en état des terrains d'assiette libérés. Il est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- ⑧ « Par dérogation au même article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou de culture marine peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions et installations est interdit. »

Article 9 BA

(Supprimé)

Articles 9 B et 9 C

(Conformes)

.....

Articles 9 bis et 10

(Conformes)

.....

Article 12

- ① Le chapitre VII du titre VI du livre V du code de l'environnement, tel qu'il résulte de la présente loi, est complété par des sections 3 et 4 ainsi rédigées :

② « Section 3

③ « **Bail réel immobilier littoral**

④ « Sous-section 1

⑤ « Définition

- ⑥ « Art. L. 567-4. – Constitue un bail réel immobilier littoral le bail de droit privé par lequel l'État, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales, un établissement public foncier, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou une société publique locale compétente pour mener des opérations d'aménagement ou de construction consent à un preneur des droits réels sur tout ou partie d'un immeuble ne relevant pas du domaine public et situé, au moment de la conclusion ou de la prorogation de ce bail, dans une zone d'activité résiliente et temporaire définie par un plan de prévention des risques naturels en application du 1° bis du II de l'article L. 562-1.

- ⑦ « Le bail réel immobilier littoral est régi par la présente section. Toute clause contraire est réputée non écrite.

- ⑧ « Le droit réel porte sur le sol, sur les constructions existantes et sur les constructions nouvelles et améliorations réalisées par le preneur. Lorsque le droit réel porte sur un lot de copropriété, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachés à la qualité de copropriétaire.

- ⑨ « Le bail fait l'objet d'un acte notarié.
- ⑩ « *Art. L. 567-5.* – La durée du bail réel immobilier littoral est comprise entre cinq et quatre-vingt-dix-neuf ans. Son terme, librement fixé par les parties, ne peut être postérieur au terme de la durée définie à la première phrase du second alinéa du 1^o *bis* du II de l'article L. 562-1. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.
- ⑪ « Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées au premier alinéa, la durée de ce bail peut être prorogée de façon expresse au delà du terme convenu si le risque de recul du trait de côte ne s'est pas réalisé à cette date.
- ⑫ « *Sous-section 2*
- ⑬ « *Droits et obligations des parties
au contrat de bail réel immobilier littoral*
- ⑭ « *Art. L. 567-5-1.* – (*Non modifié*)
- ⑮ « *Paragraphe 1*
- ⑯ « *Droits et obligations du bailleur*
- ⑰ « *Art. L. 567-6.* – (*Non modifié*)
- ⑱ « *Art. L. 567-7.* – (*Supprimé*)
- ⑲ « *Art. L. 567-8.* – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le bailleur s'acquitte des frais de démolition des constructions existant le jour de la conclusion du bail et des constructions que le preneur est tenu d'édifier en vertu du contrat de bail.
- ⑳ « *Paragraphe 2*
- ㉑ « *Droits et obligations du preneur*
- ㉒ « *Art. L. 567-9 à L. 567-11.* – (*Non modifiés*)
- ㉓ « *Art. L. 567-12.* – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le preneur déplace hors de la propriété du bailleur ou démolit les constructions et améliorations réalisées à son initiative, ou s'acquitte des frais de déplacement ou de démolition de ces constructions et améliorations.

- ②④ « Sauf stipulation contraire, en l’absence de réalisation du risque de recul du trait de côte au terme prévu par le bail réel immobilier littoral et en l’absence de prorogation de ce dernier, le preneur propose au bailleur d’acquérir les constructions et améliorations dont le preneur est propriétaire. Si le bailleur refuse, le preneur démolit ces constructions et améliorations ou s’acquitte des frais de leur démolition.
- ②⑤ « *Art. L. 567-13 et L. 567-14. – (Non modifiés)*
- ②⑥ « *Art. L. 567-15. – Le preneur doit maintenir en bon état d’entretien les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu’il édifie pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature sur ces constructions, mais il n’est pas obligé de les reconstruire s’il prouve qu’elles ont été détruites par cas fortuit, par force majeure ou qu’elles ont péri par un vice de la construction antérieur à la conclusion du bail.*
- ②⑦ « *Art. L. 567-16 à L. 567-19. – (Non modifiés)*
- ②⑧ « *Sous-section 3*
- ②⑨ « *Cession du droit au bail réel immobilier littoral*
- ③⑩ « *Art. L. 567-20 à L. 567-22. – (Non modifiés)*
- ③⑪ « *Sous-section 4*
- ③⑫ « *Baux et titres d’occupation*
- ③⑬ « *Art. L. 567-23. – (Non modifié)*
- ③⑭ « *Art. L. 567-24. – I. – Lorsque le preneur décide de mettre en location l’immeuble faisant l’objet d’un bail réel immobilier littoral, le contrat de location reproduit, à peine de nullité, les dispositions des articles L. 567-4, L. 567-5 et L. 567-23, la date d’extinction du bail réel immobilier littoral, son effet sur le contrat de bail en cours et le risque d’extinction anticipée.*
- ③⑮ « La mention manuscrite “Je déclare savoir que je devrai quitter les lieux en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant la fin du bail et en tout état de cause à la fin du bail.” doit figurer sur le contrat de bail conclu en application du présent I.
- ③⑯ « II. – En l’absence de respect des conditions prévues au I du présent article, les bénéficiaires du droit au bail d’habitation consenti en application de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports

locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 bénéficient des dispositions suivantes :

- ③⑦ « 1° En cas de réalisation du risque anticipée ou à l'issue du bail, l'octroi d'une indemnité équivalente à six mois de loyer ;
- ③⑧ « 2° En l'absence de réalisation du risque à l'issue du bail, le maintien dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel immobilier littoral ou, le cas échéant, jusqu'à la date de réalisation du risque s'il survient avant l'expiration de ce délai, moyennant une indemnité d'occupation d'une valeur égale à celle du loyer dont le locataire aurait été redevable pour une telle durée d'occupation et payable dans les mêmes conditions que ledit loyer. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.
- ③⑨ « Lorsque le 2° du présent II s'applique, le bailleur du bail réel immobilier littoral est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.
- ④⑩ « *Sous-section 5*
- ④⑪ « *Résiliation du bail réel immobilier littoral*
- ④⑫ « *Art. L. 567-25. – I. – Le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat. Il est résilié de plein droit par anticipation soit dans le cas prévu à l'article L. 567-26, soit en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu. Ce risque est considéré comme réalisé dès la publication d'un arrêté de péril concernant l'immeuble objet du contrat et tirant les conséquences d'un recul définitif du trait de côte.*
- ④⑬ « II. – Sauf stipulation contraire, la valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation du recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral reste à la charge de chacune des parties.
- ④⑭ « *Art. L. 567-26. – (Non modifié)*
- ④⑮ « *Art. L. 567-27. – En cas de destruction accidentelle des constructions ne résultant pas de la réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le contrat de bail réel immobilier littoral, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient lui être dues.*

④⑥ « Art. L. 567-28. – (Non modifié)

④⑦ « Section 4

④⑧ « **Dispositions communes**

④⑨ « Art. L. 567-29. – (Non modifié) »

Article 12 bis

(Conforme)

Article 13

① I A. – (Supprimé)

② I. – (Non modifié)

③ II. – À compter de la date fixée par le décret mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement, et au plus tard le 1^{er} janvier 2022, le 1^o du I de l'article L. 561-3 du même code est complété par deux phrases ainsi rédigées :

④ « Ces dispositions s'appliquent également aux mouvements de terrain côtiers, pour lesquels la contribution ne peut excéder 75 % de la valeur du bien estimée, sans prendre en compte le risque de recul du trait de côte. À partir du 1^{er} janvier 2032, ce taux est ramené à 50 % de cette valeur, selon les mêmes modalités ; ».

⑤ III. – Après le premier alinéa du I de l'article L. 561-3 du code de l'environnement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑥ « Sur les territoires soumis au recul du trait de côte, il finance dans la limite de 75 % les acquisitions de biens effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 567-2, dès lors que ces biens étaient soumis à un risque inférieur à dix ans au jour de l'ouverture de cette opération. Il finance également dans les mêmes conditions les dépenses liées à la limitation de l'accès à ces biens et à leur démolition éventuelle, sauf lorsque ces dépenses sont relatives à des constructions édifiées après approbation du plan de prévention des risques, dans une zone d'autorisation d'activité résiliente et temporaire définie au 1^o bis du II de l'article L. 562-1. Il finance enfin dans les mêmes conditions l'indemnisation des pertes relatives à la réalisation anticipée du risque de recul du trait de

côte prévu dans les contrats de bail réel immobilier littoral pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-29. »

.....

Article 15

Après le mot : « faveur », la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigée : « d'organisations de producteurs au sens de l'article L. 551-1 du code rural et de la pêche maritime, de comités départementaux, interdépartementaux ou régionaux des pêches maritimes et des élevages marins au sens de l'article L. 912-1 du même code, de comités régionaux de la conchyliculture au sens de l'article L.912-6 dudit code ou d'entreprises exerçant une activité de production, de commercialisation ou de transformation de produits agricoles, de produits de la forêt ou de produits de la pêche. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 31 janvier 2017.

Le Président,
Signé : CLAUDE BARTOLONE