

N° 717

# SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2016-2017

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 13 septembre 2017

## PROPOSITION DE LOI

*relative au développement durable des territoires littoraux,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Michel VASPART, Bruno RETAILLEAU, Philippe BAS, Jean BIZET, Didier MANDELLI, Hervé MAUREY, Mmes Sophie PRIMAS, Muriel JOURDA, MM. Jacques LE NAY, Dominique de LEGGE, Mme Françoise GATEL, M. Philippe PAUL, Mme Corinne IMBERT, M. Daniel LAURENT, Mme Annick BILLON, MM. Michel CANEVET, Charles REVET, Cyril PELLEVAL, Loïc HERVÉ, Jean SOL, Christophe PRIOU, Mmes Florence LASSARADE, Agnès CANAYER, Catherine DEROCHÉ, M. Christian CAMBON, Mmes Anne CHAIN-LARCHÉ, Marie MERCIER, MM. Jean-Marie MORISSET, Pierre CHARON, Olivier PACCAUD, Mme Joëlle GARRIAUD-MAYLAM, MM. Patrick CHAIZE, Jean Pierre VOGEL, Gilbert BOUCHET, Sébastien MEURANT, Mmes Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, Jacky DEROMEDI, Élisabeth LAMURE, M. François PILLET, Mme Vivette LOPEZ, MM. Rémy POINTEREAU, Bernard FOURNIER, Philippe MOUILLER, Gérard CORNU, Mmes Brigitte LHERBIER, Michèle VULLIEN, MM. Jean-François RAPIN, Max BRISSON et Mme Patricia MORHET-RICHAUD,

Sénateurs

*(Envoyée à la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi se propose de reprendre les dispositions de la proposition de loi n° 176 (2016-2017) portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique telle qu'adoptée par le Sénat en 1<sup>ère</sup> lecture.

Ce dernier texte, attendu de longue date par les territoires littoraux, a été adopté en 2<sup>ème</sup> lecture par l'Assemblée nationale le 31 janvier 2017 avant de voir son examen interrompu par la suspension des travaux parlementaires.

Il est pourtant essentiel que les discussions relatives au développement durable des territoires littoraux, à l'urbanisme et au logement dans ces territoires puissent se poursuivre. L'élaboration des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral, la prise en compte de l'augmentation du risque lié au recul du trait de côte, la protection nécessaire des patrimoines fonciers et immobiliers littoraux et la promotion d'un urbanisme équilibré appellent l'intervention du législateur.

C'est pourquoi, il a été décidé de reprendre les dispositions de la proposition de loi déjà examinée, mais dans leur rédaction issue des travaux sénatoriaux.

Si la présente proposition de loi se veut fidèle aux travaux de la Haute Assemblée, il n'en demeure pas moins que ses auteurs se sont montrés sensibles aux commentaires et parfois aux critiques qui se sont manifestées après l'adoption du texte par le Sénat.

Principal élément de réprobation sur les dispositions adoptées par le Sénat, la menace d'une urbanisation excessive du littoral avec l'introduction de nouvelles dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées. À ce titre, il est important de rappeler que ces dérogations demeuraient dans le cadre actuel de la loi, c'est-à-dire en dehors des espaces proches du rivage. Néanmoins, nous reconnaissons que certaines interrogations méritent légitimement d'être prises en compte et que certaines ambiguïtés doivent être levées. Il apparaît donc nécessaire de limiter strictement les dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées pour lever toute confusion. Pour cette raison, les auteurs de la

présente proposition de loi ne souhaitent pas que la disposition permettant d'implanter des zones d'activité économique en discontinuité des zones déjà urbanisées soit conservée. À l'inverse, il apparaît nécessaire de conserver, d'une part, les dispositions permettant de relocaliser les biens menacés par l'érosion littorale en définissant un périmètre d'accueil pour leur reconstruction et, d'autre part, les dispositions relatives aux « dents-creuses » afin de lutter efficacement contre le mitage et de préserver le patrimoine foncier.

Le texte ainsi modifié répond à un triple impératif ; préserver le littoral d'un urbanisme inconséquent en conservant les grands équilibres de la loi littoral et apporter une réponse circonscrite à la constructibilité dans les hameaux et sécuriser les documents d'urbanisme délivrés par les élus.

## PROPOSITION DE LOI

### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

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

#### **Article 1<sup>er</sup>**

- ① La section 7 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi modifiée :
- ② 1° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 321-13 A.* – La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est définie dans un document qui constitue le cadre de référence pour la protection du milieu et la gestion intégrée et concertée des activités au regard de l'évolution du trait de côte à l'échelle d'une cellule hydro-sédimentaire et du risque qui en résulte. Elle est mise en œuvre dans le respect des principes de gestion intégrée et concertée des activités liées à la mer et au littoral prévue aux articles L. 219-1 à L. 219-6-1 ainsi qu'en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation définie à l'article L. 566-4.
- ④ « La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est élaborée par l'État en concertation avec les collectivités territoriales, la communauté scientifique, les acteurs socio-économiques et les associations de protection de l'environnement concernés. Elle est mise à disposition du public par voie électronique avant son adoption. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'élaboration de la stratégie, le délai dont dispose le public pour présenter ses observations et les modalités selon lesquelles ces observations sont prises en considération.
- ⑤ « La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est révisée dans les formes prévues pour son élaboration tous les six ans. » ;
- ⑥ 2° Sont ajoutés des articles L. 321-15 et L. 321-16 ainsi rédigés :
- ⑦ « *Art. L. 321-15.* – Des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer prévue à l'article L. 211-7, afin de mettre en œuvre les principes de la gestion du trait de côte définis à l'article L. 321-13 A. Elles sont compatibles avec les objectifs définis conformément à l'article L. 321-14 lorsqu'ils existent.

- ⑧ « Les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte peuvent proposer la création ou la modification de zones d'activité résiliente et temporaire définies au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1.
- ⑨ « Lorsqu'il existe une stratégie locale de gestion des risques d'inondation prévue à l'article L. 566-8, la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte s'articule avec elle pour former des actions et opérations cohérentes. Le cas échéant, elles font l'objet d'un document unique.
- ⑩ « *Art. L. 321-16.* – Toute stratégie de gestion intégrée du trait de côte prend en compte la contribution des écosystèmes côtiers à la gestion du trait de côte. Elle fixe des objectifs relatifs à la connaissance et à la protection des espaces naturels afin de permettre à ces écosystèmes de se régénérer et de s'adapter à de nouvelles conditions environnementales, et aux processus de transports sédimentaires naturels d'accompagner ou de limiter le recul du trait de côte. » ;
- ⑪ 3° Le premier alinéa de l'article L. 321-14 est complété par les mots : « en cohérence avec les orientations de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte définie à l'article L. 321-13 A du présent code ».

## CHAPITRE II

### **Identifier le risque de recul du trait de côte**

#### **Article 2**

- ① Le titre VI du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :
- ② « *CHAPITRE VII*
- ③ « *Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte*
- ④ « *Section 1*
- ⑤ « *Définitions*
- ⑥ « *Art. L. 567-1.* – I. – Au titre du présent chapitre, le recul du trait de côte consiste en un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer.
- ⑦ « Ce recul du trait de côte peut s'étendre au-delà des limites du rivage de la mer tel qu'il est défini à l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques. »

### Article 3

- ① Le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement finance les indemnités allouées aux propriétaires d'un bien immobilier ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux prise en raison du risque de recul du trait de côte pour des faits intervenus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, à l'exception des immeubles dont le permis de construire a été délivré par le maire au nom de la commune, en application d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme.
- ② Ces indemnités sont évaluées sans prendre en compte ce risque et leur montant maximum est fixé à 75 % de la valeur estimée de chaque bien.

### Article 4

- 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°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 1° *bis* D'évaluer le risque de recul du trait de côte et de délimiter, sur proposition d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales concerné, des zones d'activité résiliente et temporaire.
- ⑥ « Dans ces zones, les plans fixent la durée maximale pendant laquelle des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, exploités ou déplacés, sous réserve que cela soit compatible avec l'exposition à d'autres risques naturels. Ils peuvent prévoir, en outre, des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ; »
- ⑦ b) Aux 3° et 4°, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° » ;
- ⑧ II. – Au premier alinéa de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° ».
- ⑨ III. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Au 6° de l'article L. 421-9, après les mots : « au 1° », sont insérés les mots : « et au 1° *bis* » ;

- ⑪ 2° Au *i* du 1° de l'article L. 480-13, les mots : « aux 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° au ».

### **Article 5**

- ① Le I de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsqu'une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte définie à l'article L. 321-15 prévoyant la création ou la modification d'une zone d'activité résiliente et temporaire a été portée à la connaissance du représentant de l'État dans le département, celui-ci décide si une révision ou une modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles est nécessaire. »

### **Article 6**

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , dont un document récapitulant les informations sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné ».

### **Article 7**

Le I de l'article 125-5 du code de l'environnement est complété par les mots : « et, lorsque ces biens sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire 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 ou exploités au regard du risque de recul du trait de côte ».

### **Article 8**

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 131-2 est complété par un 7° ainsi rédigé :
- ③ « 7° En l'absence de dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou des schémas d'aménagement régionaux prévues à l'article L. 321-14 du même code, les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte. » ;
- ④ 2° L'article L. 131-3 est ainsi modifié :

- ⑤ a) Après les mots : « d'égalité des territoires », sont insérés les mots : « et la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte » ;
- ⑥ b) À la fin, les mots : « son approbation » sont remplacés par les mots : « leur approbation ».

### CHAPITRE III

## **Encourager le développement durable des territoires littoraux**

### **Article 9**

- ① L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 121-10.* – Par dérogation à l'article L. 121-8, peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage :
- ③ « 1° La densification des hameaux lorsqu'elle respecte les proportions en hauteur et en volume du bâti existant ;
- ④ « 2° La relocalisation des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations mentionnés au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement dans des zones désignées à cet effet ;
- ⑤ « 3° Les constructions ou installations liées aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines ;
- ⑥ « 4° L'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant dans des conditions définies par voie réglementaire.
- ⑦ « Ces opérations n'ouvrent pas de droit ultérieur à une extension de l'urbanisation. Elles sont soumises à 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. Pour les opérations mentionnées au 2° du présent article, cet accord fixe les modalités de démantèlement et de remise en état des terrains d'assiette libérés.
- ⑧ « Les hameaux mentionnés au 1° et les zones mentionnées au 2° sont identifiés par un schéma de cohérence territoriale et délimités par un plan local d'urbanisme. Les modifications correspondantes peuvent être adoptées selon la procédure simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 pour le schéma de cohérence territoriale et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme.

- ⑨ « Le changement de destination des constructions, installations ou annexes mentionnées aux 3° et 4° du présent article est prohibé. »

### **Article 10**

Après les mots : « lorsque des motifs liés à », la fin de l'article L. 121-19 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion des côtes, la prévention des risques naturels liés à la submersion marine ou la préservation des sites et paysages et du patrimoine le justifient. »

### **Article 11**

À la fin du premier alinéa de l'article L. 121-32 du code de l'urbanisme, les mots : « effectuée comme en matière d'expropriation » sont remplacés par les mots : « réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre I<sup>er</sup> du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code ».

### **Article 12**

Au premier alinéa du II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « , ou d'accroître l'exposition aux risques naturels prévisibles faisant l'objet d'un plan de prévention des risques prévu à l'article L. 562-1, ».

### **Article 13**

- ① I. – À la fin du 5° de l'article L. 215-8 du code de l'urbanisme, la référence : « de l'article L. 324-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».
- ② II – Au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la référence : « le présent titre » est remplacée par les références : « les chapitres I<sup>er</sup> à IV et VI du présent titre ».

### **Article 14**

- ① Le paragraphe 4 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un article L. 3211-16-1 ainsi rédigé :

- ② « *Art. L. 3211-16-1.* – Les immeubles du domaine privé de l’État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des établissements publics fonciers ne peuvent être aliénés lorsqu’ils sont situés dans une zone établie en application du 1° *bis* du II de l’article L. 562-1 du code de l’environnement en raison d’un risque de recul du trait de côte. Ils peuvent toutefois être cédés ou échangés par ces personnes ou sociétés entre elles ou cédés au Conservatoire de l’espace littoral et des rivages lacustres ou échangés avec lui. »

## Article 15

- 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 une section 2 ainsi rédigée :

- ② « *Section 2*

- ③ « *Aménagement du territoire*

- ④ « *Art. L. 567-2.* – La réduction de la vulnérabilité des territoires face au risque de recul du trait de côte peut être réalisée au moyen d’actions ou d’opérations d’aménagement définies à l’article L. 300-1 du code de l’urbanisme et d’opérations de préemption et de réserve foncière prévues au livre II du même code.

- ⑤ « *Art. L. 567-3.* – La préemption est possible dans toute zone d’activité résiliente et temporaire définie au 1° *bis* du II de l’article L. 562-1 aux conditions suivantes :

- ⑥ « 1° L’acte de vente du bien qui fait l’objet de la préemption comporte une clause précisant si une préférence sera accordée au vendeur en cas de conclusion future d’un bail réel immobilier littoral pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-28 sur ce bien ;

- ⑦ « 2° Le prix fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation tient compte de l’existence du risque de recul du trait de côte et de l’affectation prévue d’un bien situé dans une zone d’activité résiliente et temporaire en application du 1° *bis* du II de l’article L. 562-1 au jour où il a été acquis par son propriétaire.

- ⑧ « Par exception au 2° du présent article, il n’est pas tenu compte du risque pour la détermination du prix des biens affectés à une activité agricole au sens de l’article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime. »

## Article 16

- 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 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<sup>o</sup> 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.
- 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<sup>o</sup> 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 du présent article, sa durée 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. – Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale à l’initiative d’une partie.*
- ⑮ *« Paragraphe 1*
- ⑯ *« Droits et obligations du bailleur*
- ⑰ *« Art. L. 567-6. – Sauf stipulation contraire, le bailleur est tenu à l’égard du preneur des mêmes obligations que celles du vendeur d’immeuble à l’égard d’un acheteur, prévues au chapitre IV du titre VI du livre III du code civil et à la section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l’habitation.*
- ⑱ *« Art. L. 567-7. – 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 mises à la charge du preneur dans le contrat.*
- ⑲ *« Paragraphe 2*
- ⑳ *« Droits et obligations du preneur*
- ㉑ *« Art. L. 567-8. – Le preneur à bail réel immobilier littoral ne peut consentir un bail ou titre d’occupation de toute nature conférant des droits réels sur l’immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu’il a édifiées.*
- ㉒ *« Art. L. 567-9. – Sauf stipulation contraire, le preneur peut, après information préalable du bailleur, surélever, réhabiliter, améliorer, rénover ou démolir toutes les constructions existantes ou à venir et édifier de nouvelles constructions, à condition de n’opérer aucun changement qui diminue la valeur de l’immeuble. Toute réalisation de construction nouvelle à l’initiative du preneur est subordonnée à la constitution d’une garantie financière destinée à lui permettre d’assurer les obligations mentionnées à l’article L. 567-12. Le contrat comporte une clause relative à la constitution et aux modalités de cette garantie.*
- ㉓ *« Art. L. 567-10. – Les constructions existantes restent la propriété du bailleur pendant toute la durée du bail ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail sont la propriété de ce dernier. Toutefois, le bailleur et le preneur peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions et améliorations à venir.*

- ②④ « *Art. L. 567-11.* – 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.
- ②⑤ « 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 cède au bailleur les constructions et améliorations dont il est propriétaire.
- ②⑥ « *Art. L. 567-12.* – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.
- ②⑦ « *Art. L. 567-13.* – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés.
- ②⑧ « *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 réalise pendant la durée de celui-ci. Il n’est pas obligé de les reconstruire s’il prouve qu’elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu’elles ont péri par un vice de la construction antérieur à la conclusion du bail.
- ②⑨ « *Art. L. 567-16.* – Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué. Ce droit peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.
- ③⑩ « *Art. L. 567-17.* – Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l’immeuble donné à bail qu’aux constructions existantes et aux constructions nouvelles qu’il a réalisées.
- ③⑪ « *Art. L. 567-18.* – Le prix du bail réel immobilier littoral est constitué d’un loyer payé à la signature du bail ou à toute autre date fixée par les parties.
- ③⑫ « Le prix du bail peut également être constitué en tout ou partie par le transfert au bailleur de la propriété d’immeubles ou de fractions d’immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.
- ③⑬ « *Art. L. 567-19.* – Le preneur ne peut se libérer du loyer, ni se soustraire à l’exécution des conditions du bail réel immobilier littoral en délaissant l’immeuble.

« *Sous-section 3*

34

« *Cession du droit au bail réel immobilier littoral*

35

36

« *Art. L. 567-20.* – Le preneur peut céder sur tout ou partie de l'immeuble son bail réel immobilier littoral ou l'apporter en société, après accord du bailleur. Le cessionnaire ou la société est alors titulaire des mêmes droits et des mêmes obligations que le cédant. Ce dernier reste garant des obligations portant sur l'achèvement des constructions qu'il s'était engagé à réaliser.

37

« *Art. L. 567-21.* – Pour tout projet de cession, l'acquéreur reçoit de la part du cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, et reproduisant les dispositions de la présente section.

38

« Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée d'au minimum trente jours à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel. Cette offre préalable ne peut être acceptée par l'acquéreur potentiel, par la signature d'une promesse de vente ou d'une vente, avant l'expiration d'un délai de dix jours à compter de sa réception.

39

« Les règles fixées au présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente.

40

« La preuve du contenu et de la notification de l'offre pèse sur le cédant.

41

« *Art. L. 567-22.* – Les dispositions des articles L. 271-1 à L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation relatives à la protection de l'acquéreur sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition des droits réels afférents à un immeuble à usage d'habitation, objet du bail réel immobilier littoral.

42

« *Sous-section 4*

43

« *Baux et titres d'occupation*

44

« *Art. L. 567-23.* – Le preneur peut librement consentir des baux et titres d'occupation de toute nature ne conférant pas de droits réels sur l'immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu'il a édifiées. Ces derniers s'éteignent de plein droit et sans indemnité au terme du contrat ou, en cas de réalisation du risque avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25.

④5 « 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.

④6 « À peine de nullité, 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.

④7 « *Sous-section 5*

④8 « *Résiliation du bail réel immobilier littoral*

④9 « 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 du trait de côte.

⑤0 « 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.

⑤1 « Art. L. 567-26. – À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement du prix non régularisé six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier littoral.

⑤2 « Art. L. 567-27. – Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral.

⑤3 « *Section 4*

⑤4 « *Dispositions communes*

⑤5 « Art. L. 567-28. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

### Article 17

- ① I. – L'article 44 *quindecies* du code général des impôts est applicable, à l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises signataires d'un bail réel immobilier littoral créées après la promulgation de la présente loi.
- ② II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

### Article 18

- ① I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Ces dispositions s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers jusqu'à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2022. »
- 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<sup>er</sup> janvier 2022, la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :
- ④ « Ces dispositions ne s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers qu'en l'absence de plan de prévention des risques naturels prescrit. »
- 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 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 les dépenses liées à la limitation de l'accès à ces biens et à leur démolition éventuelle, à l'exception des constructions édifiées après approbation du plan de prévention des risques, dans une zone d'autorisation d'activité résiliente et temporaire définie à l'article L. 562-1. Il finance enfin 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. 567-28. »

### **Article 19**

- ① La première phrase du premier alinéa de l'article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :
- ② 1° Après le mot : « faveur », sont insérés les mots : « de comités départementaux, interdépartementaux ou régionaux des pêches maritimes et des élevages marins au sens des articles L. 912-1 à L.912-5 du code rural et de la pêche maritime, de comités régionaux de la conchyliculture au sens des articles L. 912-6 à L.912-10 du même code, » ;
- ③ 2° Les mots : « du code rural et de la pêche maritime » sont remplacés par les mots : « dudit code ».