

N° 59
S É N A T

SESSION ORDINAIRE DE 2016-2017

11 janvier 2017

PROPOSITION DE LOI

*portant adaptation des territoires littoraux au changement
climatique.*

*Le Sénat a modifié, en première lecture, la
proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale
en première lecture, dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (14^{ème} législ.) : 3959, 4241 et T.A. 849.

Sénat : 176, 246, 266 et 267 (2016-2017).

CHAPITRE I^{ER}

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

Article 1^{er}

- ① La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi modifiée :
- ② 1° (*Supprimé*)
- ③ 2° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :
- ④ « *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.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est révisée dans les formes prévues pour son élaboration tous les six ans. » ;

- ⑦ 2° *bis* Sont ajoutés des articles L. 321-15 et L. 321-16 ainsi rédigés :
- ⑧ « *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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « *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. » ;
- ⑫ 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

(Conforme)

Article 2 bis

- 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^{er} 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.
- ③ I et II. – *(Supprimés)*

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°, 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 3° (*Supprimé*)
- ⑨ II (*nouveau*). – 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° ».
- ⑩ III (*nouveau*). – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑪ 1° Au 6° de l'article L. 421-9, après les mots : « au 1° », sont insérés les mots : « et au 1° *bis* » ;
- ⑫ 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 3 bis

- 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 4

(Suppression conforme)

Article 5

(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 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 6

(Suppression conforme)

Article 7

- 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 code de l'environnement, les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte. » ;
- ④ 2° *(nouveau)* L'article L. 131-3 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Après les mots : « et pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et 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 ».

Article 8

(Suppression conforme)

Article 8 bis

(Supprimé)

CHAPITRE III

Encourager le développement durable des territoires littoraux

Article 9 A (nouveau)

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° (nouveau) L'article L. 121-8 est ainsi rédigé :
- ③ « Art. L. 121-8. – L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. » ;
- ④ 2° L'article L. 121-10 est ainsi rédigé :
- ⑤ « Art. L. 121-10. – Par dérogation à l'article L. 121-8, peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage :
- ⑥ « 1° La densification des hameaux lorsqu'elle respecte les proportions en hauteur et en volume du bâti existant ;
- ⑦ « 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 ;

- ⑧ « 3° Les constructions ou installations liées aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines ;
- ⑨ « 4° L'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant dans des conditions définies par voie réglementaire ;
- ⑩ « 5° (*nouveau*) La création de zones d'activités économiques dans des conditions définies par voie réglementaire.
- ⑪ « 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°, cet accord fixe les modalités de démantèlement et de remise en état des terrains d'assiette libérés.
- ⑫ « Les hameaux mentionnés au 1° et les zones mentionnées aux 2° et 5° 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 du présent code pour le schéma de cohérence territoriale et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme.
- ⑬ « Le changement de destination des constructions, installations ou annexes mentionnées aux 3° et 4° est prohibé. »

Article 9 BA (*nouveau*)

Dans les communes touristiques et stations classées de tourisme, définies aux articles L. 133-13 et suivants et R. 133-37 et suivants du code du tourisme, les coefficients d'occupation des sols déterminés par le plan local d'urbanisme en application du 13° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, peuvent, après délibération de l'autorité compétente en matière de plan local

d'urbanisme, être applicables à toutes les demandes de permis et à toutes les déclarations préalables déposées entre une date que ladite délibération fixe et la première révision ou modification de ce plan approuvée après la publication de la présente loi.

Article 9 B (nouveau)

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 9 C (nouveau)

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^{er} du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code ».

Article 9

(Conforme)

Article 9 bis

①

I. – *(Non modifié)*

②

II *(nouveau)*. – 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^{er} à IV et VI du présent titre ».

Article 10

① Le paragraphe 4 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre I^{er} 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^o *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 11

(Conforme)

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 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.

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° *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, 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 (nouveau).* – 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. – (*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 mises à la charge du preneur dans le contrat.

⑳ « *Paragraphe 2*

㉑ « *Droits et obligations du preneur*

㉒ « Art. L. 567-9. – 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.

㉓ « Art. L. 567-10. – 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 au premier alinéa de l'article L. 567-12. Le contrat comporte une clause relative à la constitution et aux modalités de cette garantie.

㉔ « Art. L. 567-11. – 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.

- ②⑤ « *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.
- ②⑥ « 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.
- ②⑦ « *Art. L. 567-13.* – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.
- ②⑧ « *Art. L. 567-14.* – (*Non modifié*)
- ②⑨ « *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.
- ③⑩ « *Art. L. 567-16 et L. 567-17.* – (*Non modifiés*)
- 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.* – (*Non modifié*)

③④

« *Sous-section 3*

③⑤

« *Cession du droit au bail réel immobilier littoral*

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 et L. 567-22.* – (*Non modifiés*)

③⑧

« *Sous-section 4*

③⑨

« *Baux et titres d'occupation*

④⑩

« *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.

④⑪

« *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.

④⑫

« 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.

④⑬

« II. – (*Supprimé*)

« *Sous-section 5* »

④④

④⑤

« *Résiliation du bail réel immobilier littoral* »

④⑥

« *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.* »

④⑦

« *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.* »

④⑧

« *Art. L. 567-26. – (Non modifié)* »

④⑨

« *Art. L. 567-27. – (Supprimé)* »

⑤⑩

« *Art. L. 567-28. – (Non modifié)* »

⑤①

« *Section 4* »

⑤②

« *Dispositions communes* »

⑤③

« *Art. L. 567-29. – (Non modifié)* »

Article 12 bis

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. – *(Non modifié)*

Article 13

①

I A. – *(Supprimé)*

- ② I et II. – (*Non modifiés*)
- ③ 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 :
- ④ « 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 14

(Suppression conforme)

Article 15 (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales, 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 et suivants du code rural et de la pêche maritime, de comités régionaux de la conchyliculture au sens des articles L. 912-6 et suivants du même code, ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 11 janvier 2017.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER