

N° 266

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2016-2017

Enregistré à la Présidence du Sénat le 21 décembre 2016

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique,

Par M. Michel VASPART,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : M. Hervé Maurey, président ; MM. Guillaume Arnell, Pierre Camani, Gérard Cornu, Ronan Dantec, Mme Évelyne Didier, M. Jean-Jacques Filleul, Mme Odette Herviaux, MM. Louis Nègre, Rémy Pointereau, Charles Revet, vice-présidents ; MM. Alain Fouché, Jean-François Longeot, Gérard Miquel, secrétaires ; MM. Claude Bérít-Débat, Jérôme Bignon, Mme Annick Billon, M. Jean Bizet, Mme Nicole Bonnefoy, MM. Patrick Chaize, Jacques Cornano, Michel Fontaine, Mme Gérita Hoarau, M. Benoît Huré, Mme Chantal Jouanno, MM. Jean-Claude Leroy, Philippe Madrelle, Didier Mandelli, Jean-François Mayet, Pierre Médevielle, Louis-Jean de Nicolay, Cyril Pellevat, Hervé Poher, David Rachline, Michel Raison, Jean-François Rapin, Jean-Yves Roux, Mme Nelly Tocqueville, M. Michel Vaspárt.

Voir les numéros :

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

Sénat : 176, 246 et 267 (2016-2017)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION.....	7
AVANT-PROPOS	9
EXPOSÉ GÉNÉRAL	11
I. LA NÉCESSITÉ DE SÉCURISER LA GESTION DU TRAIT DE CÔTE	11
A. L'ÉLEVATION DU NIVEAU DE LA MER : UN ALÉA CERTAIN À LA TEMPORALITÉ INCERTAINE	11
B. UNE PRISE DE CONSCIENCE PROGRESSIVE DES POUVOIRS PUBLICS	15
II. LE CONTENU DE LA PROPOSITION DE LOI.....	19
A. UN CADRE JURIDIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE GESTION INTÉGRÉE DU TRAIT DE CÔTE.....	19
B. L'INTÉGRATION DU RISQUE DE REcul DU TRAIT DE CÔTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	19
C. DE NOUVEAUX OUTILS D'AMÉNAGEMENT POUR LES TERRITOIRES MENACÉS PAR LA MONTÉE DES EAUX	22
III. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION	24
A. UN DISPOSITIF SATISFAISANT SOUS RÉSERVE DE QUELQUES ASSOUPLISSEMENTS TECHNIQUES	24
B. DES MODALITÉS DE FINANCEMENT ENCORE INCERTAINES	25
C. UN CALENDRIER TROP CONTRAINT QUI NE PERMET PAS DE PRENDRE CORRECTEMENT EN COMPTE LA SITUATION OUTRE-MER.....	26
D. UNE NÉCESSAIRE ADAPTATION DE LA LOI LITTORAL AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	26
EXAMEN DES ARTICLES	29
• Chapitre I^{er} Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral	29
• <i>Article 1^{er}</i> (articles L. 321-13 A [nouveau], L. 321-14, L. 321-15 et L. 321-16 [nouveaux] du code de l'environnement) Stratégie nationale et stratégies locales de gestion du trait de côte	29
• Chapitre II Identifier le risque de recul du trait de côte	33
• <i>Article 2</i> (section 1 du chapitre VII du titre VI du livre V et article L. 567-1 [nouveaux] du code de l'environnement) Définition du recul du trait de côte	33

• Article 2 bis Indemnisation des interdictions définitives d’habitation résultant d’un risque de recul du trait de côte	36
• Article 3 (article L. 562-1 du code de l’environnement).....	38
• Création de zones d’activité résiliente et temporaire en cas de risque de recul du trait de côte	38
• Article 3 bis (article L. 562-4-1 du code de l’environnement).....	43
• Révision d’un PPRN en cas d’élaboration d’une stratégie locale de gestion du trait de côte	43
• Article 4 (article L. 563-2 du code de l’environnement).....	45
• Prise en compte des risques spécifiques au littoral dans les documents d’urbanisme	45
• Article 5 (article L. 132-2 du code de l’urbanisme)	47
• Information sur les risques naturels prévisibles	47
• Article 5 bis (article L. 125-5 du code de l’environnement	49
• Information du preneur d’un bien sur la date de survenance du risque de recul du trait de côte	49
• Article 6 (article L. 152-7 du code de l’urbanisme) Opposabilité des plans de prévention des risques naturels aux plans locaux d’urbanisme et aux servitudes d’utilité publique	50
• Article 7 (article L. 131-1 du code de l’urbanisme) Compatibilité des schémas de cohérence territoriale avec les objectifs de gestion du trait de côte	51
• Article 8 (article L. 131-4 du code de l’urbanisme) Compatibilité des plans locaux d’urbanisme et des documents en tenant lieu avec les objectifs de gestion du trait de côte	53
• Article 8 bis (article premier de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) Information par les agents et intermédiaires immobiliers du preneur d’un bien sur le risque de recul du trait de côte	54
• Chapitre III Encourager le développement durable des territoires littoraux	56
• Article 9 A (nouveau) (article L. 121-10 du code de l’urbanisme) Dérogations à la règle d’urbanisation en continuité dans les communes littorales	56
• Article 9 B (nouveau) (article L. 121-19 du code de l’urbanisme) Motifs d’élargissement de la bande littorale	59
• Article 9 (article L. 122-1 du code de l’environnement) Intégration des risques naturels prévisibles dans l’évaluation environnementale des projets	60
• Article 9 bis (article L. 215-8 du code de l’urbanisme) Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles	61
• Article 10 (article L. 3211-16-1 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques) Inaliénabilité des immeubles du domaine privé des personnes publiques dans les zones d’activité résiliente et temporaire	62
• Article 11 (section 2 du chapitre VII du titre VI du livre V et articles L. 567-2 et L.567-3 [nouveaux] du code de l’environnement) Droit de préemption dans les zones d’activité résiliente et temporaire	65
• Article 12 (sections 3 et 4 du chapitre VII du titre VI du livre V et articles L. 567-4 à L. 567-29 [nouveaux] du code de l’environnement) Bail réel immobilier littoral	68
• Article 12 bis Exonérations fiscales pour les créations d’entreprises, lorsque ces entreprises sont signataires d’un bail réel immobilier littoral	78
• Article 13 (articles L. 561-1 et L. 563-1 du code de l’environnement) Éligibilité de l’indemnisation du recul du trait de côte au titre du « fonds Barnier »	79
• Article 14 Gages	84

EXAMEN EN COMMISSION	85
LISTE DES PERSONNES ENTENDUES	107
TABLEAU COMPARATIF	109

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

La commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, réunie le mercredi 21 décembre 2016, a examiné le rapport de Michel Vaspert sur la proposition de loi n° 176 (2016-2017) portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique.

La commission a jugé **indispensable d'apporter une réponse à la menace constituée par la montée des eaux**, et regretté que le **choix du calendrier et du véhicule législatif** ne soit pas à la hauteur des enjeux, et n'aborde pas réellement la question dans les territoires d'outre-mer.

Elle a veillé à **rendre plus opérationnels les nouveaux dispositifs créés**, notamment en **supprimant les zones de mobilité du trait de côte (ZMTC)**, jugées redondantes avec les zones de danger (« zones rouges ») des plans de préventions des risques naturels prévisibles (PPRN), en **réécrivant le dispositif des zones d'activité résiliente et temporaire (ZART)** pour laisser davantage d'initiative aux collectivités volontaires, et en facilitant la prise en compte de la stratégie de gestion intégrée du recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme.

Malgré des **incertitudes** relatives aux **conséquences juridiques et financières** de la mise en place du bail réel immobilier littoral (BRILi), la commission a préservé ce **dispositif complexe**, dans la mesure où il demeure une **faculté** ouverte aux collectivités volontaires, tout en s'efforçant d'en **sécuriser la rédaction d'un point de vue juridique**.

Regrettant que l'examen du texte intervienne **avant la fin des travaux scientifiques** actuellement en cours, elle a jugé flou le nouveau mécanisme de financement proposé, et **privilegié l'intervention du fonds de prévention des risques naturels majeurs** (dits « fonds Barnier ») pour l'indemnisation des risques liés au recul du trait de côte.

Enfin, la commission a souhaité **adapter la loi Littoral aux nouveaux défis posés par le changement climatique**. Elle a renforcé la prévention dans la bande littorale, et prévu une série de **dérogations au principe de continuité** afin de permettre le **recul stratégique des activités** en autorisant notamment l'urbanisation des **dents creuses dans les hameaux**, la **création de zones d'activité résiliente et temporaire (ZART) en discontinuité**, ou le recul des **installations agricoles, forestières et de cultures marines**.

Madame, Monsieur,

Le littoral est un élément dynamique et en constante évolution, sous l'effet de divers phénomènes marins (houles, marées, courants), climatologiques (précipitations, vents violents, gel) et anthropiques.

Les événements récents (tempête Xynthia, inondations dans le Var ou dans les Alpes-Maritimes) et une meilleure connaissance scientifique des impacts du changement climatique invitent à développer une nouvelle réflexion en matière d'aménagement du littoral pour mieux anticiper et prendre en compte les risques naturels.

Certes, la France n'est pas dans la situation de subsidence que connaissent les Pays-Bas, pour lesquels un relèvement mineur du niveau de la mer peut entraîner la disparition d'une part conséquente du territoire national. Néanmoins, pour certains de nos territoires, les conséquences de la montée des eaux et des risques associés sont vitales.

Ainsi, la politique de gestion du trait de côte a progressivement évolué au cours des dernières années. L'approche historique consistait à tenter de maîtriser la nature par la construction d'ouvrages de défense contre la mer (digues, brise-lames) : ces ouvrages, qui recouvrent 20% du linéaire côtier, se sont avérés coûteux et souvent peu efficaces, voire contreproductifs en aggravant l'érosion à long terme.

Depuis les années 1990, on est progressivement passé à une approche plus environnementale, qui tente de gérer les causes de l'érosion plutôt que ses effets, en privilégiant l'anticipation (rechargement ou drainage de plages, accompagnement de la mobilité des dunes). Cette approche s'inscrit aujourd'hui dans la démarche de gestion intégrée des zones côtières, qui considère que la protection du littoral concerne autant des espaces urbains et des zones d'activité économique, que des lieux touristiques et les espaces à haute valeur patrimoniale ou environnementale.

En s'appuyant sur une meilleure connaissance des systèmes naturels, il s'agit désormais de mettre en place les outils juridiques pour permettre un aménagement équilibré des territoires littoraux soumis aux variations du trait de côte, en tenant compte de la forte pression démographique et des enjeux économiques.

C'est à la lumière de cet impératif que votre commission a examiné ce texte, lors de sa réunion du 21 décembre 2016.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LA NÉCESSITÉ DE SÉCURISER LA GESTION DU TRAIT DE CÔTE

A. L'ÉLEVATION DU NIVEAU DE LA MER : UN ALÉA CERTAIN À LA TEMPORALITÉ INCERTAINE

À l'échelle du pays, le littoral est un territoire relativement restreint : les 885 communes littorales ne représentent que **4 % du territoire métropolitain** et hébergent **6,2 millions d'habitants**. S'y ajoutent 1,6 million d'habitants dans les départements d'outre-mer (Antilles, Guyane, Réunion) et environ 800 000 dans les collectivités d'outre-mer, dont l'archipel de Mayotte.

S'il ne fait pas l'objet d'une définition unique, le **trait de côte** symbolise la limite entre la terre et la mer. Sa longueur est d'environ **5 800 km en France métropolitaine**, 4 500 km en Polynésie, 3 300 km en Nouvelle-Calédonie, 1 380 km pour les Antilles et la Guyane, et 460 km pour la Réunion. Le trait de côte est loin d'être un trait fixe, mais davantage une réalité dynamique. Son profil évolue au gré des aléas naturels dus à la proximité de la mer, que sont les **submersions marines** et l'**érosion côtière**.

- Les submersions marines sont des **inondations temporaires** de la zone côtière par les eaux marines. Leur origine est liée à une élévation temporaire du niveau de la mer et à son état d'agitation. On distingue **trois modes de submersion des terres**, qui peuvent se conjuguer lors de fortes tempêtes : le franchissement des vagues au-dessus des défenses côtières, le débordement par élévation du niveau d'eau statique, ou encore la rupture des structures de protection.

- L'érosion des côtes est un **phénomène permanent** que l'on observe partout dans le monde. En France, près d'un quart du littoral s'érode (soit 1 720 km) tandis que près de la moitié des côtes sont jugées stables (3 110 km). La houle, la marée et les courants associés, le vent et le niveau de la mer sont prédominants dans cette dynamique.

L'érosion n'est **pas homogène sur le territoire** et le trait de côte **évolue différemment selon la nature du site concerné**. La part du littoral naturel en recul est très variable sur le littoral métropolitain : elle est faible (<10%) en Corse et en Ile-et-Vilaine ; elle est par contre très forte (>70%) dans le Pas-de-Calais, en Seine-Maritime, dans le Calvados et dans le Gard.

Les **côtes sableuses** représentent **deux tiers de l'ensemble des côtes érodées** et reculent sur la moitié de leur linéaire (soit 1 150 km) ; les **côtes rocheuses** sont **généralement plus résistantes** : un cinquième de leur linéaire s'érode, principalement les roches sédimentaires comme les falaises

calcaires ; les côtes vaseuses (vasières, estuaires et marais maritimes) progressent dans les deux tiers des cas (soit 370 km).

En outre, l'érosion peut être **accentuée par les activités humaines** : aménagements sur les rivières bloquant l'apport de sédiments continentaux, constructions sur le littoral limitant les courants et les flux solides, extraction de granulats. En particulier, la plupart des aménagements côtiers réalisés par le passé pour lutter contre l'érosion (digues, épis rocheux) ont eu des **effets contreproductifs**. Les déséquilibres du transport sédimentaire qu'ils induisent accentuent parfois l'érosion et augmentent la vulnérabilité des territoires aux risques littoraux.

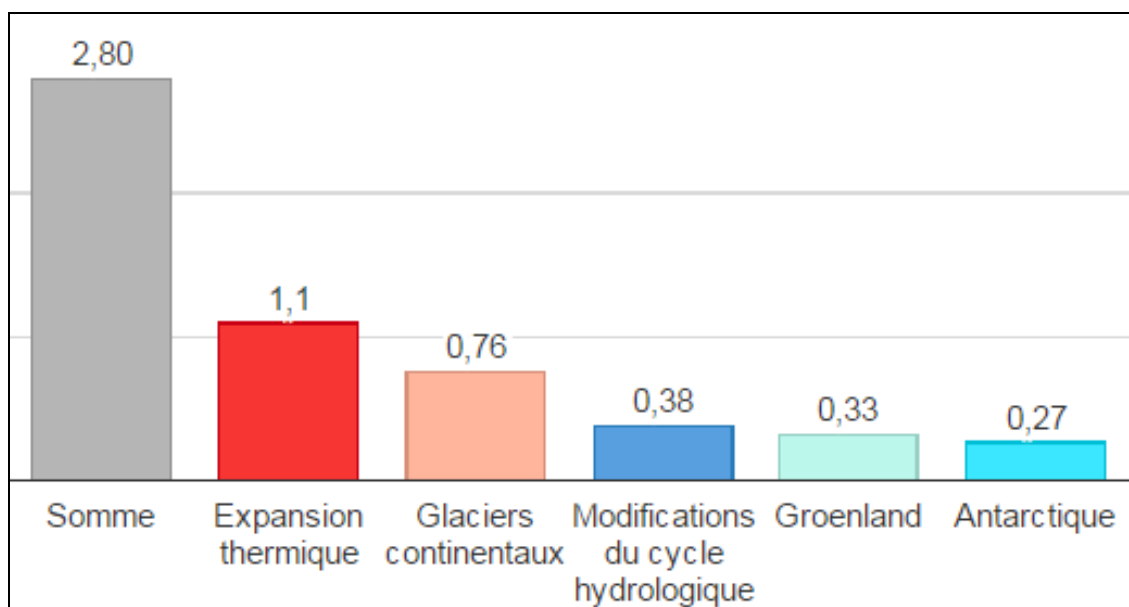
LITTORAL NATUREL SOUMIS À L'ÉROSION



Source : Observatoire national de la mer et du littoral (ONML)

Ces deux aléas, submersions marines et érosion côtière, sont **amplifiés par le changement climatique**, qui entraîne une **élévation du niveau moyen des océans**. Deux phénomènes se conjuguent : d'une part, l'augmentation de la température moyenne des océans entraîne une **dilatation des masses d'eau** concernées ; d'autre part, la hausse de la température sur les terres émergées provoque une augmentation des apports d'eau douce dans les océans, principalement du fait de la **fonte des glaciers de montagne et des calottes glaciaires** dans les zones polaires.

**PRINCIPALES CONTRIBUTIONS À LA VARIATION DU NIVEAU MOYEN DES OCÉANS
ENTRE 1993 ET 2010 (EN MM)**



Source : Observatoire national de la mer et du littoral (ONML)

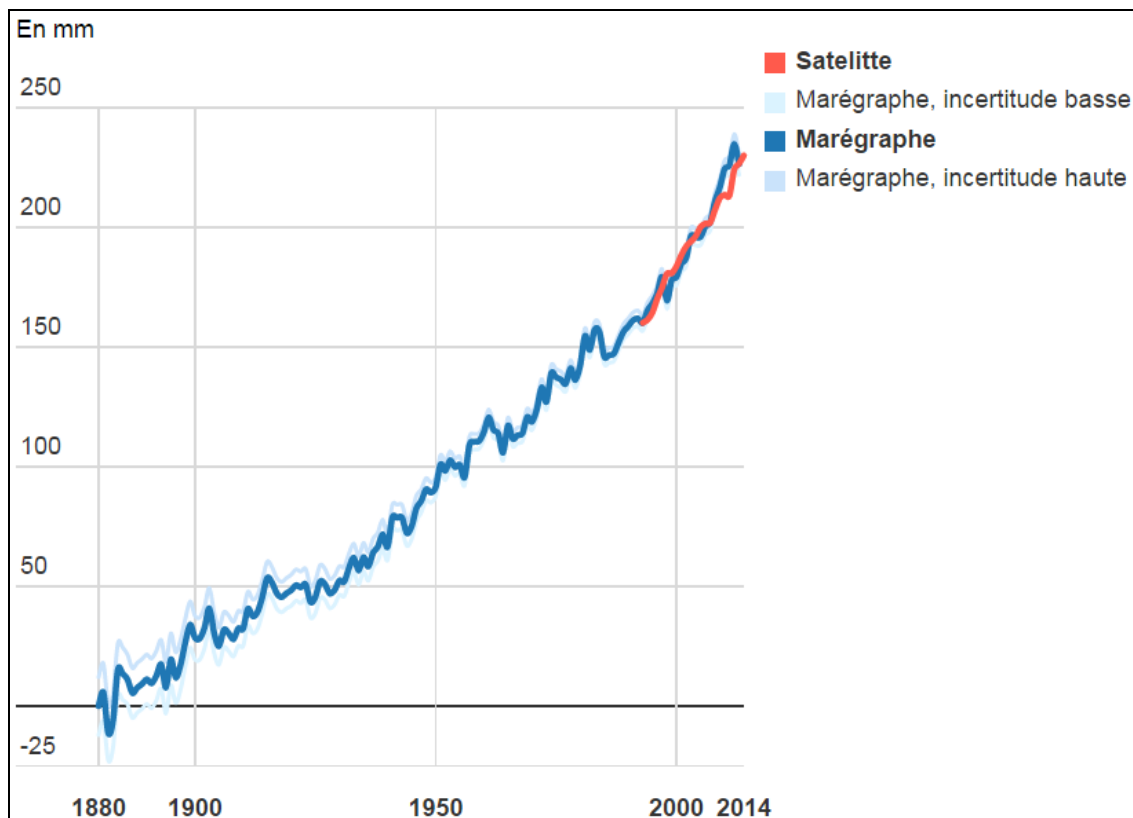
Les mesures scientifiques mettent en évidence une **accélération de la montée des eaux au cours de la période récente**. Ainsi, Church et White¹ calculent une progression moyenne de $1,7 \pm 0,2$ mm/an de 1901 à 2009, contre 0,5 mm/an au cours des trois derniers millénaires. Le taux d'évolution annuelle s'élève à $3,2 \pm 0,4$ mm/an sur la période 1993-2011, soit près de deux fois plus vite que la moyenne des cent dernières années et six fois plus vite qu'au cours des trois derniers millénaires.

Aujourd'hui, en dépit des incertitudes sur l'ampleur exacte du phénomène et sur son rythme, toutes les prévisions s'accordent à dire que **l'élévation du niveau moyen des eaux devrait atteindre, à l'horizon 2100, la fourchette de 0,2 à 0,6 mètre**, sous réserve d'une accélération de la fonte des

¹ Church, J. A. and White N.J., 2011. Sea-level rise from the late 19th to the early 21st Century, *Surveys in Geophysics*, 32(4-5), 585-602.

glaces dans les régions polaires. Ainsi, le **cinquième et dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC)**, publié en 2013-2014, estime que l'élévation probable du niveau moyen de la mer entre 1986-2005 et 2081-2100 sera comprise entre 26 et 82 cm, avec une forte variabilité géographique.

ÉVOLUTION DU NIVEAU MOYEN DES OCÉANS



Source : Observatoire national de la mer et du littoral (ONML)

Ce phénomène **se poursuivra vraisemblablement pendant plusieurs siècles**, quelle que soit l'évolution mondiale des émissions de gaz à effet de serre. Cette élévation aura des conséquences sur les risques de submersion et d'érosion du littoral, en métropole comme en outre-mer. Selon une étude de 2013¹, la hausse du niveau des océans pourrait avoir un impact sur **6 à 12 % des îles françaises**, dont plus de 30 % sont situées en Polynésie, comprenant 84 atolls, mais également en Nouvelle Calédonie. Elle pourrait, par ailleurs, provoquer des **intrusions salines dans les nappes souterraines d'eau douce** du bord de mer.

¹ Céline Bellard, Camille Leclerc and Franck Courchamp, 2013. *Impact of sea level rise on French islands worldwide*, *Nature Conservation*, 5 :75-86.

B. UNE PRISE DE CONSCIENCE PROGRESSIVE DES POUVOIRS PUBLICS

Pour anticiper l'impact de l'érosion sur les populations et les biens, **le Grenelle de la Mer a recommandé que la France se dote d'une stratégie nationale** (État et collectivités territoriales) et d'une méthodologie de gestion du trait de côte, du recul stratégique et de la défense contre la mer.

• Un **groupe de travail** présidé par Alain Cousin, député de la Manche, et composé de cinq collègues (État, collectivités territoriales, organisations non gouvernementales, syndicats, professionnels) a été **mis en place en décembre 2010**. Ce groupe de travail a **remis son rapport le 2 novembre 2011** et la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte a été **adoptée par le ministre en charge de l'environnement le 2 mars 2012**.

Cette stratégie constitue une feuille de route qui engage l'État et les collectivités dans une démarche de connaissance et de stratégies locales partagées afin de **prendre en compte l'érosion côtière dans les politiques publiques**. Elle fixe des principes communs et des recommandations stratégiques de gestion intégrée du trait de côte. Elle est mise en œuvre à travers un **premier plan d'actions 2012-2015** qui se décline en **quatre axes et neuf actions**.

LE PROGRAMME D' ACTIONS 2012-2015

A) Développer l'observation du trait de côte et identifier les territoires à risque érosion pour hiérarchiser l'action publique

Action 1 : Créer un réseau d'observation et de suivi de l'évolution du trait de côte à l'échelle nationale, en s'appuyant sur les acteurs régionaux

Action 2 : Établir une cartographie nationale de l'érosion côtière et identifier les territoires à risque érosion

B) Élaborer des stratégies partagées entre les acteurs publics et privés

Action 3 : Dans les territoires à risque érosion : élaborer des stratégies locales des risques érosion

Action 4 : Mieux utiliser les outils d'urbanisme et de prévention des risques

Action 5 : Faire évoluer les modalités de gestion du domaine public maritime

Action 6 : Établir un plan de communication et de sensibilisation des populations aux risques littoraux

C) Évoluer vers une doctrine de recomposition spatiale du territoire

Action 7 : Préparer la mise en œuvre de l'option relocalisation des activités et des biens dans une dynamique de recomposition territoriale

Action 8 : Innover en matière de génie écologique

D) Préciser les modalités d'intervention financière

Action 9 : Identifier des principes de financement pour la politique de gestion intégrée du trait de côte

• Dans le cadre de l'axe C du programme d'actions, le ministère chargé de l'écologie, du développement durable et de l'énergie a lancé, en mars 2012, un **appel à projets sur la relocalisation des activités** dans les territoires fortement menacés par les risques littoraux d'un montant de 600 000 euros sur deux ans. Cinq projets expérimentaux ont été retenus en décembre 2012 afin de nourrir l'élaboration d'un guide national proposant des **éléments méthodologiques et de doctrine** concernant la mise en œuvre de la relocalisation des activités et des biens. Trois séminaires ont eu lieu, à l'occasion du lancement le 14 février 2013, à mi-parcours le 19 mai 2014 pour favoriser les échanges autour de ces territoires en expérimentation, et enfin le 30 juin 2015 pour la restitution des travaux.

LES CINQ EXPÉRIMENTATIONS SUR LA RELOCALISATION DES ACTIVITÉS

- Le **site de Vias** porté par les communes de Vias, Portiragnes, et la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée. Le projet concerne un site occupé par de l'habitat en majorité précaire et des campings. Il est soumis à des aléas importants d'érosion, de submersion et d'inondation. Il s'agit d'un projet de recomposition spatiale et de valorisation du littoral en co-construction avec la population, parallèlement à un important programme de gestion raisonnée du littoral.

- Le **site d'Ault** porté par la commune et le syndicat mixte Baie de Somme - Grand littoral Picard. Le projet se situe à la rencontre entre la baie de Somme poldérisée et les falaises monumentales de la Picardie, en continuité de celles du pays Cachois. Face à l'aléa inévitable d'un recul de 30 à 70 cm par an, après de grandes opérations de lutte contre la mer, la collectivité décide d'inscrire la démarche de relocalisation des biens affectés dans une dynamique urbaine : programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) validé, élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) et d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), zone d'aménagement concerté (ZAC) approuvée, démolition d'un casino menacé, requalification du centre-bourg.

- Le **site de la plaine du Ceinturon** porté par la ville d'Hyères dans le département du Var. Le projet concerne principalement la relocalisation d'une route littorale en front d'une plaine alluviale constituée d'emprises diverses inondables (aéroport, lotissements, zones d'activités, terrains agricoles). Ce territoire emblématique comprend des enjeux environnementaux particulièrement importants.

- Trois sites portés par le groupement d'intérêt public (GIP) Littoral Aquitain avec les communes de **Lacanau, la Teste-de-Buch et Labenne**. Le GIP met en œuvre une démarche pilote avec une méthode spécifique qu'il souhaite appliquer sur trois sites aux problématiques diverses en anticipant l'érosion dunaire : anticipation urbaine pour Lacanau, aménagement paysager et touristique pour la Teste-de-Buch, et adaptation d'un plan plage MIACA (Mission d'Aménagement de la Côte Aquitaine) pour Labenne.

- Les **sites de Bovis et de Pointe-à-Bacchus** portés par la ville de Petit-Bourg en Guadeloupe, avec la Communauté d'Agglomération Nord Basse Terre et l'agence des 50 pas géométriques. Ces côtes littorales à petites falaises sont soumises à de nombreux aléas, importants et immédiats ; elles connaissent également une occupation par de l'habitat divers. Le projet de relocalisation articule l'ensemble des actions de la municipalité en cours, comme le projet de recomposition urbaine (PRU) qui tente la densification des quartiers à proximité du centre-bourg.

• Depuis le 22 janvier 2015, la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte fait l'objet d'un **suivi par un comité national** présidé par deux députées, Pascale Got, députée de Gironde, et Chantal Berthelot, députée de Guyane, qui sont également co-auteurs de la présente proposition de loi, dont Pascale Got est la rapporteure à l'Assemblée nationale.

Le 18 octobre 2015, le comité national de suivi a remis à la ministre chargée du développement durable et de l'énergie, Ségolène Royal, un rapport contenant « 40 mesures pour l'adaptation des territoires littoraux au changement climatique et à la gestion intégrée du trait de côte », réparties en deux volets :

- le premier volet, revenant à Chantal Berthelot, porte sur l'**amélioration de la connaissance** de l'évolution du phénomène d'érosion et les dynamiques hydro-sédimentaires. Ce volet a fait l'objet d'actions prioritaires qui ont abouti à l'élaboration de la première cartographie nationale de l'évolution du trait de côte (*cf. infra*) - une seconde carte, enrichie de données plus récentes, sera bientôt publiée - et à la mise en place progressive d'un réseau national des observatoires du trait de côte, qui affinera la connaissance des données relatives à l'aléa ;

- le second volet, confié à Pascale Got, vise à faciliter l'**élaboration de stratégies territoriales** de gestion intégrée du trait de côte, sur la base d'outils de planification et d'aménagement du territoire adaptés pour anticiper au mieux son évolution. Les travaux ont porté sur le recensement des bonnes pratiques et des difficultés en matière de gestion du trait de côte par les collectivités, en s'inspirant notamment des expérimentations conduites en matière de relocalisation des activités.

• Au niveau juridique, la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a posé les **premières bases législatives** de la stratégie de gestion du trait de côte.

L'article 112 a créé une nouvelle section 7 « *Gestion intégrée du trait de côte* » au sein du chapitre I^{er} « *Protection et aménagement du littoral* » du titre II « *Littoral* » du livre III « *Espaces naturels* » du code de l'environnement. Cet article prévoit l'établissement d'une **cartographie nationale de l'érosion littorale**, basée sur un **indicateur national de la vitesse d'évolution de l'érosion**, afin de donner corps à l'action n° 2 du programme d'actions 2012-2015 et au premier volet du rapport du comité national de suivi. Cette cartographie pourra être **prise en compte par les collectivités territoriales lors de l'élaboration des documents de planification**.

L'article 159 confie au **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** (SRADDET) des régions littorales, ou le schéma d'aménagement régional (SAR) valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), le soin d'**organiser la gestion territoriale du trait de côte**.

• Sur le plan scientifique, le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) mène actuellement une **évaluation prospective des enjeux** potentiellement atteints par le recul du trait de côte.

Cette démarche l'a d'abord conduit à élaborer l'**indicateur national de l'érosion côtière** - désormais prévu par la loi -, déterminé à partir de l'évolution constatée du trait de côte au cours des soixante dernières années. Cet indicateur est **déjà en place en métropole** (hors Corse) avec une valeur tous les 200 mètres, environ 14 000 points de calcul, et plus de 5 200 ouvrages cartographiés : il **peut être consulté sur le portail Géolittoral** et fournit une première estimation des taux d'évolution du trait de côte. L'indicateur est en cours d'examen final pour la Corse et les départements d'outre-mer.

À partir de cet indicateur, le Cerema a déterminé un **premier ordre de grandeur pour le bâti susceptible d'être affecté à différents horizons temporels** (2026, 2040 et 2100), en prenant en compte ou non l'effacement des ouvrages (qui dépend des dépenses d'entretien qui y seront consacrées). Deux sources d'informations géographiques ont été utilisées : la base de données Topo IGN qui localise de manière indifférenciée les bâtiments ou ensembles de bâtiments, et les données des « fichiers fonciers » qui permettent de connaître le type des locaux présents sur chaque parcelle.

PREMIÈRES ESTIMATIONS DU BÂTI IMPACTÉ EN MÉTROPOLE

		Projection du trait de côte « naturel »			Projection du trait de côte et effacement des ouvrages		
		2026	2040	2100	2026	2040	2100
Bâti de la base de données Topo IGN	Bâtiments ou ensemble de bâtiments impactés	< 100	300	2000	300	800	4 000
	Surface au sol des bâtiments ou ensemble de bâtiments impactés (m ²)	12 000	45 000	350 000	50 000	170 000	800 000
Bâti de la base de données Topo IGN + fichiers fonciers	Logements impactés (maisons et appartements)	100	<i>non calculé</i>	<i>non calculé</i>	<i>non calculé</i>	1 500	10 000
	Locaux d'activité tertiaire impactés	quasi nul	<i>non calculé</i>	<i>non calculé</i>	<i>non calculé</i>	400	1 000

Source : Cerema

Les estimations seraient ainsi de l'ordre de **800 bâtiments impactés en 2040**, environ 1 500 logements et 400 locaux d'activités, et **4 000 bâtiments impactés à horizon 2100**, soit 10 000 logements et 1 000 locaux d'activité. Ces premiers résultats **doivent encore être affinés** dans la mesure où le taux d'évolution historiquement constaté ne prend pas en compte la **géomorphologie du terrain** (présence d'une falaise ou d'une zone basse par exemple) qui viendrait freiner ou accélérer l'érosion constatée jusqu'ici. De plus, les **effets à venir du changement climatique** ne sont pas explicitement pris en compte dans ces calculs, et viennent ajouter de l'incertitude. Enfin, les territoires littoraux connaissent une **forte attractivité et une croissance importante des activités humaines**, qui accentuent les vulnérabilités.

II. LE CONTENU DE LA PROPOSITION DE LOI

Pour répondre aux spécificités liées au risque de recul du trait de côte, la présente proposition de loi met en place un cadre juridique et des outils d'aménagement du territoire qui prennent en compte la **temporalité propre au phénomène**.

A. UN CADRE JURIDIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE GESTION INTÉGRÉE DU TRAIT DE CÔTE

Le **chapitre Ier**, composé d'un article unique, fixe un cadre juridique aux politiques publiques d'anticipation et d'adaptation du littoral au changement climatique.

L'**article 1^{er}** prolonge et complète les dispositions de la loi Biodiversité du 8 août 2016. Il consacre ainsi l'existence d'une **stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte**, révisée tous les six ans. Cette stratégie a vocation à être déclinée dans des **stratégies territoriales** élaborées par les collectivités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI), dans une logique de gestion globale des risques liés à l'érosion côtière, à la submersion marine et à l'élévation du niveau de la mer. En d'autres termes, la gestion du trait de côte repose sur une **responsabilité partagée** entre l'État et les collectivités territoriales.

B. L'INTÉGRATION DU RISQUE DE RECUK DU TRAIT DE CÔTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le **chapitre II**, qui comprend les articles 2 à 8 *bis*, vise à mieux **identifier les risques** liés au recul du trait de côte dans les politiques d'aménagement et à apporter une **meilleure information** dans les documents d'urbanisme ou contractuels.

L'**article 2** propose une **définition du recul du trait de côte** en droit positif, en consacrant explicitement les notions d'érosion et d'élévation du niveau de la mer. Il convient de remarquer que cette définition ne distingue pas l'origine anthropique ou naturelle du phénomène, mais couvre bien les différentes variantes géologiques (côtes sableuses ou falaises).

L'**article 2 bis**, introduit par les députés, établit un mécanisme spécifique d'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer, en Gironde. Cet immeuble de quatre étages et 78 logements a été construit en 1967 et **se situait à l'époque à 200 mètres du rivage**. En raison d'un recul continu du trait de côte, il se trouve aujourd'hui au bord d'une dune sableuse qui menace de s'effondrer, **à seulement 20 mètres de l'eau**. À l'hiver 2014, le préfet a signé un **arrêté de péril imminent**, qui a conduit à évacuer l'immeuble, **sans pour autant qu'un arrêté d'expropriation ne soit pris**, ce qui a conduit à une situation juridique complexe.

L'affaire est actuellement **pendante devant le Conseil d'État**, et cet article ouvre le bénéfice du **fonds de prévention des risques naturels majeurs** (ou « fonds Barnier ») aux copropriétaires de l'immeuble, **en plafonnant l'indemnisation à 75 % de la valeur du bien estimée sans prendre en compte le risque**.

L'**article 3** crée un **zonage spécifique** permettant des opérations d'aménagement, adapté à la temporalité du recul du trait de côte, susceptible de s'étendre de vingt à cent ans. Il distingue, d'une part, des **zones d'activité résiliente et temporaire** (ZART) au sein desquelles des constructions, des aménagements et des exploitations pourront être implantés, utilisés et déplacés en fonction du risque, et d'autre part, des **zones de mobilité du trait de côte** sur lesquelles toute construction, ouvrage ou aménagement est interdite, à l'exception des ouvrages de défense contre la mer, afin de permettre aux écosystèmes côtiers de s'adapter.

Ces deux nouveaux types de zones seront délimités **dans le cadre des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)** prescrits par les préfets, dont elles complètent l'arsenal juridique. À l'heure actuelle, les PPRN peuvent définir des **zones de précaution** (zones bleues), qui ne sont pas directement exposées aux risques, ainsi que des **zones de danger** (zones rouges), dans lesquelles les constructions et aménagements peuvent être interdits, mais ces deux instruments ne sont **pas adaptés à la spécificité du recul du trait de côte** qui nécessite des mesures conservatoires temporaires.

L'**article 3 bis**, ajouté par les députés, prévoit que les préfets peuvent décider de **réviser les PPRN en vigueur** pour prendre en compte les propositions de création ou de modification de zones d'activité résiliente et temporaire formulées par les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte. Une disposition similaire a été insérée à l'article 3 s'agissant des PPRN

qui n'ont **pas encore été établis ou qui sont en cours d'élaboration**, et qui devront également prendre en compte les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte existantes.

L'**article 4** impose de **prendre en compte l'indicateur de recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme** en l'absence de PPRN. Il a été **supprimé** par les députés au bénéfice d'une disposition de portée plus générale, que l'on retrouve à l'article 7.

L'**article 5** prévoit qu'un **document unique** récapitulant les **connaissances relatives aux risques naturels prévisibles** soit transmis aux collectivités dans le cadre du « porter à connaissance » du préfet. Il convient de remarquer que **tous les risques naturels majeurs sont visés**, c'est-à-dire le recul du trait de côte, les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les feux de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les cyclones et tempêtes. Cette obligation n'impose pas à l'État de produire de nouvelles études techniques, mais simplement de transmettre celles dont il dispose.

L'**article 5 bis**, inséré par les députés, prévoit que les acquéreurs ou les locataires d'un bien situé dans une ZART, doivent être **informés** par le vendeur ou le bailleur de l'existence et de la durée de réalisation du risque de recul du trait de côte.

L'**article 6** vise à rendre les servitudes résultant d'un PPRN **directement opposables** lorsqu'elles ne sont **pas annexées** au plan local d'urbanisme (PLU). Il a été supprimé par les députés à l'initiative du Gouvernement, au motif que l'annexion du PPRN au PLU est une obligation, que le préfet doit exécuter d'office en cas de défaillance de la collectivité.

L'**article 7** prévoit qu'en l'absence de dispositions spécifiques dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou dans le schéma d'aménagement régional (SAR), les objectifs de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte doivent être « **pris en compte** » dans le **schéma de cohérence territoriale (SCoT)**. L'objectif est de faire en sorte qu'en l'absence de stratégie régionale, la stratégie nationale de gestion du trait de côte soit prise en compte dans l'ensemble des documents d'urbanisme par le **mécanisme du « SCoT intégrateur »**¹.

¹ Le code de l'urbanisme prévoit que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être « compatible » avec les différents schémas d'aménagement régionaux (SAR) (art. L. 131-1) et doit « prendre en compte » les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) (art. L. 131-2). Les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent quant à eux être compatibles avec le SCoT (art. L. 142-1).

L'article 8 prévoit la **mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme** (PLU) avec les objectifs de la stratégie nationale ou régionale de gestion intégrée du trait de côte. Les députés ont supprimé cet article jugé redondant avec le dispositif de l'article 7.

L'article 8 *bis*, inséré par les députés, prévoit une **obligation pour les professionnels de l'immobilier d'informer** les acquéreurs, locataires et bailleurs du risque de recul du trait de côte lorsque le bien est situé sur une ZART.

C. DE NOUVEAUX OUTILS D'AMÉNAGEMENT POUR LES TERRITOIRES MENACÉS PAR LA MONTÉE DES EAUX

Le **chapitre III**, composé des articles 9 à 14, met de **nouveaux outils** à la disposition des collectivités pour aménager le littoral en réponse aux problématiques spécifiques liées au recul du trait de côte et à l'élévation du niveau de la mer.

L'article 9 intègre explicitement les risques naturels prévisibles, dont le risque de recul du trait de côte, dans les **documents d'étude d'impact environnemental**.

L'article 9 *bis*, inséré par les députés, **étend le droit de préemption** au titre des espaces naturels sensibles, hors des zones urbanisées, au profit des établissements publics nationaux et non seulement des établissements publics locaux comme c'est le cas actuellement.

L'article 10 interdit à l'État, aux collectivités locales et à leurs groupements d'aliéner les immeubles de leur domaine privé situés dans une zone d'un plan de prévention des risques littoraux identifiant un risque de recul du trait de côte. Le recul du trait de côte **justifie cette dérogation aux règles habituelles** de gestion du domaine privé des personnes publiques. En effet, compte tenu de la montée des eaux, les biens menacés seront **à terme physiquement incorporés au domaine public maritime**, qui est lui-même inaliénable et imprescriptible. Leur régime actuel étant **temporaire et précaire**, il serait illogique que les personnes publiques puissent les aliéner aujourd'hui, comme d'autres biens du domaine privé.

L'article 11 organise les **modalités de préemption et de délaissement** des biens dans les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART). Il est notamment prévu un **mécanisme de décote** : en l'absence d'accord sur le prix, le juge de l'expropriation tiendra **compte du risque de recul du trait de côte dans la détermination du prix**. L'acquisition de biens par la puissance publique est ainsi facilitée afin d'éviter les friches ou la désertification de ces zones.

L'article 12 crée un nouveau type de bail, le **bail réel immobilier littoral** (BRILi), destiné à permettre le maintien de logements et d'activités dans les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART). Ce mécanisme

permettra ainsi aux collectivités de **céder la propriété temporaire d'un bien menacé à un preneur**, lui concédant ainsi un droit réel portant à la fois sur le terrain et sur la construction. Le preneur pourra en disposer librement comme s'il en était propriétaire, en le louant avec un bail d'habitation, en l'exploitant par un bail commercial, en l'hypothéquant ou en cédant son droit. En contrepartie, il paiera un loyer à la collectivité, et s'acquittera des impôts et taxes comme un propriétaire.

La spécificité de ce contrat réside dans la **mention du risque** de recul du trait de côte et des **obligations de démolition** du bien en cas de réalisation de ce risque **avant** le terme du bail. Celui-ci est conclu pour une **durée comprise entre 5 et 99 ans**, cette durée ne pouvant être supérieure à la durée **fixée par le PPRN** en fonction du risque de recul du trait de côte. En revanche, le dispositif proposé **ne précise pas qui prend en charge les frais de démolition** si le recul du trait de côte se réalise **après** le terme du bail. Ces frais devraient **probablement revenir à l'ancien bailleur**, devenu propriétaire des constructions nouvelles érigées par le preneur, mais **ce point mérite d'être clairement exposé** aux collectivités volontaires.

L'**article 12 bis**, inséré par les députés, étend les **exonérations fiscales** prévues dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) aux entreprises qui s'implantent dans les ZART au moyen d'un BRILi.

L'**article 13** précise les modalités d'intervention du **fonds de prévention des risques naturels majeurs** (ou « fonds Barnier »). En l'état actuel du droit, l'intervention du fonds Barnier ne peut concerner que les **côtes à falaise** soumises à l'imprévisibilité du risque, mais pas les **côtes sableuses** car le phénomène d'érosion y est jugé lent et prévisible.

Son usage est donc élargi à l'ensemble des mouvements de terrains côtiers pour indemniser les **expropriations** au plus tard jusqu'en 2022. Passée cette date, l'indemnisation ne sera possible qu'en l'absence de PPRN prescrit, afin d'éviter les stratégies attentistes. Le but est au contraire d'inciter à l'anticipation par le biais des **acquisitions** foncières menées par les collectivités.

Pour cette raison, le financement par le fonds Barnier est également étendu aux opérations d'aménagement visant à réduire la vulnérabilité des territoires au risque de recul du trait de côte, dès lors que la réalisation estimée de ce risque est inférieure à dix ans. Il finance également les **démolitions dans les ZART** et l'**indemnisation des pertes** en cas de **réalisation anticipée** du risque dans le cadre d'un BRILi.

En séance publique, les députés ont adopté un amendement présenté par le Gouvernement, qui substitue un **nouveau Fonds d'adaptation au recul du trait de côte** à l'intervention du fonds Barnier.

L'**article 14** est un article de gage, qui a été supprimé par les députés.

III. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION

A. UN DISPOSITIF SATISFAISANT SOUS RÉSERVE DE QUELQUES ASSOULISSEMENTS TECHNIQUES

Au-delà de son caractère technique, ce texte apporte des premières réponses aux collectivités **volontaires** qui sont aujourd'hui désarmées face au risque de recul du trait de côte. De l'aveu de l'ensemble des personnes auditionnées, **ce texte est attendu**. Par conséquent, votre rapporteur propose une **série d'amendements** visant à rendre encore plus opérationnels les mécanismes des ZART et des BRILi.

Votre rapporteur suggère notamment de **supprimer les zones de mobilité du trait de côte (ZMTC)**, jugées redondantes avec les zones de danger (« zones rouges ») des PPRN et de **réécrire le dispositif des ZART** en laissant davantage d'initiative aux collectivités volontaires. Il propose aussi de faciliter la mise à jour des PPRN en permettant au préfet, si nécessaire, de procéder à une **simple modification et non la révision du PPRN en vigueur** pour prendre en compte les nouvelles stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte.

Dans le même esprit, votre commission a également adopté une **mesure transitoire visant à éviter** que la définition ou la modification de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte contraigne les communes à **modifier immédiatement leur SCoT**.

S'agissant de la gestion des biens menacés, votre commission a **supprimé l'obligation pour les agents immobiliers d'informer les acquéreurs, locataires et bailleurs du risque de recul du trait de côte**, en renvoyant à l'application du **devoir de conseil** qui existe déjà dans notre droit. Quant à l'application du principe d'inaliénabilité au domaine privé des personnes publiques, votre rapporteur propose d'en **écarter les sociétés d'économie mixte** afin de ne pas porter une atteinte excessive au droit de propriété des personnes privées qui y sont associées.

Malgré des **incertitudes** relatives aux conséquences juridiques et financières de la mise en place du BRILi, votre commission a préservé ce **dispositif complexe**, dans la mesure où il reste une **faculté** ouverte aux collectivités, sur la base du volontariat. Votre commission a néanmoins cherché à en **sécuriser la rédaction d'un point de vue juridique**. Pour **préserver l'équilibre de la relation contractuelle** et assurer de la visibilité aux deux parties, elle a notamment **étendu au preneur l'impossibilité de résilier le bail de façon unilatérale**, déjà prévue pour le bailleur.

B. DES MODALITÉS DE FINANCEMENT ENCORE INCERTAINES

En ce qui concerne le volet financier, votre rapporteur regrette que le calendrier d'examen du texte conduise le législateur à se prononcer sur le **financement d'un dispositif dont il ne mesure pas réellement l'ampleur**. Les évaluations du Cerema n'étant pas encore achevées, il est dommage que l'examen de cette proposition de loi intervienne sans l'éclairage scientifique nécessaire.

Dans ce contexte, votre rapporteur ne peut que s'interroger sur la création du Fonds d'adaptation au recul du trait de côte, proposée par le Gouvernement. Le problème ne vient pas tant de la logique consistant à vouloir **réserver le fonds Barnier à des situations d'urgence** causées par des risques naturels majeurs, **plutôt qu'au financement de mesures d'aménagement du littoral**. Il porte davantage sur l'**absence de précisions quant aux modalités de constitution** de ce nouveau fonds, à quelques mois des prochaines échéances électorales. Tout au plus le Gouvernement a-t-il précisé que ce fonds serait *« alimenté par trois sources importantes de financement en provenance de l'État, des collectivités territoriales et des assureurs »*. Mais aucun détail n'est fourni sur le niveau et l'assiette de son financement, sa gestion quotidienne, son entrée en vigueur ou les critères d'éligibilité !

Votre rapporteur suggère par conséquent d'en revenir au fonds Barnier, qui présente l'avantage d'exister et **dont la situation financière conduit à penser qu'il pourrait prendre en charge les dépenses induites par la gestion du risque lié au recul du trait de côte**. À ce sujet, votre rapporteur s'étonne du **double discours du Gouvernement**, qui d'un côté, souhaite limiter le recours au fonds Barnier s'agissant pourtant de la gestion d'un risque naturel, et de l'autre, **prélève 125 M€ sur les ressources de ce fonds afin de tenir ses objectifs en matière de déficit public** : le projet de loi de finances pour 2017 prévoit ainsi un prélèvement de 70 millions d'euros (M€) sur les ressources du fonds Barnier au profit du budget général, et le projet de loi de finances rectificative pour 2016 prévoit à son tour un prélèvement supplémentaire de 55 M€ !

En outre, votre commission a retenu la rédaction proposée par la commission des lois pour le dispositif d'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal », qui **écartere le recours non justifié à une disposition interprétative**, sans modifier le mécanisme financier retenu pour résoudre cette affaire complexe.

C. UN CALENDRIER TROP CONTRAINT QUI NE PERMET PAS DE PRENDRE CORRECTEMENT EN COMPTE LA SITUATION OUTRE-MER

S'agissant du calendrier d'examen de cette proposition de loi, votre rapporteur regrette également qu'il ne permette pas d'**expertiser sérieusement la situation outre-mer**. Le BRILi est un dispositif potentiellement intéressant pour accompagner la **régularisation foncière dans la zone des cinquante pas géométriques**. En Guadeloupe et en Martinique, il reste toujours **plusieurs milliers d'occupations sans titre** de cette zone, s'agissant de populations durablement installées depuis parfois plus d'un siècle. Pour résoudre cette situation, la durée d'activité des agences des cinquante pas, qui avaient été créées en 1996 pour dix ans, a été **prolongée à quatre reprises**.

L'article 27 de la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer organise leur **liquidation au 1^{er} janvier 2021** et le **transfert aux collectivités régionales** tant des terrains privés de la zone que des compétences de régularisation et d'aménagement. La zone des cinquante pas étant par définition **la plus menacée par l'élévation du niveau de la mer**, il faudra étudier à l'avenir comment ces collectivités pourront utiliser le BRILi à des fins de gestion du trait de côte et de régularisation foncière.

D. UNE NÉCESSAIRE ADAPTATION DE LA LOI LITTORAL AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Enfin, votre rapporteur considère que cette proposition de loi **ne saurait être complète** sans évoquer la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Vieille de plus de trente ans, celle-ci a été rédigée à une époque où les **risques liés au changement climatique n'étaient pas pris en compte**. Elle constitue aujourd'hui un **frein à la relocalisation des activités menacées** par le recul du trait de côte. On se retrouve dans la **situation paradoxale** où des collectivités ayant élaboré des stratégies locales pour faire face à l'érosion côtière sont actuellement **bloquées** pour les mettre en œuvre, alors qu'elles ont répondu aux appels à projet du Gouvernement sur la relocalisation ! C'est notamment le cas à Lacanau.

Votre rapporteur propose par conséquent d'introduire quelques dérogations à la règle d'urbanisation en continuité afin de permettre le **recul stratégique des activités** en autorisant notamment l'urbanisation des **dents creuses dans les hameaux**, la **création de zones d'activité résiliente et temporaire (ZART) en discontinuité**, ou le recul des **installations agricoles, forestières et de cultures marines**. Il suggère également un alignement sur l'article 20 A du projet de loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, actuellement en fin de parcours parlementaire, afin de permettre la construction d'**annexes de taille limitée**.

Toutes ces dérogations sont **encadrées par de nombreux garde-fous**. Elles ne sont notamment **pas applicables dans les espaces proches du rivage**, c'est-à-dire en covisibilité avec la mer. Il ne s'agit absolument pas de remettre en cause la loi Littoral, mais de **l'adapter aux nouveaux enjeux des espaces littoraux !**

À cet effet, pour renforcer la démarche préventive qui caractérise cette proposition de loi, votre commission a également **actualisé les motifs susceptibles de justifier un élargissement de la bande littorale** sur laquelle s'applique le principe d'inconstructibilité, en y ajoutant notamment la prévention du risque de **submersion marine**.

Suivant la position de son rapporteur, votre commission a adopté 31 amendements, dont 15 présentés par la commission des lois, signe d'un travail collaboratif de qualité qui s'est déroulé dans des délais excessivement contraints.

EXAMEN DES ARTICLES

Chapitre I^{er}

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

Article 1^{er}

(articles L. 321-13 A [nouveau], L. 321-14, L. 321-15 et L. 321-16 [nouveaux] du code de l'environnement)

Stratégie nationale et stratégies locales de gestion du trait de côte

Objet : cet article consacre l'existence de stratégies de gestion intégrée du trait de côte au niveau national et local.

I. Le droit en vigueur

La section 7 « *Gestion intégrée du trait de côte* » du chapitre I^{er} « *Protection et aménagement du littoral* » du titre II « *Littoral* » du livre III « *Espaces naturels* » du code de l'environnement comporte actuellement deux articles L. 321-13 et L. 321-14, introduits par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

L'article L. 321-13, créé par l'article 112 de la loi du 8 août 2016, prévoit qu'« *afin d'anticiper l'évolution du trait de côte et de prendre en considération les phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion et l'accrétion littorale dans les politiques publiques, l'État établit une cartographie fondée sur un indicateur national d'érosion littorale* ».

L'article L. 321-14, créé par l'article 159 de cette même loi, prévoit que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des régions littorales, ou le schéma d'aménagement régional (SAR) valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), « *peut fixer des objectifs de moyen et long termes en matière de gestion du trait de côte* ».

Dans ce cadre, le schéma « *précise les règles générales d'un projet de territoire qui permet d'anticiper et de gérer les évolutions du trait de côte, portant notamment sur les mesures d'amélioration des connaissances, de préservation et de restauration des espaces naturels ainsi que de prévention et d'information des populations* ». Il détermine également « *les modalités d'un partage équilibré et durable de la ressource sédimentaire* ».

II. La proposition de loi initiale

Le présent article insère **trois nouveaux articles** L. 321-13 A, L. 321-15 et L. 321-16 au sein de la section 7 « *Gestion intégrée du trait de côte* ».

- **L'article L. 321-13 A** donne une base juridique à la stratégie **nationale** de gestion intégrée du trait de côte. Elle devient 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 et du risque qui en résulte. L'échelle retenue est celle de la **cellule hydro-sédimentaire**, qui permet d'isoler les portions de littoral fonctionnant en systèmes relativement autonomes en termes de relations entre les forces marines et le bilan sédimentaire (entrées/sorties de sédiments). Cette stratégie est mise en œuvre « *dans le respect des principes de gestion intégrée et concertée des activités liées à la mer et au littoral* » prévus par la stratégie nationale pour la mer et le littoral (SNML).

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 concernés* », puis **révisée tous les dix ans**, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Ce même décret précise les modalités et le délai de consultation du public, sachant que le projet de stratégie devra être mis à disposition du public par voie électronique avant son adoption.

- **L'article L. 321-15** définit les stratégies **locales** de gestion intégrée du trait de côte. Celles-ci peuvent être élaborées par « *les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer* » au sens du 5° de l'article L. 211-7. Concrètement, cet article invite les collectivités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI) à développer des stratégies territoriales, dans le respect des « *principes de gestion du trait de côte* » définis aux articles précédents.

Le cas échéant, la stratégie locale de gestion du trait de côte **s'articule avec la stratégie locale de gestion des risques d'inondation** prévue à l'article L. 566-8 du code de l'environnement, pour former un **document unique**, formulant des actions et opérations cohérentes. L'objectif est d'assurer une gestion conjointe des risques liés à l'érosion côtière, à la submersion marine et à l'élévation du niveau de la mer.

- **L'article L. 321-16** précise que toute stratégie de gestion du trait de côte, qu'elle soit nationale, régionale ou locale, **prend en compte la contribution des écosystèmes côtiers** à l'adaptation au recul du trait de côte. Ces écosystèmes jouent un rôle essentiel dans la mobilité du trait de côte et la limitation de son recul. Toute stratégie doit par conséquent fixer des **objectifs relatifs à la connaissance et à la protection des espaces naturels** « *afin de permettre à ces écosystèmes 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 ».

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Outre une série d'amendements de coordination et d'harmonisation rédactionnelle, les députés ont procédé à plusieurs modifications de fond à l'initiative de la rapporteure, Pascale Got, et de Chantal Berthelot, visant notamment à assurer une **meilleure articulation entre les différents documents** qui peuvent être élaborés.

- À l'**article L. 321-13 A**, les députés ont ajouté que la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte doit être mise en œuvre « *en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation* » (SNGRI).

Ils ont également précisé que les associations concourant à l'élaboration de la stratégie nationale sont les associations « *de protection de l'environnement* », et **aligné le délai de révision** de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte sur la durée de révision de la stratégie nationale de la mer et du littoral (SNML) soit **six ans au lieu de dix ans**.

- À l'**article L. 321-15**, les députés ont précisé que le contenu des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte doit être **compatible avec les objectifs de moyen et de long termes en matière de gestion de trait de côte** prévus à l'article L. 321-14 pour les SRADDET et les SAR.

Ils ont aussi souhaité que les stratégies locales **puissent proposer la création ou la modification de zones d'activité résiliente et temporaire (ZART)** qui sont définies à l'article 3 de la proposition de loi et intégrées à l'article L. 562-1 du code de l'environnement (*cf. infra*). L'objectif est d'**établir un lien entre la stratégie locale élaborée par la collectivité territoriale et la décision du préfet de déterminer une ZART dans le plan de prévention des risques naturels (PPRN)**. Logiquement, ce n'est qu'une fois que l'échelon local aura réfléchi sur l'équilibre à établir entre le risque naturel et le développement économique du territoire, que le préfet déterminera une zone spécifique où les communes qui le souhaitent disposeront de nouveaux outils pour aménager leur territoire.

Cette dernière disposition **ne présente d'intérêt que pour les PPRN en vigueur**, puisque pour les plans à venir, le préfet prendra en compte les stratégies locales existantes. Pour autant, l'absence de telles stratégies ne fera pas obstacle, si l'aléa le permet, à ce que l'État prescrive un plan comportant une ZART.

- À l'**article L. 321-16**, les députés ont précisé que les objectifs de connaissance et de protection doivent également permettre aux écosystèmes « *de se régénérer* », afin de mieux prendre en compte, pour les départements et territoires d'outre-mer, la **contribution particulière des récifs coralliens, des mangroves et des herbiers**, qui absorbent près de 90 % de la houle, à la limitation des dommages sur la côte et à la protection du littoral. Selon la rapporteure, ces écosystèmes constituent une **source d'économies estimée à 595 millions d'euros par an** par l'IFRECOR.

- Enfin, les députés ont **modifié l'article L. 321-14**, afin de préciser que les objectifs en matière de gestion intégrée du trait de côte, qui peuvent figurer dans les SRADDET et les SAR des régions littorales, sont fixés « *en cohérence avec la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte* ».

IV. La position de votre commission

Votre rapporteur est **favorable** à la définition de ce nouveau cadre juridique, qui prolonge la démarche initiée dans la loi pour la reconquête de la biodiversité, et **traduit juridiquement** des préconisations du premier point (« *Planifier en intégrant la gestion du trait de côte* ») du **second volet des recommandations formulées par le comité national de suivi** de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte. Il est particulièrement sensible au fait que la mise en œuvre de cette stratégie repose, à tous les niveaux, sur une **responsabilité partagée entre l'État et les collectivités territoriales**.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Chapitre II

Identifier le risque de recul du trait de côte

Article 2

(section 1 du chapitre VII du titre VI du livre V et article L. 567-1 [nouveaux]
du code de l'environnement)

Définition du recul du trait de côte

Objet : cet article définit le recul du trait de côte en droit positif.

I. Le droit en vigueur

Le **trait de côte** symbolise la limite entre le domaine maritime et le domaine terrestre, mais il n'en existe **pas de définition unique**. L'annexe II du rapport Cousin¹ précise ainsi que « *ce terme vise à identifier la limite entre la terre et la mer mais cette notion unidimensionnelle n'est qu'une facette d'une limite multidimensionnelle : mobile dans les trois directions sur toute la bande côtière et à plusieurs échelles de temps (journalière, saisonnière, annuelle...)*. Le guide de gestion du trait de côte (2010) et le SHOM² le définissent comme la ligne d'intersection entre de la surface topographique avec le niveau des plus hautes mers astronomiques (coefficient 120) dans des conditions météorologiques normales. Cependant, il existe d'autres indicateurs de la position du trait de côte (limite de la végétation, crête ou pied de corniche dunaire ou de falaise...) plus aisément repérables sur le terrain pour permettre un suivi de son évolution ».

Le rapport Cousin rappelle également que « *cette limite physique est par nature mouvante, car elle est soumise à des phénomènes qui peuvent conduire à son recul – on parlera alors d'érosion côtière – ou à son avancée vers la mer – on parlera alors d'engrèvement* ». Il définit alors le **recul du trait de côte** comme « *la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, combinée parfois à des actions continentales (infiltrations d'eau de pluie, action du vent...)*. Il peut être aggravé par des aménagements humains (ouvrages bloquant le transit sédimentaire en mer ou le déficit d'apports de matériaux par les fleuves...) ». Il précise enfin que « *ce phénomène de recul du trait de côte peut affecter des cordons littoraux constitués de sable ou de galets ou des falaises de natures géologiques très diverses. Il touche la plus grande partie du littoral métropolitain dans des proportions variables* ».

¹ Propositions pour une stratégie nationale de gestion du trait de côte, du recul stratégique et de la défense contre la mer, partagée entre l'État et les collectivités territoriales – Rapport présenté par Monsieur Alain Cousin, Député de la Manche (2011).

² Service hydrographique et océanographique de la Marine.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU TRAIT DE CÔTE

Milieu	Indicateurs de trait de côte fréquemment utilisés	Classe/type
Tous types de plages et dunes (côte sableuse, galets, plage corallienne...)	ligne correspondant à l'altitude d'une basse mer moyenne	altimétrique
	ligne correspondant à l'altitude d'une pleine mer moyenne	altimétrique
	ligne de débris (trace de tempête passée)	hydrodynamique
	résurgence d'eau sur la plage	hydrodynamique
	laisse de mer	hydrodynamique
	limite sable mouillé/sec	hydrodynamique
	limite de jet-de-rive	hydrodynamique (instantané ou non)
	ligne d'eau instantanée	hydrodynamique (instantané)
	première barre d'avant-côte	géomorphologique
	berme	géomorphologique
	talus de collision (côte microtidale)	géomorphologique
	pied de dune	géomorphologique
	crête de dune	géomorphologique
	abrupt	géomorphologique
limite de végétation pionnière	botanique	
limite côté mer de végétation pérenne dunaire	botanique	
Côte à falaise rocheuse	ligne correspondant à l'altitude d'une basse mer moyenne	altimétrique
	ligne correspondant à l'altitude d'une pleine mer moyenne	altimétrique
	ligne de débris (trace de tempête passée)	hydrodynamique
	laisse de mer	hydrodynamique
	limite sable mouillé/sec	hydrodynamique
	encoche basale	géomorphologique
	pied de falaise	géomorphologique
	sommet de falaise	géomorphologique
	rupture de pente topographique	géomorphologique
	limite supérieure du cône d'éboulis	géomorphologique
	limite inférieure de végétation terrestre	botanique
	partie supérieure de la ceinture grise à cyanobactéries	botanique
	limite supérieure du lichen marin noir	botanique

Source : Bureau de recherche géologique et minière (BRGM) (Mallet et al., 2012)

II. La proposition de loi initiale

Le présent article crée un nouveau chapitre VII (« *Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte* ») au sein du titre VI (« *Prévention des risques naturels* ») du livre V (« *Prévention des pollutions, des risques et des* »)

nuisances ») du code de l'environnement. Il y insère une section 1 « Définitions » comprenant un unique article L. 567-1¹.

Le I de l'article L. 567-1 propose une **définition du recul du trait de côte**, entendu comme « *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* ». Il convient de remarquer que cette définition ne distingue pas l'origine anthropique ou naturelle du phénomène, mais couvre bien les différentes variantes géologiques (côtes sableuses ou falaises).

Il est également expressément mentionné que « *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* » dont le 1° prévoit que « *le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles* ». En d'autres termes, le recul de trait de côte peut **déplacer les frontières du domaine public maritime**, qui comprend notamment « *le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer* ».

Le II de l'article L. 567-1 définit le **risque de recul du trait de côte** comme « *la combinaison de la probabilité de survenue d'un recul du trait de côte et de ses conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, les biens, dont le patrimoine culturel et l'activité économique* ».

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, outre deux amendements rédactionnels, les députés ont adopté un amendement proposé par Pascale Got et Chantal Berthelot qui **supprime le II de l'article L. 567-1** nouvellement créé, au motif que la détermination du risque du recul du trait de côte **relèvera des plans de prévention des risques naturels** prescrits par les préfets.

Cet article n'a pas été modifié en séance publique.

IV. La position de votre commission

La notion de trait de côte diffère selon les usages et les organismes. Il ne se confond pas avec la limite du rivage ou du domaine public maritime. Par conséquent, son recul est **difficile à caractériser d'un point de vue juridique** et doit prendre en compte **l'ensemble de ses effets géomorphologiques**.

¹ D'autres articles sont ajoutés à ce chapitre VII par les articles 11 et 12 de la présente proposition de loi : les articles L. 567-2 et L. 567-3 dans une section 2 « Aménagement du territoire » et les articles L. 567-4 à L. 567-28 dans une section 3 « Bail réel immobilier littoral ».

Votre rapporteur considère que la définition proposée constitue le **meilleur compromis possible** en droit positif

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Article 2 bis

Indemnisation des interdictions définitives d'habitation résultant d'un risque de recul du trait de côte

Objet : cet article, inséré à l'Assemblée nationale, propose un mécanisme spécifique d'indemnisation des copropriétaires expulsés sans expropriation de l'immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer.

I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

• Le présent article a été adopté en commission par les députés, sur proposition de Pascale Got et Chantal Berthelot. Il vise à **résoudre transitoirement** le « *cas des personnes qui ont été confrontées au recul du trait de côte sans qu'une juste solution leur ait été proposée, en raison d'une incertitude sur l'application des dispositifs concernant les risques naturels au recul du trait de côte* » selon les mots de la rapporteure.

Concrètement, il s'agit de **traiter le cas de l'immeuble « le Signal »** à Soulac-sur-Mer, en Gironde. Cet immeuble de quatre étages et 78 logements a été construit en 1967 et **se situait à l'époque à 200 mètres du rivage**. En raison d'un recul continu du trait de côte, il se trouve aujourd'hui au bord d'une dune sableuse qui menace de s'effondrer, **à seulement 20 mètres de l'eau**.

À l'hiver 2014, le préfet a signé un **arrêté de péril imminent**, qui a conduit à évacuer l'immeuble, **sans pour autant qu'un arrêté d'expropriation ne soit pris**. En effet, l'article L. 561-1 du code de l'environnement (*v. infra commentaire de l'article 13*), qui détaille les conditions d'**expropriation pour cause de risque naturel majeur**, ne s'applique qu'en cas de **menace grave pour la vie humaine**.

Or la menace grave n'est avérée qu'en cas d'effondrement de l'immeuble, ce qui crée une **situation juridique complexe**. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a encore rappelé récemment que « *le risque de submersion marine qui pèse sur l'immeuble du Signal ne pouvait, à la date de la décision contestée, être regardé comme menaçant gravement des vies humaines* » (CAA Bordeaux, 9 février 2016).

Les copropriétaires ont refusé la proposition des pouvoirs publics – à hauteur de 1,5 million d’euro, soit 20 000 euros par appartement – et demandent à bénéficier du **fonds de prévention des risques naturels majeurs** (ou « fonds Barnier ») pour couvrir le prix d’achat de leur appartement. En l’état actuel du droit, l’intervention du fonds Barnier ne peut concerner que les **côtes à falaise** (imprévisibilité du risque), mais pas les **côtes sableuses** (phénomène lent et prévisible).

L’affaire est actuellement **pendante devant le Conseil d’État**, mais la rapporteure a souhaité trouver une solution à ce cas unique en France, en définissant les **modalités d’une juste indemnisation**. Elle estime que « *les cas qui sont nés ou pourront naître avant la promulgation de cette loi, doivent faire l’objet d’une juste indemnisation égale à celle qui aurait résulté du dispositif d’expropriation pour risque majeur, et qui a jusqu’à présent été écarté.* »

Par conséquent, le présent article complète l’article L. 561-1 du code de l’environnement, afin de prévoir que l’expropriation pour cause de risque naturel majeur « *s’applique également aux cas dans lesquels le risque de recul du trait de côte est la cause d’une interdiction définitive d’habiter ou d’utiliser les lieux* ». Il est prévu que ces cas **donnent lieu à une indemnisation par le fonds Barnier** « *même en l’absence d’expropriation* ».

Pour faire en sorte que ces dispositions s’imposent à la Haute juridiction administrative qui examinera prochainement cette affaire, il est également prévu qu’elles « *revêtent un caractère interprétatif et [sont] applicables aux procédures en cours* ». Autrement dit, le Conseil d’État devra **prendre en compte rétroactivement cette situation de droit nouvelle**, comme si elle avait préexisté au cas d’espèce.

- En séance publique, les députés ont adopté un nouvel amendement de rédaction globale proposé par la rapporteure. Sur la forme, il **ne codifie plus le dispositif**, qui devient une **dérogation** à l’article L. 561-1. Sur le fond, il est précisé que cette dérogation s’applique « *jusqu’à l’entrée en vigueur d’une disposition législative prenant en compte ce risque [de recul du trait de côte] au titre de cette indemnisation [par le fonds Barnier]* », autrement dit jusqu’à la mise en œuvre du dispositif prévu à l’article 13 de la présente proposition de loi.

Surtout, cette nouvelle rédaction intègre un sous-amendement du Gouvernement qui **plafonne l’indemnisation par le fonds Barnier** à « *75 % de la valeur du bien estimée sans prendre en compte le risque* » en ajoutant une **limite temporelle** visant les « *faits intervenus avant le 1^{er} janvier 2017* ».

II. La position de votre commission

Comme le souligne la rapporteure Pascale Got, le problème est « *non seulement urbanistique, mais aussi social : les successions des personnes décédées sont bloquées ; certains copropriétaires habitaient là-bas à l’année ; les plus âgés sont*

obligés d'aller vivre en maison de retraite à leurs frais ». Il est logique qu'une proposition de loi visant à mettre en place des outils de gestion du risque de recul du trait de côte s'efforce également de résoudre les problèmes posés par des situations constituées à l'époque où l'on ne prenait pas en compte ce risque.

Votre rapporteur s'interroge en revanche sur la **nécessité de recourir à une disposition interprétative**, un mécanisme peu fréquent et généralement utilisé pour « *d'impérieux motifs d'intérêt général* ». Il s'en remet sur ce point à l'**analyse de la commission des lois**, qui propose dans son amendement **COM-8**, une **réécriture du dispositif**. Celle-ci transforme la dérogation interprétative en nouveau cas de recours au fonds Barnier, tout en l'encadrant pour ne pas bouleverser l'équilibre financier de cet instrument et ne viser que la situation du Signal.

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 3

(article L. 562-1 du code de l'environnement)

Création de zones d'activité résiliente et temporaire en cas de risque de recul du trait de côte

Objet : cet article permet aux préfets de prévoir, dans le cadre des plans de prévention des risques naturels prévisibles, la création de zones d'activité résiliente et temporaire et de zones de mobilité du trait de côte en cas de risque de recul du trait de côte.

I. Le droit en vigueur

Institués par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, en remplacement des plans d'exposition des risques, **les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ont pour but de réduire l'exposition aux risques naturels en prévoyant des mesures de prévention des risques.**

En vertu de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, il incombe à l'État d'élaborer et de mettre en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) « *tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones* ».

Ces plans ont pour objet :

- **de délimiter les zones exposées aux risques dites « zones rouges »** afin d'y prévoir des mesures d'interdiction des constructions et des ouvrages existants ou futurs ou des mesures d'autorisation soumises au respect de certaines conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation ;

- **de délimiter les zones dites « zones bleues »** qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions ou ouvrages pourraient aggraver des risques ou en créer de nouveaux afin d'y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions ;

- **de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde dans ces zones** devant être prises par les collectivités publiques ou celles incombant aux particuliers ainsi que les mesures d'aménagement, d'utilisation ou d'exploitation des constructions et ouvrages existants devant être prises par les propriétaires, les exploitants ou les utilisateurs¹. En fonction de la nature et de l'intensité du risque, la réalisation de ces mesures peut être rendue obligatoire dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence.

L'élaboration des PPRN est prescrite par les préfets, en concertation avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés.

Ils doivent ensuite être **approuvés par arrêté préfectoral après enquête publique et avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles ils doivent s'appliquer**² dans les trois mois suivant l'arrêté prescrivant leur élaboration³. Ils sont annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) et valent servitude d'utilité publique.

Le nombre des communes couvertes par un PPRN est allé croissant comme l'illustre le graphique ci-dessous. **Au 31 décembre 2015, 10 737 communes étaient couvertes par un PPRN approuvé** et 3 000 communes étaient dotées d'un PPRN prescrit mais non approuvé (soit un taux d'approbation de 86 %).

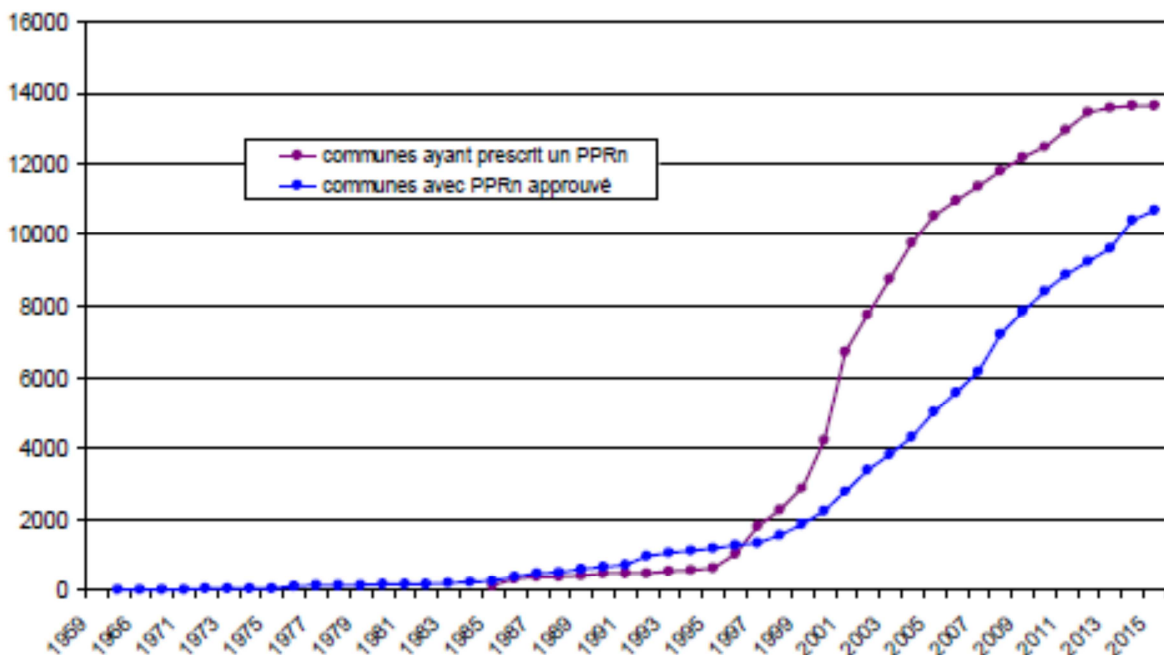
Sont compris comme des PPRN les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles, les plans de surface submersibles, les plans de zones sensibles aux incendies et aux forêts, de même que les plans de prévention des risques littoraux.

¹ Le plan ne peut pas interdire les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à son approbation, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux. En outre, les travaux mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

² Lorsque cet avis n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, il est réputé favorable.

³ Ce délai est prorogeable une fois, dans la limite de dix-huit mois, par arrêté motivé du préfet si les circonstances l'exigent, notamment pour prendre en compte la complexité du plan ou l'ampleur et la durée des consultations.

COMMUNES AYANT UN PPRN PRESCRIT OU APPROUVÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015



Source : rapport sur la gestion du fonds de prévention des risques naturels majeurs annexé au projet de loi de finances pour 2017.

II. La proposition de loi initiale

L'article 3 complète l'article L. 562-1 du code de l'environnement relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) afin que ces plans puissent déterminer **deux nouveaux types de zonage**, en cas de risque de recul du trait de côte et en l'absence d'exposition directe à un autre risque naturel majeur :

- **des zones d'activité résiliente et temporaire** délimitées par les PPRN qui déterminent les constructions, aménagements ou exploitations pouvant être réalisés, utilisés ou exploités compte tenu du risque de recul du trait de côte ;

- **des zones de mobilité du trait de côte** sur lesquelles toute construction est interdite afin de permettre aux écosystèmes côtiers de s'adapter. Cette interdiction ne s'appliquerait pas aux ouvrages de défense contre la mer réalisés par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Comme les autres zonages, ces deux zones seraient délimitées par les préfets dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PPRN.

Par ailleurs, cet article précise les risques devant être couverts par les PPRN afin que les mouvements de terrain s'entendent comme les mouvements de terrain continentaux ou côtiers.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

La commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale a adopté deux amendements dont un amendement de précision rédactionnelle et un amendement de la rapporteure Pascale Got et de Chantal Berthelot visant à **réécrire le dispositif relatif aux zones d'activité résiliente et temporaire et aux zones de mobilité du trait de côte** afin de :

- remplacer le terme de « zones d'autorisation d'activité résiliente et temporaire » par celui de « **zones d'activité résiliente et temporaire** » (ZART) ;

- prévoir que les PPRN déterminent le risque de recul du trait de côte et qu'ils fixent, dans les ZART, **la durée pendant laquelle des constructions, aménagements ou exploitations peuvent être implantés, déplacés ou utilisés en fonction de ce risque** ;

- supprimer la mention selon laquelle, dans les zones de mobilité du trait de côte (ZMTC), les constructions, ouvrages ou aménagement sont interdits « *afin de permettre aux écosystèmes côtiers 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* » ;

- ajouter que, dans les zones de mobilité du trait de côte (ZMTC), peuvent demeurer autorisés, outre les ouvrages de défense contre la mer, les « *aménagements de culture marine* ». Ceci doit permettre aux activités conchylicoles de se maintenir même en cas de classement dans une ZMTC.

En séance publique, l'Assemblée nationale a adopté trois amendements dont un sous-amendé.

Un premier amendement de Viviane Le Dissez, adopté avec un avis de sagesse de la commission et un avis défavorable du Gouvernement a pour objectif, d'après l'auteure de l'amendement, de faciliter l'intervention foncière du Conservatoire du littoral dans les ZMTC dans le cadre de ses missions de protection et de gestion intégrée des zones côtières. Toutefois la rédaction retenue n'est pas opérante.

Un amendement de Pascale Got sous-amendé par le Gouvernement prévoyant que, **dans les ZMTC, ne soient pas interdits de construction ou d'aménagement les ouvrages de défense contre la mer lorsqu'ils sont réalisés par les communes et leurs groupements** mentionnés à l'article L. 211-7 du code de l'environnement **ainsi que par des personnes privées**. D'après la ministre du logement Emmanuelle Cosse, « *il s'agit de réaffirmer le rôle premier des collectivités en matière d'ouvrages de protection, tout en donnant aux particuliers la possibilité de protéger leur propriété par leurs propres moyens dès lors que leur action ne nuit pas aux efforts de la puissance publique* ».

Enfin, un amendement de Pascale Got adopté avec un avis favorable du Gouvernement a ajouté un paragraphe afin de prévoir **que les préfets**

prennent en compte les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte dans l'élaboration des PPRN.

IV. La position de votre commission

L'érosion des littoraux et le recul du trait de côte induisent de nouveaux risques pour les constructions et les activités situées en littoral. L'existence d'un risque que se produisent, à terme, des mouvements de terrains, **nécessite de prendre des mesures de protection pour assurer le maintien temporaire de ces activités avant qu'elles ne doivent être déplacées.**

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles prescrits par les préfets peuvent définir des « zones bleues » qui ne sont pas directement exposées aux risques ainsi que des « zones rouges » dans lesquelles les constructions et aménagements sont interdits, sauf exceptions. **Ces deux types de zonage ne sont pas adaptés à la spécificité de certaines zones exposées à un risque du trait de côte qui, n'étant pas menacées dans l'immédiat, nécessitent des mesures conservatoires temporaires.**

Les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART) dont la création ou la modification peuvent être proposées par les collectivités territoriales concernées à travers les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte qu'elles définissent, et arrêtées par les préfets dans le cadre des PPRN, **doivent définir les conditions d'un maintien temporaire des constructions dans les zones menacées.** Dans ces zones, le PPRN pourra ainsi fixer « *la durée pendant laquelle des constructions, aménagements, ou exploitations pourront être implantés, déplacés ou utilisés en fonction de ce risque* ».

La proposition de loi prévoit que, dans les ZART, les immeubles du domaine privé des personnes publiques puissent être cédés ou échangés entre elles ou avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, que la possibilité soit ouverte aux collectivités de préempter les biens menacés et qu'un nouveau type de bail puisse être signé, le bail réel immobilier littoral (BRILi)¹.

Votre commission considère que **ce nouvel outil peut s'avérer pertinent s'agissant de zones exposées à un risque présent mais non immédiat et qu'il s'agit d'anticiper.**

En revanche, votre commission considère que les **zones de mobilité du trait de côte (ZMTC)** dans lesquelles peuvent être interdites les constructions – à l'exception des ouvrages de défense contre la mer et des aménagements de culture marine – sont un élément redondant par rapport aux « zones rouges » des PPRN qui peuvent déjà comporter des mesures d'interdiction des constructions existantes ou futures ainsi que des mesures d'autorisation assorties de certaines prescriptions. Créer un nouveau zonage

¹ Voir les commentaires des articles 10, 11 et 12.

spécifique à cette fin ne paraît pas pertinent. Votre commission a par conséquent **adopté un amendement COM-38 à l'initiative de votre rapporteur, qui supprime la notion de ZMTC** pour ne conserver que celle de ZART.

Par ailleurs, afin de permettre **l'articulation entre les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte et les PPRN**, l'Assemblée nationale a ajouté un paragraphe prévoyant que ces stratégies soient portées à la connaissance des préfets qui doivent les prendre en compte lors de l'élaboration des PPRN. Toutefois, **l'article tel que rédigé prévoit la possibilité pour les préfets de créer une ZART lors de l'élaboration des PPRN sans que cela ait été proposé par les communes ou leurs groupements.**

Votre commission considère que **l'initiative de cette création doit incomber aux collectivités directement concernées.** L'amendement COM-38 prévoit donc également que la création de ZART ne peut être prévue que sur proposition des collectivités ou de leurs groupements concernés.

Cet amendement **supprime par ailleurs la mention selon laquelle les ZART ne peuvent être créées que dans des zones exposées à un risque de recul du trait de côte, en l'absence d'exposition directe à un autre risque naturel.** Ceci pourrait compliquer la création de ZART dans des zones exposées à plusieurs risques naturels. L'amendement prévoit en conséquence que les ZART et les mesures qui les accompagnent sont mises en œuvre lorsqu'elles sont compatibles avec l'exposition à d'autres risques naturels.

Enfin, cet amendement procède à des coordinations dans le code de l'environnement afin de prévoir la possibilité pour les préfets de définir, dans les ZART – comme actuellement s'agissant des autres zones prévues par les PPRN –, des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ainsi que des mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions existantes.

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 3 bis
(article L. 562-4-1 du code de l'environnement)

Révision d'un PPRN en cas d'élaboration d'une stratégie locale de gestion du trait de côte

Objet : cet article, inséré à l'Assemblée nationale, prévoit que les préfets peuvent décider de réviser les plans de prévention des risques naturels prévisibles pour prendre en compte les propositions de création ou de modification de zones d'activité résiliente et temporaire formulées par les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte.

I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'article 3 *bis*, inséré en commission à l'initiative d'un amendement de la rapporteure Pascale Got, prévoit que **les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte qui déterminent la création ou la modification d'une zone d'activité résiliente et temporaire (ZART) soient prises en compte par les préfets qui peuvent décider de réviser en conséquence les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN).**

Cette révision s'opère alors dans les conditions prévues par l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement, c'est-à-dire **selon les procédures appliquées lors de l'élaboration des PPRN** (concertation, enquête publique et consultation des collectivités concernées)¹. Lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan, seules sont consultées les communes dont le territoire est concerné.

II. La position de votre commission

Le présent article a pour objet de **mettre en concordance les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte**, qui peuvent proposer la création ou la modification de zones d'activité résiliente et temporaire dans les territoires dans lesquels il existe un risque de recul du trait de côte, **avec les PPRN** qui les prescrivent.

Une disposition similaire a été insérée à l'article 3 s'agissant des PPRN qui n'ont pas encore été établis ou qui sont en cours d'élaboration, et qui devront également prendre en compte les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte existantes.

Votre commission a adopté un amendement **COM-39** du rapporteur **afin que les préfets puissent également, si nécessaire, procéder à une simple modification et non la révision du PPRN en vigueur** - notamment lorsque les stratégies locales de gestion du trait de côte proposent la modification de ZART existantes.

Contrairement à la procédure de révision, qui s'effectue selon les mêmes formes que l'élaboration du PPRN, la procédure de modification prévue par l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement **ne nécessite pas qu'une enquête publique soit menée sur le territoire concerné**. Aux lieu et place de cette enquête publique, il est prévu que le projet de modification

¹ Voir commentaire de l'article 3.

soit « porté à la connaissance du public en vue de permettre à ce dernier de formuler des observations pendant le délai d'un mois précédant l'approbation par le préfet de la modification ».

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 4

(article L. 563-2 du code de l'environnement)

Prise en compte des risques spécifiques au littoral dans les documents d'urbanisme

Objet : cet article prévoit qu'en l'absence de plans de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme prennent en compte, dans les zones littorales, l'existence de risques naturels spécifiques.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 563-2 du code de l'environnement prévoit que, **dans les zones de montagne**, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation **tiennent compte de l'existence de risques naturels spécifiques en l'absence de plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)**.

II. La proposition de loi initiale

L'article 4 complète l'article L. 563-2 du code de l'environnement afin **d'étendre aux zones littorales la prise en compte, dans les documents d'urbanisme, des risques naturels spécifiques en l'absence de PPRN**.

Ceci s'appliquerait sur le littoral tel que défini par l'article L. 146-1 du code de l'environnement, c'est-à-dire :

- **dans les communes littorales** définies comme les communes « riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares » ou celles « riveraines des estuaires et des deltas » dont la liste est fixée par décret ;

- **dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux**, dont la liste est fixée par décret, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

La commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale a **supprimé cet article** à l'initiative de la rapporteure Pascale Got.

Elle a en effet prévu, à l'article 7¹, une **disposition générale de prise en compte des « objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte » dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT)**, en l'absence de dispositions relatives au trait de côte dans les schémas régionaux d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires (SRADDET) ou dans les schémas d'aménagement régionaux.

IV. La position de votre commission

Votre commission partage, dans un souci de clarté du texte, la volonté de l'Assemblée nationale de regrouper dans un même article les dispositions relatives à la prise en compte par les documents d'urbanisme des risques de recul du trait de côte.

Votre commission a maintenu la suppression de cet article.

¹ Voir le commentaire de l'article 7.

Article 5
(article L. 132-2 du code de l'urbanisme)

Information sur les risques naturels prévisibles

Objet : cet article prévoit que les préfets transmettent aux collectivités ou à leurs groupements compétents dans un document unique les informations dont ils disposent sur les risques naturels existants sur leurs territoires.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 132-2 du code de l'urbanisme prévoit que l'État porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants en matière d'urbanisme.

Par ailleurs, l'État est tenu de transmettre aux communes et à leurs groupements les **études techniques dont il dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme.**

L'article R. 132-1 du code de l'urbanisme précise que ces documents sont transmis par le préfet lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou d'un syndicat mixte d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme. Les documents transmis sont notamment les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, ou encore les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national.

Le préfet doit également fournir « *les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement* ».

II. La proposition de loi initiale

L'article 5 vise à compléter les informations devant être portées à la connaissance des communes en matière d'urbanisme par l'État, afin d'y inclure un « *document récapitulant les informations retenues par l'État sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné* ».

Il s'agit ainsi de faire en sorte que les communes et les EPCI compétents puissent disposer des informations détenues par les préfets s'agissant des risques existants sur leurs territoires afin d'en tenir compte lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

La commission du développement durable et de l'aménagement du territoire a adopté un **amendement procédant à une modification rédactionnelle de l'article**, sans en changer la portée.

IV. La position de votre commission

Comme il a été mentionné *supra*, le décret n° 2012-290 relatif aux documents d'urbanisme¹ **prévoit déjà que le préfet fournisse aux communes et EPCI compétents les études techniques dont il dispose en matière de prévention des risques.**

Le présent article réaffirme cette obligation de « *porter à connaissance* » des collectivités territoriales concernées les informations relatives aux risques naturels existants sur leur territoire. Il prévoit que **ceci s'opère à travers un document unique, synthétisant les différentes informations disponibles dans les études techniques.**

Ce document devra donc comporter des informations sur l'ensemble des risques naturels, dont le risque de recul du trait de côte défini par la présente proposition de loi, ainsi que les autres risques naturels mentionnés à l'article L. 562-1 du code de l'environnement : les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

Votre commission considère qu'il est utile que les préfets transmettent les études techniques relatives aux risques naturels dont ils disposent aux communes ou EPCI qui élaborent ou modifient leurs documents d'urbanisme.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

¹ Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Article 5 bis
(article L. 125-5 du code de l'environnement)

Information du preneur d'un bien sur la date de survenance du risque de recul du trait de côte

Objet : cet article, inséré par l'Assemblée nationale, vise à étendre les règles d'information du preneur d'un bien au risque de recul du trait de côte pour les biens situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 125-5 du code de l'environnement, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire, prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

A l'initiative de la rapporteure Pascale Got, la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale a complété l'article L. 125-5 du code de l'environnement afin de prévoir que lorsque les biens acquis ou loués sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire, leurs acquéreurs ou locataires devront être informés par le vendeur ou le bailleur du risque de recul du trait de côte.

Cette information devra concerner 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.

III. La position de votre commission

Votre commission approuve cette disposition qui permettra d'informer le preneur d'un bien face au risque particulier de recul du trait de côte. Il apparaît en effet pertinent que face aux différents risques naturels, les preneurs de biens concernés par ces risques puissent bénéficier d'une information de même niveau.

A l'initiative de son rapporteur, votre commission a adopté l'amendement **COM-34** de coordination législative puisque l'article de l'ordonnance qui modifie l'article visé du code de l'environnement n'entrera en vigueur que le 1^{er} juillet 2017.

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 6

(article L. 152-7 du code de l'urbanisme)

Opposabilité des plans de prévention des risques naturels aux plans locaux d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique

Objet : cet article, supprimé en séance à l'Assemblée nationale, prévoit l'opposabilité des servitudes résultant d'un plan de prévention des risques naturels même en l'absence d'annexion au plan local d'urbanisme.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 152-7 du code de l'urbanisme dispose qu'après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan local d'urbanisme peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

II. La proposition de loi initiale

La proposition de loi complète l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme afin de préciser que les servitudes résultant d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ne sont, contrairement à la règle établie par cet article, pas soumises aux règles d'opposabilité nécessitant une annexion au plan local d'urbanisme.

Autrement dit, les servitudes résultant d'un PPRN sont opposables même si elles n'ont pas été annexées au plan local d'urbanisme.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En séance, un amendement du Gouvernement tendant à la suppression de cet article a été adopté.

La ministre a indiqué qu'aucune raison objective ne justifie de faire évoluer le régime d'opposabilité des servitudes d'utilité publique, parmi lesquelles les plans de prévention des risques naturels.

En effet, le droit en vigueur prévoit bien que pour être opposable un PPRN doit être annexé au plan local d'urbanisme. Et si l'obligation d'annexer un PPRN au PLU, qui incombe aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale, n'est pas respectée, le préfet doit, d'office, annexer le plan de prévention des risques naturels au PLU.

IV. La position de votre commission

Votre commission confirme l'inutilité de cette mesure dérogatoire.

Votre commission a maintenu la suppression de cet article.

Article 7

(article L. 131-1 du code de l'urbanisme)

Compatibilité des schémas de cohérence territoriale avec les objectifs de gestion du trait de côte

Objet : cet article complète les règles de compatibilité applicables aux schémas de cohérence territoriale afin d'y ajouter les objectifs de gestion du trait de côte.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 131-1 du code de l'urbanisme stipule que les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec un certain nombre de règles générales, schémas, chartes, objectifs, orientations, directives et dispositions.

Ceux-ci sont détaillés à travers douze alinéas. Ils comprennent notamment les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne, les règles opposables des schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou encore les chartes des parcs nationaux et des parcs naturels régionaux.

II. La proposition de loi initiale

La proposition de loi complète l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme par un 13° afin de prévoir **la compatibilité des schémas de cohérence territoriale avec les objectifs de gestion du trait de côte** tels que

définis par la stratégie nationale de gestion du trait de côte et, lorsqu'elles existent, par les dispositions correspondantes des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont adopté un amendement rédactionnel de la rapporteure Pascale Got.

En séance, à l'initiative de la rapporteure et de trois de ses collègues une nouvelle rédaction de l'article a été adoptée. L'article du code de l'urbanisme que le texte prévoit de compléter n'est plus l'article L. 131-1 mais l'article L. 131-2 qui comprend la liste des objectifs, programmes et schémas que les schémas de cohérence territoriale « prennent en compte ».

Il est ainsi ajouté un 6° stipulant qu'en l'absence de dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou des schémas d'aménagement régionaux, **les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les objectifs de gestion du trait de côte** définis par la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte.

IV. La position de votre commission

Votre commission approuve cette mesure qui conforte le mécanisme du « SCoT intégrateur » : en l'absence de stratégie régionale définie dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou dans le schéma d'aménagement régional, les objectifs de la stratégie nationale de gestion du trait de côte doivent être pris en compte dans l'ensemble des documents d'urbanisme.

La commission des lois saisie pour avis a néanmoins, de façon tout à fait justifiée, fait observer qu'il ne serait pas souhaitable de contraindre les communes et leurs groupements à modifier immédiatement leur SCoT – procédure longue, complexe et coûteuse – du fait de la définition ou de la modification de la stratégie nationale du trait de côte.

Elle a donc proposé à travers son amendement **COM-10**, adopté par votre commission, de compléter l'article afin de prévoir une **mesure transitoire** : lorsque le SCoT est antérieur à l'approbation ou à la modification de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, les communes et leurs groupements ne prendront en compte les objectifs relatifs à la gestion du trait de côte que lors de la prochaine révision de leur SCoT.

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 8
(article L. 131-4 du code de l'urbanisme)

Compatibilité des plans locaux d'urbanisme et des documents en tenant lieu avec les objectifs de gestion du trait de côte

Objet : cet article, supprimé par l'Assemblée nationale, vise à compléter l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme afin de prévoir la compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec les objectifs de gestion du trait de côte.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° les schémas de cohérence territoriale,
- 2° les schémas de mise en valeur de la mer,
- 3° les plans de déplacements urbains,
- 4° les programmes locaux de l'habitat,
- 5° les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

II. La proposition de loi initiale

La proposition de loi complète l'article L. 131-4 en lui ajoutant un 6° pour prévoir la compatibilité des PLU et des documents en tenant lieu avec les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte et, lorsqu'elles existent, par les dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont adopté un amendement rédactionnel de la rapporteure Pascale Got.

En séance, à l'initiative de la rapporteure Pascale Got et de Chantal Berthelot, un amendement de suppression de cet article a été adopté, en conséquence de la réécriture de l'article 7.

IV. La position de votre commission

Votre commission approuve le regroupement de cette mesure avec le dispositif désormais inscrit à l'article 7.

Les objectifs de la stratégie nationale intégrée de gestion du trait de côte s'imposeront donc aux PLU et documents en tenant lieu, y compris en l'absence de SCoT, en application de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme.

Votre commission a maintenu la suppression de cet article.

Article 8 bis

(article premier de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)

Information par les agents et intermédiaires immobiliers du preneur d'un bien sur le risque de recul du trait de côte

Objet : cet article, inséré à l'Assemblée nationale, vise à imposer aux professionnels de l'immobilier l'information des preneurs de biens du risque de recul du trait de côte lorsque les biens concernés sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire.

I. Le droit en vigueur

Les professionnels de l'immobilier mentionnés 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 ont un **devoir de conseil**, maintes fois rappelé par la jurisprudence.

Il s'agit d'un devoir général qui n'est pas défini par des obligations précises ou par des types d'informations à remettre aux différentes parties prenantes à des opérations immobilières.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Le présent article, inséré en commission à l'Assemblée nationale, à l'initiative de la rapporteure Pascale Got, vise à créer une obligation d'information pour les professionnels de l'immobilier, en prévoyant que ces professionnels doivent signaler de manière explicite à tout acquéreur, locataire ou bailleur potentiel l'existence d'un risque de recul du trait de côte

pesant sur le bien dont la transaction est envisagée, lorsque ce bien est situé dans une zone d'activité résiliente et temporaire.

Ce faisant, il s'agit, selon la rapporteure, de renforcer l'information des personnes acquérant ou louant un bien situé dans une zone à risque : « Il est impératif de ne pas tromper les futurs acquéreurs, qui doivent être mis au courant de cette menace avant la signature de l'acte notarié. C'est aux agences immobilières de transmettre cette information ».

En séance, à l'initiative de la rapporteure, l'obligation d'information initialement limitée aux acquéreurs et bailleurs a été étendue aux locataires.

III. La position de votre commission

Votre commission comprend le souci d'informer le mieux possible toutes les parties prenantes à une opération immobilière du risque de recul du trait de côte pouvant affecter le bien concerné. Renforcer la transparence sur la connaissance du risque est naturellement positif.

Cela étant, votre rapporteur s'interroge sur la rédaction retenue par l'Assemblée nationale qui ne crée cette obligation que pour les professionnels de l'immobilier et non les particuliers, et qui ne vise pas les mises en marché qui se font par exemple par voie électronique.

Aussi, suivant la commission des lois, qui relève l'imprécision du dispositif et rappelle que le devoir de conseil des professionnels de l'immobilier recouvre à l'évidence une information des acquéreurs, locataires ou bailleurs sur ce type de risques, votre commission a adopté l'amendement **COM-11** de suppression de l'article.

Votre commission a supprimé cet article.

Chapitre III

Encourager le développement durable des territoires littoraux

Article 9 A (nouveau)
(article L. 121-10 du code de l'urbanisme)

Dérogations à la règle d'urbanisation en continuité dans les communes littorales

Objet : cet article, inséré par votre commission, déroge au principe de continuité de la loi Littoral pour permettre l'urbanisation des dents creuses des hameaux, la relocalisation des activités et la réalisation d'annexes de taille limitée.

I. Le droit en vigueur

• L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, introduit par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »), dispose que « *l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Comme le rappelle le rapport d'Odette Herviaux et Jean Bizet sur l'application de la loi Littoral¹, cette règle est **au cœur du dispositif de maîtrise de l'urbanisme littoral**. Elle a une large portée qui permet d'éviter le développement anarchique d'îlots de constructions dans les communes littorales. Elle **s'applique en effet sur l'ensemble du territoire** de la commune, sans limite de distance par rapport à la mer. Elle concerne tout type de construction : maisons, hangars, stations d'épuration, éoliennes, bâtiments agricoles, ou encore terrains de camping.

L'objectif explicite de cette disposition est de **concentrer l'urbanisation** autour des principaux bassins de vie. Ce choix délibéré permettait à l'époque de répondre au besoin urgent d'une protection forte du littoral. Deux reproches peuvent néanmoins être formulés :

- en empêchant le développement d'autres espaces urbanisés de taille plus modeste, cette règle **fige une armature urbaine héritée des années 1980**, qui n'était peut-être déjà pas optimale au moment de l'entrée en vigueur de la loi et ne répond pas nécessairement aux besoins actuels des territoires littoraux ;

¹ Plaidoyer pour une décentralisation de la loi Littoral : un retour aux origines - Rapport d'information n° 297 (2013-2014) de Mme Odette HERVIAUX et M. Jean BIZET, fait au nom de la commission du développement durable, déposé le 21 janvier 2014.

- le principe de continuité n'empêche pas les communes les moins vertueuses de poursuivre leur extension.

S'y ajoutent des jurisprudences malheureuses et l'absence de doctrine claire de l'État, qui font de ce sujet **le plus sensible de la loi Littoral**, générant de nombreux contentieux.

- L'**article L. 121-10** prévoit une exception au principe de continuité, introduite par la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, pour les **activités agricoles ou forestières** génératrices de nuisances qui sont **incompatibles avec le voisinage des zones habitées**, à condition que les constructions projetées se situent **en dehors des espaces proches du rivage**.

Cette dérogation est possible 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**. L'accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

En revanche, cette dérogation n'est **pas applicable aux constructions agricoles ne générant aucune nuisance** (hangar, bâtiment de stockage, plateforme de conditionnement pour les légumes, serres, points de vente, habitations).

II. Le texte adopté par votre commission

La loi Littoral a été rédigée à une époque où les **risques liés à l'élévation du niveau de la mer n'étaient pas pris en compte**. Il convient donc d'**actualiser ce texte** pour y intégrer ces enjeux nouveaux, sans remettre en cause la nécessité de protéger nos côtes soumises à une **forte pression foncière**.

- Pour faciliter le recul stratégique des activités et le développement équilibré des territoires littoraux, l'amendement **COM-24** proposé par votre rapporteur et l'amendement **COM-12** proposé par la commission des lois, introduisent **plusieurs dérogations au principe d'extension en continuité de l'urbanisation** dans les parties rétro-littorales des communes littorales. Il reprend une partie des préconisations du rapport d'Odette Herviaux et Jean Bizet, et propose une réécriture du dispositif dérogatoire prévu à l'article L. 121-10.

Le 1° permet une urbanisation par **comblement des dents creuses des hameaux**, en respectant des **critères de proportionnalité**, afin que ces dents creuses ne servent pas de prétexte à l'installation de bâtiments volumineux. Actuellement, la possibilité d'autoriser des hameaux nouveaux alors que le comblement des dents creuses des hameaux existants est interdit est mal comprise. Cette situation est d'autant plus paradoxale que certaines communes sont parfois uniquement constituées de hameaux, sans qu'il soit possible de définir un village ou un bourg central. Cette dérogation libère du

foncier constructible, qui permet notamment de relocaliser des biens menacés par les risques littoraux.

Le 2° permet de relocaliser les biens menacés par l'érosion littorale en définissant un **périmètre d'accueil pour leur reconstruction**. Cette disposition facilite l'éloignement vers les terres de ces biens, plutôt que leur recul en «saut de puces» tous les cinq ou dix ans. Elle permet par exemple de débloquent la situation à Lacanau, où la règle de continuité empêche la relocalisation.

Le 3° étend la dérogation prévue pour les activités agricoles ou forestières, qui figure actuellement à l'article L. 121-10, en **supprimant la condition liée à leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées**. Cela permet également de faciliter le recul de ces activités, lorsqu'elles sont menacées par les risques littoraux. La dérogation est **étendue aux cultures marines**.

Le 4° permet de construire des **annexes de taille limitée** (abris de jardin, garage) à proximité des bâtiments existants, dans des conditions définies par voie réglementaire.

• Afin de **ne pas porter atteinte au dispositif anti-mitige** de la loi Littoral, de **nombreux garde-fous** sont prévus :

- ces dérogations ne sont possibles qu'**en dehors des espaces proches du rivage**, c'est-à-dire en dehors de toute covisibilité avec la mer, et **n'ouvrent pas droit ultérieurement à une extension de l'urbanisation** ;

- elles sont soumises à l'**accord de l'administration** après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;

- les hameaux et les zones de relocalisation doivent avoir préalablement été **identifiés par un SCoT et délimités par un PLU**, selon la procédure de modification simplifiée ;

- les biens agricoles et les annexes de taille limitée construits dans ce cadre **ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination**, afin de dissuader toute tentative de les transformer ultérieurement en biens à usage d'habitation.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

Article 9 B (nouveau)
(article L. 121-19 du code de l'urbanisme)

Motifs d'élargissement de la bande littorale

Objet : cet article, inséré par votre commission, actualise les motifs d'élargissement de la bande des cent mètres, en y ajoutant la prévention des submersions marines.

I. Le droit en vigueur

• **L'article L. 321-1 du code de l'environnement** est issu de l'article 1^{er} de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Il en fixe les **objectifs généraux** et rappelle que la loi Littoral n'est pas uniquement une loi de protection de l'environnement.

Le I dispose que le littoral est « *une entité géographique qui appelle **une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur*** ».

Le II précise que la « *réalisation de cette politique d'intérêt général implique une coordination des actions de l'État et des collectivités locales, ou de leurs groupements, ayant pour objet :*

1° *La mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral ;*

2° *La protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la prévention des risques naturels liés à la submersion marine, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;*

3° *La préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, nautiques et balnéaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ;*

4° *Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, des activités aquacoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme. »*

Enfin, il est précisé que « *dans le respect de l'objectif de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière de planification contribue à la réalisation de cette politique d'intérêt général* ».

• **L'article L. 121-19** du code de l'urbanisme a également été introduit par la loi Littoral. Il prévoit que le « *plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à **plus de cent mètres**, lorsque des motifs liés à la **sensibilité des milieux** ou à l'**érosion des côtes** le justifient* ».

Selon les termes de l'article L. 121-16 du même code, la loi Littoral pose le **principe d'une inconstructibilité absolue** sur cette bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.

II. Le texte adopté par votre commission

Le présent article est issu de l'amendement **COM-4** présenté par Jean-Pierre Grand.

Il précise les motifs pour lesquels **une collectivité peut prendre l'initiative d'élargir la bande littorale des cent mètres**. Le critère de « *sensibilité des milieux* », actuellement utilisé, est juridiquement peu précis. Par conséquent, le présent article privilégie la liste des motifs énoncés au 2° de l'article L. 321-1 du code de l'environnement pour justifier l'élargissement de la bande des cent mètres, ce qui a pour effet d'inclure la **prévention du risque de submersion marine**.

Ce faisant, il reprend l'une des préconisations formulées par le rapport d'Odette Herviaux et Jean Bizet et s'inscrit dans la **démarche préventive** de la présente proposition de loi.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

Article 9

(article L. 122-1 du code de l'environnement)

Intégration des risques naturels prévisibles dans l'évaluation environnementale des projets

Objet : cet article intègre explicitement les risques naturels prévisibles, dont le risque de recul du trait de côte, dans les documents d'étude d'impact environnemental.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 122-1 du code de l'environnement est relatif à **l'évaluation environnementale** dont doivent faire l'objet les projets de « *réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage* », lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir des « *incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine* ».

II. La proposition de loi initiale

Le présent article étend le champ de cette obligation aux cas où les projets sont susceptibles « *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* », tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Cet article n'a pas été modifié par les députés.

IV. La position de votre commission

Le recul du trait de côte est exacerbé par les activités humaines : il est légitime de pouvoir mesurer l'impact des différents projets sur les risques naturels afin d'encourager les plus vertueux.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Article 9 bis
(article L. 215-8 du code de l'urbanisme)

Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles

Objet : cet article, introduit par les députés, étend le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, hors des zones urbanisées, au profit des établissements publics nationaux et non seulement des établissements publics locaux comme c'est le cas actuellement.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 215-8 du code de l'urbanisme dispose que le département peut déléguer son droit de préemption dans les espaces naturels sensibles (ENS) « à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit ou sur un ou plusieurs secteurs de la zone de préemption » aux personnes morales suivantes :

- l'État ou une collectivité territoriale ;

- le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, lorsqu'il est territorialement compétent ;
- l'établissement public chargé d'un parc national ou à celui chargé d'un parc naturel régional pour tout ou partie de la zone de préemption qui se trouve sur le territoire du parc ou dans les réserves naturelles dont la gestion leur est confiée ;
- un établissement public foncier au sens de l'article L. 324-1 du même code, c'est-à-dire un établissement public foncier **local** créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables ;
- l'Agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Le présent article, introduit en séance publique sur proposition de Pascale Got et Chantal Berthelot, étend la délégation du droit de préemption dans les ENS aux établissements publics fonciers au sens de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire aux établissements publics fonciers **de l'État** créés dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient.

III. La position de votre commission

Votre rapporteur est favorable à cette mesure de bon sens, qui introduit un peu de souplesse.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Article 10

(article L. 3211-16-1 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques)

Inaliénabilité des immeubles du domaine privé des personnes publiques dans les zones d'activité résiliente et temporaire

Objet : cet article interdit à l'État, aux collectivités locales et à leurs groupements d'aliéner les immeubles de leur domaine privé situés dans une zone d'un plan de prévention des risques littoraux identifiant un risque de recul du trait de côte.

I. Le droit en vigueur

Le code général de la propriété des personnes publiques distingue les biens du **domaine public**, inaliénables et imprescriptibles (art. L. 3111-1), et ceux du **domaine privé** soumis à un régime de droit privé.

Il existe pourtant des cas où le domaine privé des personnes publiques peut bénéficier du régime de la domanialité publique. Le Conseil d'État a ainsi élaboré une **théorie de la domanialité publique virtuelle** (CE, 6 mai 1985, Association Eurolat, Crédit Foncier de France) qui permet à un bien de bénéficier de la protection des principes de la domanialité publique dès l'instant où son propriétaire a prévu **avec certitude** de l'affecter à l'usage du public ou à un service public. La haute juridiction administrative a récemment réaffirmé que « *quand une personne publique a pris la décision d'affecter un bien qui lui appartient à un service public et que l'aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public peut être regardé comme **entrepris de façon certaine**, eu égard à l'ensemble des circonstances de droit et de fait, telles que, notamment, les actes administratifs intervenus, les contrats conclus, les travaux engagés, ce bien doit être regardé comme une dépendance du domaine public* » (CE, 13 avril 2016, Commune de Baillargues).

II. La proposition de loi initiale

Le présent article crée un **nouvel article L. 3211-16-1** au sein du paragraphe 4 (« *Dispositions communes à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements* ») de la sous-section 1 (« *Domaine immobilier* ») de la section 1 (« *Vente* ») du chapitre 1^{er} (« *Cessions à titre onéreux* ») du titre I^{er} (« *Modes de cession* ») du livre II (« *Biens relevant du domaine privé* ») de la troisième partie (« *Cession* ») du code général de la propriété des personnes publiques.

L'article L. 3211-16-1 prévoit que les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements **ne peuvent être aliénés lorsqu'ils sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire (ZART)**, telle qu'établie en application du 1^o bis du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement dans sa rédaction issue de l'article 3 de la présente proposition de loi, en raison d'un risque de recul du trait de côte. Les **échanges et cessions entre personnes publiques** sont toutefois autorisés.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, à l'initiative de Pascale Got et Chantal Berthelot, les députés ont étendu l'interdiction d'aliéner dans les ZART au domaine privé des **établissements publics fonciers** et des **sociétés d'économie mixte**, qui

pourront ainsi échanger des biens et signer des baux réels immobiliers littoral (*v. infra*).

En revanche, le **Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a volontairement été maintenu à l'écart** de ce dispositif, en raison de la gestion spécifique de son domaine privé : certaines parcelles sont acquises **dans le cadre d'une opération d'ensemble** et peuvent ensuite être délaissées sans porter atteinte, ni au bon fonctionnement des activités dans la ZART, ni à la cohérence du domaine propre du Conservatoire.

En séance publique, un amendement présenté par le Gouvernement a cependant **expressément ouvert au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres la possibilité d'acquérir des immeubles du domaine privé des personnes publiques situés dans les ZART**, d'une part, pour mieux prendre en compte le rôle joué par le Conservatoire en matière de gestion du trait de côte, d'autre part, pour maintenir les liens d'ores et déjà noués entre des établissements publics fonciers et le Conservatoire.

IV. La position de votre commission

Le recul du trait de côte **justifie cette dérogation aux règles habituelles** de gestion du domaine privé des personnes publiques. En effet, compte tenu de la montée des eaux, les biens menacés seront **à terme physiquement incorporés au domaine public maritime**, qui est lui-même inaliénable et imprescriptible. Leur régime actuel étant **temporaire et précaire**, il serait illogique que les personnes publiques puissent les aliéner aujourd'hui, comme d'autres biens du domaine privé.

L'objectif d'intérêt général consiste plutôt à conserver ces biens dans le giron des personnes publiques et à les **gérer au moyen du nouveau bail réel immobilier littoral (BRILi)** créé par l'article 12 de la présente proposition de loi, adapté à la temporalité particulière du phénomène de recul du trait de côte.

Votre rapporteur propose néanmoins, dans son amendement **COM-35**, de **supprimer la référence aux sociétés d'économie mixte**, qui associent également des personnes privées et ne relèvent pas du code général de la propriété des personnes publiques, dont l'article L.1 rappelle qu'il « *s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics* ».

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 11

(section 2 du chapitre VII du titre VI du livre V et articles L. 567-2 et L.567-3
[nouveaux] du code de l'environnement)

Droit de préemption dans les zones d'activité résiliente et temporaire

Objet : cet article organise les modalités de préemption et de délaissement d'un bien menacé par le recul du trait de côte.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme définit les **actions ou opérations d'aménagement** comme celles ayant pour objet « *de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

Le **livre II du code de l'urbanisme** traite de « *Préemption et réserves foncières* ». Son titre Ier (art. L. 210-1 à L. 217-1) définit **différents droits de préemption** qui permettent à des personnes publiques d'acquérir en priorité les biens mis en vente par leurs propriétaires sur certaines zones de leurs territoires :

- le droit de préemption **urbain** (art. L. 211-1 à L. 211-7) est mis en œuvre par les communes ou intercommunalités couvertes par un document d'urbanisme pour permettre la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 ;

- le droit de préemption **en zones d'aménagement différé** (art. L. 212-1 à L. 212-5), créées par arrêté préfectoral, est mis en œuvre par les communes ou intercommunalités non dotées d'un document d'urbanisme, pour une durée de six ans renouvelable ;

- le droit de préemption **commercial** (art. L. 214-1 à L. 214-3) s'exerce sur un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent : il porte sur les aliénations à titre onéreux des fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces, qui doivent être rétrocédés dans un délai de deux ans à une entreprise ;

- le droit de préemption **dans les espaces naturels sensibles** (art. L. 215-1 à L. 215-24) est exercé prioritairement par le département (*v. supra commentaire de l'article 9 bis*) pour mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels

sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

Le titre II (art. L. 221-1 à L. 221-3) porte quant à lui sur les **réserves foncières** que peuvent constituer l'État, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics fonciers locaux et nationaux et les grands ports maritimes, en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement définie à l'article L. 300-1, par l'**acquisition d'immeubles, au besoin par voie d'expropriation**.

Le titre III (art. L. 230-1 à L. 230-6) traite des **droits de délaissement**, qui permettent au propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer d'obtenir en contrepartie le droit d'**exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien** sous certaines conditions.

Le titre IV (art. L. 240-1 à L. 240-3) reconnaît, aux communes et aux EPCI, un **droit de priorité** en cas d'aliénation d'immeubles appartenant à l'État situés sur leur territoire.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article crée une nouvelle section 2 (« *Aménagement du territoire* ») au sein du nouveau chapitre VII (« *Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte* »)¹ du titre VI (« *Prévention des risques naturels* ») du livre V (« *Prévention des pollutions, des risques et des nuisances* ») du code de l'environnement, comprenant deux nouveaux articles L. 567-2 et L. 567-3.

L'**article L. 567-2** précise que 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 code de l'urbanisme* ».

Cette disposition a pour objectif d'encourager le recours aux outils d'aménagement dans le cadre d'un projet de territoire visant à anticiper le risque de recul du trait de côte. Elle ouvre aux collectivités la **possibilité de préempter les biens menacés** et permet aux propriétaires d'**exercer un droit de délaissement**. Dans ce cas, ces derniers pourront demander à la collectivité d'acheter leurs biens puis, s'ils le souhaitent, choisir de rester en contractant avec la collectivité, dans les conditions définies à l'article suivant.

¹ Ce nouveau chapitre est créé par l'article 2 de la présente proposition de loi.

L'article L. 567-3 autorise la **préemption dans les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART)** et en définit les modalités qui sont applicables **quelle que soit la procédure du livre II du code de l'urbanisme retenue**.

Le 1° détaille le **contenu de l'acte de vente** du bien préempté, qui doit indiquer si une **préférence est accordée au vendeur** dans le cadre d'un bail réel immobilier littoral (BRILi) signé en application de l'article 12 de la présente proposition de loi.

Le 2° permet, en l'absence d'accord sur le prix, au juge de l'expropriation de **prendre en compte le risque de recul du trait de côte dans la détermination du prix** lorsque le bien a été acquis en connaissance du risque, c'est-à-dire en tenant compte de son affectation dans une ZART au jour de son acquisition. Les modalités de prise en compte du risque dans la détermination du prix sont définies par décret en Conseil d'État.

Les biens affectés à une **activité agricole** ne seront en revanche **pas concernés par cette décote**.

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont adopté trois amendements proposés par la rapporteure Pascale Got. Le premier précise que **les ZART sont par construction des zones de préemption**, afin de ne pas laisser entendre que cette possibilité serait discrétionnaire. Le deuxième prévoit que l'éventuelle préférence accordée au vendeur doit faire l'objet d'une **clause spécifique** dans le BRILi. Le troisième dispose que le prix fixé par le juge de l'expropriation « *tient compte* » **du risque de recul de trait de côte**, plutôt que « *prend en compte* », afin de rendre plus souple la fixation du prix.

En séance publique, cet article n'a fait l'objet que de deux amendements de coordination présentés par la rapporteure.

IV. La position de votre commission

Votre rapporteur est favorable à cet article qui **fait partie intégrante du mécanisme global de gestion des ZART** en permettant l'acquisition de biens par la puissance publique, afin d'éviter les friches ou la désertification de ces zones.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Article 12

(sections 3 et 4 du chapitre VII du titre VI du livre V et articles L. 567-4 à L. 567-29 [nouveaux] du code de l'environnement)

Bail réel immobilier littoral

Objet : cet article crée un nouveau type de bail, le bail réel immobilier littoral, destiné à prendre en compte le risque de recul du trait de côte dans les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART).

I. Le droit en vigueur

Un bail est un contrat par lequel le détenteur d'un bien, ou bailleur, en octroie la jouissance à une autre partie, le preneur, pendant une certaine durée et moyennant le paiement d'un prix.

Il existe une grande variété de baux immobiliers, qui répondent à des objectifs différents. Certains d'entre eux confèrent au preneur un **droit réel** qui s'exerce directement sur le bien objet du bail, sans l'intermédiaire d'une personne, contrairement au régime de droit commun qui fait peser sur le propriétaire du bien l'obligation d'en assurer la jouissance par le preneur.

Le **bail emphytéotique**, défini aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime pour le bail emphytéotique privé et aux articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales pour le bail emphytéotique administratif, est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur un droit réel immobilier, susceptible d'hypothèque, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il permet au preneur de faire des améliorations ou des constructions sur le fond, qu'il ne peut détruire et pour lesquelles il ne peut réclamer d'indemnité. Conçu à l'origine pour mettre en valeur le potentiel foncier agricole en milieu rural, il porte aujourd'hui principalement sur des biens urbains.

Le **bail à construction**, défini aux articles L. 251-1 à L. 251-9 du code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail lui confère un droit réel immobilier, susceptible d'hypothèque, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Le **bail à réhabilitation**, défini aux articles L. 252-1 à L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte, une collectivité territoriale ou un organisme bénéficiant d'un agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble à usage d'habitation du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien en vue de le louer. En fin de bail, les

améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation. Le bail est conclu pour une durée minimale de douze ans.

Le **bail réel immobilier**, défini aux articles L. 254-1 à L. 254-9 du code de la construction et de l'habitation, a été créé par l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire¹. Il octroie au preneur un droit réel, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, en vue de la production de logements intermédiaires, réservés à des personnes remplissant certaines conditions de ressources.

Le **bail réel solidaire**, défini aux articles L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation, a été créé par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire². Le bailleur est un organisme de foncier solidaire qui consent au preneur un droit réel, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements dans le respect de plafonds fixés par décret en Conseil d'État, avec l'obligation s'il y a lieu pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Synthèse du dispositif

Le présent article crée un nouveau bail réel, le **bail réel immobilier littoral**, afin de prendre en compte le risque de recul du trait de côte dans les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART).

Ce bail serait réservé à **certains types de bailleurs** (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 une **durée comprise entre 5 et 99 ans, cette durée ne pouvant être supérieure à la durée fixée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en fonction du risque de recul du trait de côte**, et durant laquelle l'implantation, le déplacement ou l'utilisation de constructions, aménagements ou exploitations sont autorisées dans la ZART.

Le dispositif distingue les **constructions existantes, propriété du bailleur**, et les **constructions nouvelles ou améliorations faites par le preneur**, soit à la demande du bailleur soit de sa propre initiative, dont il est propriétaire pendant la durée du bail et qu'il cède au bailleur à son terme. Les deux parties pourront néanmoins convenir de leurs droits respectifs de propriété sur ces constructions.

¹ Prise en application de la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction.

² Prise en application de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

En cas de réalisation du recul du trait de côte et sauf stipulation contraire, le **bailleur** devra s'acquitter des **frais de démolition** des constructions existantes et de celles qu'il aurait obligé le preneur à édifier en cours de bail.

En cas de réalisation du recul du trait de côte avant le terme du bail et sauf stipulation contraire, il reviendra au **preneur** de déplacer hors de la propriété du bailleur ou de démolir les constructions ou améliorations qu'il a réalisées, ou de s'acquitter des frais correspondants.

En revanche, la **valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur** en raison de la réalisation anticipée du recul du trait de côte restera **à la charge de chacune des parties**, sauf stipulation contraire.

L'article 13 de la proposition de loi prévoit néanmoins une « *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* », qui reste à préciser.

À l'Assemblée nationale, le bail réel immobilier littoral a fait l'objet d'amendements rédactionnels et de précision, présentés par la rapporteure Pascale Got.

Présentation détaillée du dispositif

Le présent article complète le nouveau chapitre VII « Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte », créé par l'article 2 de la proposition de loi à la fin du titre VI (« Prévention des risques naturels ») du livre V (« Prévention des pollutions, des risques et des nuisances ») du code de l'environnement, par deux sections 3 et 4.

Pour mémoire, la section 1 de ce chapitre, figurant à l'article 2 de la proposition de loi, s'intitule « Définitions », et la section 2, figurant à l'article 11 de la proposition de loi, « Aménagement du territoire ».

La **section 3** crée le « **bail réel immobilier littoral** ». Elle comporte cinq sous-sections. La première sous-section définit ce bail.

DÉFINITION DU BAIL RÉEL IMMOBILIER LITTORAL (NOUVEAUX ARTICLES L. 567-4 ET L. 567-5)

Type de bail : contrat de droit privé conclu par acte notarié.

Bailleurs : l'État, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales, un établissement public foncier, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, une société publique locale compétente¹.

Objet : octroi d'un droit réel sur tout ou partie d'un immeuble bâti ou non bâti constituant une dépendance du domaine privé du bailleur, situé sur une zone d'activité résiliente et temporaire (ZART). Ce droit réel porte sur le sol, les constructions existantes et les constructions nouvelles ou améliorations prévues au nouvel article L. 567-10. Il peut porter sur un lot de copropriété. Dans ce cas, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire (nouvel article L. 567-4).

Durée : entre 5 et 99 ans, sans possibilité de reconduction tacite. La durée du bail ne peut toutefois être supérieure à la durée fixée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) en fonction du risque de recul du trait de côte, durant laquelle l'implantation, le déplacement ou l'utilisation de constructions, aménagements ou exploitations sont autorisées dans la ZART. La durée du bail peut être prorogée de façon expresse si le risque ne s'est pas réalisé à la date de résiliation, dans les mêmes conditions (nouvel article L. 567-5).

La deuxième sous-section détermine les droits et obligations des parties.

DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR (NOUVEAUX ARTICLES L. 567-6 À L. 567-8)

- mêmes obligations qu'un vendeur d'immeuble à l'égard d'un acquéreur, sauf stipulation contraire (nouvel article L. 567-6) ;
- pas de faculté de résiliation unilatérale (nouvel article L. 567-7) ;
- **prise en charge des frais de démolition des constructions existantes** le jour de la conclusion du bail et des constructions qu'il aurait obligé le preneur à édifier en cours de bail, sauf stipulation contraire (nouvel article L. 567-8)².

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR (NOUVEAUX ARTICLES L. 567-9 À L. 567-19)

Règles de propriété :

Le preneur ne peut consentir un bail réel immobilier littoral sur l'immeuble qui lui a été donné à bail (nouvel article L. 567-9).

¹ Cette liste a été précisée par les députés en première lecture en commission, à l'initiative de la rapporteure. La proposition de loi initiale ne mentionnait que « l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements ou leurs groupements ».

² En séance publique, les députés ont supprimé, à l'initiative de Pascale Got et d'autres députées du groupe socialiste, la phrase indiquant que le bailleur n'est pas tenu de s'acquitter des frais de démolition des constructions qui ont été élevées à l'initiative du preneur en cours de bail, considérant qu'elle était redondante avec le nouvel article L. 567-12 (cf. infra).

Les constructions existantes restent la propriété du bailleur pendant toute la durée du bail ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur sont la propriété de ce dernier. Bailleur et preneur peuvent toutefois « *convenir de leurs droits respectifs de propriété tant sur les constructions existantes que sur les constructions à venir* » (nouvel article L. 567-11).

Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière (nouvel article L. 567-16).

Droits et obligations :

- en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme du bail, **obligation de déplacer hors de la propriété du bailleur ou de démolir les constructions dont le preneur est propriétaire, ou de s'acquitter des frais correspondants**, sauf stipulation contraire (nouvel article L. 567-12) ;
- possibilité, sans l'accord du bailleur, de surélever, réhabiliter, améliorer, rénover ou démolir toutes les constructions existantes ou à venir et d'édifier de nouvelles constructions, à condition de n'opérer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et d'informer le bailleur au préalable¹, sauf stipulation contraire (nouvel article L. 567-10) ;
- lorsqu'il est fait usage de la possibilité d'édifier de nouvelles constructions, obligation de constituer une **garantie financière**, destinée à financer l'obligation prévue au nouvel article L. 567-12 (nouvel article L. 567-10) ;
- en l'absence de réalisation du risque de recul du trait de côte et de prorogation du bail, **obligation de cession au bailleur des constructions ou améliorations faites par le preneur**. Le prix de cession est égal à la valeur d'augmentation de l'immeuble ou au coût des matériaux et de la main d'œuvre estimé à la date de la cession, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent ces constructions ou améliorations, sauf stipulation contraire (nouvel article L. 567-12) ;
- acquisition des servitudes actives et soumission aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés (nouvel article L. 567-13) ;
- interdiction de porter atteinte à la destination de l'immeuble et à l'état dans lequel il a été convenu que les constructions seraient remises en fin de bail ; possibilité de changement d'activité avec l'accord du bailleur (nouvel article L. 567-14) ;
- obligation de maintenir en bon état d'entretien les constructions existantes et nouvelles ; obligation de procéder aux réparations de toute nature sur ces constructions ; pas d'obligation de reconstruire les constructions détruites s'il prouve qu'elles l'ont été par cas fortuit, force majeure ou par un vice de construction antérieur à la conclusion du bail (nouvel article L. 567-15) ;
- prise en charge de toutes les charges, taxes et impôts relatifs à l'immeuble donné à bail et aux constructions existantes ou nouvelles (nouvel article L. 567-17) ;
- obligation de payer un loyer librement convenu (à la signature du bail ou à toute autre date fixée entre les parties) et/ou de transférer au bailleur la propriété d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ou encore de réaliser des travaux, constructions ou ouvrages sur un immeuble autre que l'immeuble objet du bail (nouvel article L. 567-18) ;

¹ Cette obligation d'information préalable du bailleur a été ajoutée en séance publique, à l'initiative de Pascale Got et d'autres députées du groupe socialiste.

- le preneur ne peut se libérer du loyer ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail en délaissant l'immeuble (nouvel article L. 567-19).

La troisième sous-section détermine les conditions de cession du droit au bail réel immobilier littoral.

**CESSION DU DROIT AU BAIL RÉEL IMMOBILIER LITTORAL
(NOUVEAUX ARTICLES L. 567-20 À L. 567-22)**

Le **nouvel article L. 567-20** autorise le preneur à céder son droit au bail réel immobilier littoral ou l'apporter en société, après en avoir informé le 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 et des ouvrages qu'il s'était engagé à réaliser.

Le preneur peut être autorisé à céder son bail ou à l'apporter en société sur une partie de l'immeuble aux conditions agréées par le bailleur.

D'après le **nouvel article 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.

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.

Les règles fixées à cet article sont prescrites à peine de nullité de la vente.

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

Le **nouvel article L. 567-22** rend 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 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.

La quatrième sous-section concerne les baux et titres d'occupation.

BAUX ET TITRES D'OCCUPATION (NOUVEAUX ARTICLES L. 567-23 ET L. 567-24)

Le **nouvel article L. 567-23** autorise le preneur à consentir des **baux et titres d'occupation** de toute nature ne conférant pas de droits réels sur l'immeuble loué et sur les constructions qu'il a édifiées. Ils s'éteignent de plein droit et sans indemnité au terme du contrat ou en cas de réalisation anticipée du risque.

Le **nouvel article L. 567-24** impose, lorsque le preneur décide de mettre en location l'immeuble faisant l'objet d'un bail réel immobilier littoral, de reproduire dans le contrat de location les dispositions des nouveaux 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, ainsi que 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* ».

Ces mentions doivent figurer au contrat sous peine de nullité, mais l'article prévoit également, en cas de non-respect de cette disposition, que les bénéficiaires du droit au bail d'habitation pourront bénéficier :

- en cas de réalisation du risque anticipée ou à l'issue du bail, à l'octroi d'une indemnité équivalente à six mois de loyers ;

- dans l'autre cas, du maintien dans les lieux pendant 36 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, moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation. Cette durée est réduite à 12 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 (mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés et à la protection des personnes logées en logement-foyer).

L'article indique que « *dans cette hypothèse, le bailleur du bail réel immobilier littoral est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice* ».

La cinquième sous-section aborde l'extinction du bail réel immobilier littoral.

EXTINCTION DU BAIL RÉEL IMMOBILIER LITTORAL (NOUVEAUX ARTICLES L. 567-25 ET L. 567-28)

Le **nouvel article L. 567-25** prévoit que le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat ou par anticipation, dans l'un des trois cas suivants :

- si, en application du nouvel article L. 567-26, le bailleur obtient du juge la résiliation du bail, parce que le preneur n'exécute pas ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement du prix non régularisé six mois après une mise en demeure ;

- si le contrat n'a pas déterminé les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages (sauf celle résultant de la réalisation anticipée du recul du trait de côte), et si l'une des deux parties obtient en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient être dues, en application du nouvel article L. 567-27 ;

- en cas de réalisation anticipée du recul du trait de côte, constitué par l'existence, sur l'immeuble objet du contrat, d'un arrêté de péril permanent tirant les conséquences d'un recul du trait de côte.

Le bail peut faire l'objet d'une prorogation dans les conditions définies à l'article L. 567-5 (qui fixe les dispositions relatives à la durée du bail).

L'article prévoit également que la valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation anticipée du recul du trait de côte reste à la charge de chacune des parties, sauf stipulation contraire dans le contrat de bail¹.

Le **nouvel article L. 527-28** indique que « *les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nés du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral* ».

¹ La proposition de loi initiale prévoyait une indemnisation par le fonds Barnier. Cette disposition a été modifiée en commission, à l'initiative de la rapporteure.

La section 4, insérée en commission à l'initiative de la rapporteure, prévoit des « dispositions communes » pour l'ensemble du nouveau chapitre VII « Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte », créé par l'article 2 de la présente proposition de loi à la fin du titre VI « Prévention des risques naturels » du livre V « Prévention des pollutions, des risques et des nuisances » du code de l'environnement.

Son article unique, le **nouvel article L. 567-29**, renvoie à un décret en Conseil d'État les modalités d'application du chapitre.

III. La position de votre commission

Le bail réel immobilier littoral créé par le présent article vise à permettre à l'État et aux collectivités de développer des espaces sur lesquels pèse un risque de recul du trait de côte identifié.

En l'absence d'étude d'impact, il est **difficile d'évaluer** dans quelle mesure cet outil sera utilisé par les collectivités concernées, d'autant qu'il apparaît relativement **complexe à mettre en œuvre**.

On peut aussi **s'interroger sur la pratique consistant à créer une multitude de baux différents, répondant chacun à une problématique particulière**, alors que des adaptations des régimes généraux existants seraient aussi envisageables.

Une réflexion a d'ailleurs été entamée en ce sens, mais sur les seuls **baux applicables au domaine public**, dans le cadre de l'article 34 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, qui habilite le Gouvernement à procéder par ordonnance pour moderniser et simplifier, pour les collectivités publiques, les règles d'occupation et de sous-occupation du domaine public et les règles régissant les transferts de propriété.

Si votre rapporteur salue la démarche de l'auteure de la proposition de loi, qui est de proposer des outils concrets aux collectivités, il s'interroge sur **l'ensemble des conséquences juridiques et financières d'un tel dispositif**, que les délais contraints d'examen du texte n'ont pas permis d'appréhender dans leur totalité.

Par exemple, si **l'article répartit clairement les frais de démolition des constructions en cas de réalisation du recul du trait de côte avant le terme du bail** (qui incombent au bailleur pour les constructions existantes ou celles qu'il oblige le preneur à réaliser, et au preneur pour les constructions érigées à son initiative), **la proposition de loi ne précise pas qui prend en charge ces frais de démolition, et suivant quelles modalités, si le risque se réalise après le terme du bail**.

Il est prévu que le bailleur devienne propriétaire de l'ensemble des constructions situées sur l'immeuble faisant l'objet du bail à la fin de celui-ci,

mais il n'est pas clairement indiqué qu'il devra prendre en charge les frais de démolition le jour où le risque de recul du trait de côte se réalisera. Ce point devra en tout cas être précisé dans la suite des débats parlementaires.

Malgré ces réserves, votre commission a **conservé le dispositif du bail réel immobilier littoral**, qui reste une **faculté offerte aux collectivités concernées**, sur la base du volontariat. Elle a cherché à **en sécuriser la rédaction d'un point de vue juridique**, en adoptant **dix amendements** élaborés conjointement par le rapporteur et président de la commission des lois, Philippe Bas, et par votre rapporteur.

Votre commission a ainsi adopté **les amendements identiques COM-14 et COM-25**, qui apportent plusieurs modifications d'ordre **réactionnel**, suppriment des dispositions inutiles ou redondantes, et déplacent dans le premier article de la section 3 l'indication suivant laquelle le bail est régi par les dispositions de la section et le principe suivant lequel toute clause contraire à ces dispositions est réputée non écrite.

Elle a adopté **les amendements identiques COM-15 et COM-26**, qui précisent, au nouvel article L. 567-5, la rédaction de l'Assemblée nationale relative à la **prorogation du bail, en l'autorisant dans la limite de 99 ans**. Au-delà de cette durée, le bail pourra alors être reconduit.

Pour rétablir un équilibre entre les deux parties et leur assurer suffisamment de visibilité, votre commission a prévu **qu'à l'instar du bailleur, le preneur ne pourra résilier le bail réel immobilier littoral de façon unilatérale**, en adoptant **les amendements identiques COM-16 et COM-27**.

Votre commission a également **précisé**, au nouvel article L. 567-6, **les obligations du vendeur de l'immeuble à l'égard d'un acheteur** en renvoyant aux dispositions correspondantes dans le code civil et dans le code de la construction et de l'habitation. C'est l'objet des **amendements identiques COM-17 et COM-28**.

En adoptant **les amendements identiques COM-18 et COM-29**, votre commission a **clarifié**, au nouvel article L. 567-9, la rédaction du texte concernant **l'interdiction faite au preneur de consentir un bail réel immobilier littoral sur l'immeuble qui lui a été donné à bail, en l'élargissant à tout bail ou titre d'occupation de toute nature conférant des droits réels**.

Les amendements identiques COM-19 et COM-30, adoptés par votre commission, **suppriment**, au nouvel article L. 567-12, **l'encadrement du prix de cession au bailleur des constructions édifiées par le preneur**, dans la mesure où le dispositif prévoit de toute façon que les parties pourront déterminer ce prix librement.

La commission a également adopté les **amendements identiques COM-20 et COM-31**, qui suppriment, au nouvel article L. 567-18, l'indication suivant laquelle le loyer du bail réel immobilier est « librement convenu » entre les parties, pour **lever toute ambiguïté sur le fait que ce loyer, bien que fixé entre les parties, doit être conforme avec les règles applicables aux propriétés des personnes publiques**, en particulier l'interdiction de fixer un loyer qui ne correspond pas à la valeur réelle du bien.

Elle a adopté les **amendements identiques COM-21 et COM-32** pour **soumettre, dans le nouvel article L. 567-20, à l'accord du bailleur la cession, par le preneur, de son bail réel immobilier à une autre personne**. La substitution du preneur est en effet une opération suffisamment importante pour justifier une telle autorisation. Elle était d'ailleurs déjà prévue dans le texte issu de l'Assemblée nationale pour la cession du bail sur une partie de l'immeuble, mais pas sur sa totalité, ce qui ne semble pas justifié.

Les **amendements identiques COM-22 et COM-33, adoptés par votre commission, suppriment** le II du nouvel article L. 567-24, qui prévoit une **indemnité pour les bénéficiaires d'un bail d'habitation** conclu sur un immeuble objet d'un bail réel immobilier littoral, lorsque le bail ne mentionne pas le risque de recul du trait de côte et ses conséquences, dans l'attente de précisions sur l'articulation de cette disposition avec le I de l'article, qui prévoit, dans ce cas, la **nullité du contrat**.

Enfin, votre commission a **supprimé, par les amendements identiques COM-23 et COM-37, le nouvel article L. 567-25**, qui oblige les parties à « *déterminer les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages, à l'exclusion de celle résultant de la réalisation anticipée du recul du trait de côte.* » Cet article semble en effet **redondant** avec le nouvel article L. 567-15, qui oblige le preneur à maintenir les constructions en bon état d'entretien et le dispense de les reconstruire si elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou par un vice de construction antérieur à la conclusion du bail.

Il apparaît en outre **contradictoire** avec d'autres dispositions contraignant les parties à déterminer les conséquences de la réalisation anticipée du trait de côte (nouveaux articles L. 567-8 et L. 567-12).

Enfin, il n'est **pas justifié d'établir un lien entre l'absence de cette clause et la possibilité de demander en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient être dues**. La saisine du juge est un droit fondamental qui s'exerce en cas de litige entre les parties et ne saurait être restreint par de telles limitations.

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

Article 12 bis

Exonérations fiscales pour les créations d'entreprises, lorsque ces entreprises sont signataires d'un bail réel immobilier littoral

Objet : cet article, inséré à l'Assemblée nationale, étend aux entreprises nouvelles signataires d'un bail réel immobilier littoral les mêmes exonérations fiscales que celles applicables en zones de revitalisation rurale.

I. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Cet article, inséré en commission à l'initiative de la rapporteure Pascale Got, étend aux entreprises nouvelles signataires d'un bail réel immobilier littoral les **exonérations fiscales applicables en zone de revitalisation rurale**, prévues à l'article 44 *quindecies* du code général des impôts.

Celui-ci **exonère d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés**, sous certaines conditions, les entreprises créées ou reprises entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats et qui exercent une activité industrielle, commerciale, artisanale ou professionnelle, jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création ou de leur reprise, et à l'exclusion des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif.

Les bénéfices ne sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés que pour le quart, la moitié ou les trois quarts de leur montant selon qu'ils sont réalisés respectivement au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième période de douze mois suivant cette période d'exonération.

II. La position de votre commission

En l'absence d'une étude d'impact, il est difficile d'évaluer la portée de ce dispositif. Votre commission n'a néanmoins pas souhaité le remettre en cause à ce stade.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Article 13

(articles L. 561-1 et L. 563-1 du code de l'environnement)

Éligibilité de l'indemnisation du recul du trait de côte au titre du « fonds Barnier »

Objet : cet article prévoit l'utilisation du fonds de prévention des risques majeurs pour l'acquisition de biens menacés par le recul du trait de côte à échéance de dix ans.

I. Le droit en vigueur

• L'article L. 561-1 du code de l'environnement dispose que l'État peut déclencher une **procédure d'expropriation** – par lui-même, les communes ou leurs groupements – **pour cause de risque naturel majeur** « *lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine¹ menace gravement des vies humaines* ».

La procédure prévue est celle de la **déclaration d'utilité publique de l'expropriation des biens concernés**, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, lorsque l'extrême urgence rend nécessaire l'exécution immédiate de mesures de sauvegarde, la **procédure spéciale d'extrême urgence prévue pour les travaux intéressant la défense nationale** (art. L. 521-1 à L. 521-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) s'applique.

La réalisation des risques prévisibles ouvre alors une **possibilité d'indemnisation au titre du fonds de prévention de prévention des risques naturels majeurs** (*v. infra*), « *sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation* ». Il convient de noter que les pouvoirs publics n'ont aucune obligation de chiffrer le coût des mesures de protection, dès lors que le risque naturel en cause rend inenvisageables de telles mesures (CE, 7 avril 1999, Association « Vivre et rester au pays »).

Pour la détermination du montant des indemnités qui doit permettre le remplacement des biens expropriés, il n'est **pas tenu compte de l'existence du risque**, afin de ne pas léser les propriétaires. En revanche, **les indemnités perçues au titre de la garantie catastrophes naturelles** prévue dans les contrats d'assurance viennent en déduction des indemnités d'expropriation,

¹ La prise en compte de ces deux derniers risques résulte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », consécutivement à la tempête Xynthia.

« lorsque les travaux de réparation liés au sinistre n'ont pas été réalisés et la valeur du bien a été estimée sans tenir compte des dommages subis ».

Ces dispositions **ne s'appliquent pas aux cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine résultant de l'exploitation passée ou en cours d'une mine**, dont le régime de l'expropriation est fixé par l'article L. 174-6 du nouveau code minier. Il est globalement similaire à celui pour les risques naturels majeurs, sa principale particularité étant que la demande d'expropriation est faite directement auprès de l'État (et non du fonds de prévention des risques naturels majeurs) qui en supporte la charge.

Cette procédure s'applique également **sans préjudice des mesures de police municipale** prises en cas de « *danger grave ou imminent* » (art. L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales) ou de celles visant à « *prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure* » (5° de l'art. L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales). La circulaire n° 96-53 du 10 juillet 1996 relative à l'expropriation des biens exposés à certains risques naturels majeurs menaçant gravement des vies humaines recense ainsi huit risques naturels concernés.

- **L'article L. 561-3** détaille le mécanisme d'indemnisation prévu en cas d'expropriation pour risque naturel majeur. Créé par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le **fonds de prévention des risques naturels majeurs** (ou « fonds Barnier ») était originellement destiné à indemniser l'expropriation des biens exposés à un risque naturel, ainsi que les « *dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle de ces biens afin d'en empêcher toute occupation future* ».

La première utilisation de ce fonds a concerné **l'expropriation de l'ensemble de l'habitat de l'Île-Falcon**, plaine alluviale agricole située en aval du **site des Ruines de Séchilienne** dans l'Isère et menacée par un mouvement de terrain complexe qui entraîne des éboulements. Depuis, le **champ d'intervention du fonds a été progressivement élargi par le législateur** au financement d'actions de prévention, au financement d'études et de travaux, à **l'acquisition amiable** de biens menacés (procédure plus rapide que celle de l'expropriation), ainsi qu'aux actions d'information du public.

Les recettes du fonds Barnier proviennent d'un **prélèvement plafonné à 12 % sur les primes ou cotisations de garantie contre le risque de catastrophes naturelles**, qui s'ajoutent aux cotisations de base des contrats d'assurance habitation et automobile. La Caisse Centrale de

Réassurance (CCR), détenue à 100 % par l'État, en assure la gestion comptable et financière.

Les **ressources du fonds** s'élevaient à 25 millions d'euros (M€) en moyenne annuelle de 1999 à 2006 sur la base d'un taux de prélèvement fixé à 2 %, puis à 52 M€ en moyenne annuelle de 2006 à 2008 sur la base d'un taux de prélèvement fixé à 4 %. L'arrêté du 12 août 2008 portant le taux de prélèvement à 8 % a permis aux ressources du fonds de s'élever à hauteur de 68 M€ en 2008. Depuis l'arrêté du 4 mars 2009, le **taux de prélèvement, qui a atteint le plafond de 12 %, a permis une forte croissance des ressources de 130 M€ en 2009 à 205 M€ en 2015**. Les dépenses sont presque systématiquement inférieures aux recettes, avec des reliquats conséquents : en fin d'exercice budgétaire 2015, le solde de trésorerie est de 299 M€.

En outre, le fonds peut **recevoir des avances de l'État**. Dans ce cadre, une avance de l'État, d'un montant de 65 M€, a été versée au fonds en février 2011 pour financer le programme de délocalisations mené à la suite de la tempête Xynthia. Cette avance a été remboursée fin 2011 avec les intérêts, grâce au **versement d'un dividende exceptionnel de 100 M€ par la CCR**, selon les termes de l'article 71 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

Votre rapporteur renvoie à la **lecture du jaune budgétaire** « *Rapport sur la gestion du fonds de prévention des risques naturels majeurs* » annexé au projet de loi de finances pour 2017¹ pour une présentation détaillée et actualisée de ce dispositif.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article modifie l'article L. 561-1 de façon à prévoir, en matière d'**expropriation** :

- à titre **transitoire**, jusqu'à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1^{er} janvier 2022, que les « *mouvements de terrains côtiers* » sont explicitement **inclus dans le champ des risques naturels susceptibles de donner lieu à une expropriation indemnisée** ;

- à titre **permanent**, à l'issue de la période transitoire, que le risque de recul du trait de côte ne pourra ouvrir de **droit à indemnisation qu'en l'absence de plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé**.

¹http://www.performance-publique.budget.gouv.fr/sites/performance_publique/files/farandole/ressources/2017/pap/pdf/jaunes/jaune2017_risques_naturels.pdf

En ce qui concerne les stratégies d'**anticipation**, les **modalités d'intervention du fonds Barnier** pour les territoires soumis au risque de recul du trait de côte sont précisées à l'article L. 561-3. Il est ainsi chargé de financer :

- les **acquisitions** de biens effectuées dans le cadre d'une **opération d'aménagement** (visée à l'article L. 567-2 du code de l'environnement tel qu'issu de l'article 11 de la présente proposition de loi) « *dès lors que ces biens étaient soumis à un **risque inférieur à dix ans** au jour de l'ouverture de cette opération* » ;

- les dépenses liées à la **limitation de l'accès** et à la **démolition** éventuelle des biens exposés à ce risque **dans une zone d'autorisation d'activité résiliente et temporaire (ZART)** « *à l'exception des constructions édifiées après approbation du plan de prévention des risques* » ;

- 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 (BRILi).

III. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

En commission, les députés ont adopté deux amendements proposés par la rapporteure Pascale Got :

- le premier prévoit que le **dispositif permanent d'indemnisation** ne vaut qu'en l'absence de PPRN « *prescrit* » et non « *approuvé* », afin d'en restreindre le champ ;

- le second subordonne les possibilités de financement des acquisitions de biens par le fonds Barnier à l'**existence d'une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte**.

En séance publique, les députés ont adopté un amendement présenté par le Gouvernement, qui substitue un **nouveau Fonds d'adaptation au recul du trait de côte** à l'intervention du fonds Barnier en matière d'anticipation, selon les mêmes modalités (à l'exception de la condition portant sur l'existence d'une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte, ajoutée en commission, qui n'a pas été reprise dans la rédaction proposée par le Gouvernement).

IV. La position de votre commission

Votre rapporteur déplore que l'examen de cette proposition de loi intervienne **avant que les évaluations actuellement conduites par le Cerema soient achevées**. Cette situation conduit le législateur à se prononcer sur le **financement d'un dispositif dont il ne mesure pas réellement l'ampleur**.

Votre rapporteur s'interroge sur la création du Fonds d'adaptation au recul du trait de côte, proposée par le Gouvernement. Le problème ne vient pas tant de la logique consistant à vouloir **réserver le fonds Barnier à des situations d'urgence** causées par des risques naturels majeurs, **plutôt qu'au financement de mesures d'aménagement du littoral**. Il porte davantage sur **l'absence de précisions quant aux modalités de constitution** de ce nouveau fonds, à quelques mois des prochaines échéances électorales. Tout au plus le Gouvernement a-t-il précisé qu'il serait « *alimenté par trois sources importantes de financement en provenance de l'État, des collectivités territoriales et des assureurs* ». Mais aucun détail n'est fourni sur le niveau et l'assiette de son financement, sa gestion quotidienne, son entrée en vigueur ou les critères d'éligibilité.

Certes, le fonds Barnier a vu modifier presque chaque année ses modalités de constitution et ses possibilités d'utilisation, soit à titre permanent par des dispositions qui ont été codifiées, soit à titre provisoire par les lois de finances. Cet **élargissement continu de ses missions** a été **critiqué par la Cour des comptes¹** qui doit prochainement publier un nouveau rapport à ce sujet. Mais il présente l'avantage d'exister et **sa situation financière conduit à penser qu'il pourrait prendre en charge les dépenses induites par la gestion du risque lié au recul du trait de côte**.

Votre rapporteur **déplore le double discours du Gouvernement**, qui d'un côté, souhaite limiter le recours au fonds Barnier s'agissant pourtant de la gestion d'un risque naturel, et de l'autre, **prélève 125 M€ sur les ressources de ce fonds afin de tenir ses objectifs en matière de déficit public** : le projet de loi de finances pour 2017 prévoit ainsi un prélèvement de 70 M€ sur les ressources du fonds Barnier au profit du budget général, et le projet de loi de finances rectificative pour 2016 prévoit à son tour un prélèvement supplémentaire de 55 M€.

Par conséquent, votre rapporteur propose, dans son amendement **COM-36, de réintroduire le financement** des stratégies d'anticipation du recul du trait de côte **par le fonds Barnier**.

Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.

¹ « Depuis 2002, pratiquement tous les ans de nouvelles décisions du législateur ont élargi le champ des opérations susceptibles d'être financées par le FPRNM. Ceci nuit à la cohérence et à la clarté de ses interventions » (Rapport public annuel 2009 de la Cour des comptes, « L'État face à la gestion des risques naturels : Feux de forêt et inondations », page 651).

Article 14

Gages

Objet : cet article de gage a permis le dépôt formel de la proposition de loi.

Cet article propose de compenser à due concurrence les dépenses à charge des collectivités territoriales par une majoration de la dotation globale de fonctionnement, et l'ensemble des dépenses à charge de l'État par la création d'une taxe additionnelle aux droits de consommation sur les tabacs (art. 575 et 575 A du code général des impôts).

Il a été **supprimé en commission par les députés**. En effet, la présente proposition de loi n'entraîne **aucune charge supplémentaire**, étant entendu que l'augmentation des charges de gestion pour les services compétents ne constitue pas un motif d'irrecevabilité pour le Conseil constitutionnel (décision n° 99-419 DC du 9 novembre 1999). La **seule perte de recettes** résulte de l'application de l'article 12 et fait l'objet d'un **gage spécifique**.

Enfin, bien qu'il puisse bénéficier d'avances de l'État et qu'il cofinance de nombreuses dépenses avec l'État, le **Fonds Barnier est intégralement financé par le produit des primes ou cotisations additionnelles** relatives à la garantie contre le risque de catastrophe naturelle : par conséquent, il **n'entre pas dans le périmètre des charges publiques visé par l'article 40 de la Constitution** et l'élargissement des dépenses éligibles est possible par initiative parlementaire.

Votre commission a maintenu la suppression de cet article.

EXAMEN EN COMMISSION

Réunie le mercredi 21 décembre 2016, la commission a examiné le rapport et le texte sur la proposition de loi n° 176 (2016-2017) portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique.

M. Rémy Pointereau, président. – Je vous prie d’excuser le président Maurey, pris ce matin par d’autres obligations.

Nous examinons une proposition de loi de nos collègues députés portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique. Nous avons désigné Michel Vaspart pour en être le rapporteur. La commission des lois s’est saisie pour avis de cette proposition de loi et son rapporteur, le président Philippe Bas, a présenté son rapport hier à sa commission. Nos deux rapporteurs ont travaillé en parfaite intelligence et M. Bas, retenu par sa commission, m’a demandé de l’excuser pour son absence ce matin.

Je tiens à remercier Michel Vaspart d’avoir travaillé dans des délais extrêmement restreints. Cette proposition de loi sera examinée en séance le 11 janvier dans l’espace réservé au groupe socialiste.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – C’est un doux euphémisme de dire que j’ai eu peu de temps pour travailler.

Il me revient de vous présenter cette proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique et je vous remercie de cette marque de confiance. Ce texte marque une nouvelle étape en matière de gestion du trait de côte dans notre pays.

Pour rappel, le trait de côte symbolise la limite entre la terre et la mer. Sa longueur est d’environ 5 800 kilomètres en France métropolitaine, 4 500 kilomètres en Polynésie, 3 300 kilomètres en Nouvelle-Calédonie, 1 380 kilomètres pour les Antilles et la Guyane, et 460 kilomètres pour La Réunion. Le trait de côte est loin d’être un trait fixe. Son profil évolue au gré des aléas naturels dus à la proximité de la mer, que sont les submersions marines et l’érosion côtière.

Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par les eaux marines. Leur origine est liée à une élévation temporaire du niveau de la mer et à son état d’agitation. L’érosion des côtes est un phénomène permanent que l’on observe partout dans le monde. En France, près d’un quart du littoral, soit 1 720 km, s’érode et il s’agit aux deux tiers de côtes sableuses.

Ces deux aléas, submersions marines et érosion côtière, sont amplifiés par le changement climatique, qui entraîne une élévation du niveau moyen des océans. Deux phénomènes se conjuguent : d’une part, l’augmentation de la température moyenne des océans entraîne une

dilatation des masses d'eau concernées ; d'autre part, la hausse de la température sur les terres émergées provoque une augmentation des apports d'eau douce dans les océans, principalement du fait de la fonte des glaciers de montagne et des calottes glaciaires dans les zones polaires.

Aujourd'hui, en dépit des incertitudes sur l'ampleur et le rythme de ce phénomène, toutes les prévisions s'accordent à dire que l'élévation du niveau moyen des eaux devrait atteindre, à l'horizon 2100, la fourchette de 0,2 à 0,6 mètre, sous réserve d'une accélération de la fonte des glaces dans les régions polaires. Ainsi, le cinquième et dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), publié en 2013-2014, estime que l'élévation probable du niveau moyen de la mer entre 1986-2005 et 2081-2100 sera comprise entre 26 et 82 centimètres, avec une forte variabilité géographique.

Cette élévation aura des conséquences sur les risques de submersion et d'érosion du littoral, en métropole comme en outre-mer. Certes, la France n'est pas dans la situation des Pays-Bas, pour lesquels un relèvement mineur du niveau de la mer peut entraîner la disparition d'une part conséquente de son territoire. Néanmoins, dans certaines de nos régions, les conséquences de la montée des eaux et des risques associés sont vitales.

Ainsi, la politique de gestion du trait de côte a progressivement évolué au cours des dernières années. L'approche historique consistait à tenter de maîtriser la nature par la construction d'ouvrages de défense contre la mer tels que digues et brise-lames : ces ouvrages, qui recouvrent 20 % du linéaire côtier, sont coûteux et souvent peu efficaces, voire contre-productifs en aggravant l'érosion à long terme. Depuis les années 1990, on est progressivement passé à une approche plus environnementale, qui tente de gérer les causes de l'érosion plutôt que ses effets, en privilégiant l'anticipation : rechargement ou drainage de plages, accompagnement de la mobilité des dunes.

En 2009, le Grenelle de la Mer a recommandé que la France se dote d'une stratégie nationale et d'une méthodologie de gestion du trait de côte, du recul stratégique et de la défense contre la mer. Un groupe de travail présidé par Alain Cousin, député de la Manche, et composé de cinq collègues (État, collectivités territoriales, organisations non gouvernementales, syndicats, professionnels) a été mis en place en décembre 2010. Ce groupe a remis son rapport le 2 novembre 2011 et la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte a été adoptée par le ministre en charge de l'environnement le 2 mars 2012.

Cette stratégie constitue une feuille de route qui engage l'État et les collectivités dans une démarche de connaissance et de stratégies locales partagées afin de prendre en compte l'érosion côtière dans les politiques publiques. Elle fixe des principes communs et des recommandations stratégiques de gestion intégrée du trait de côte. Elle est mise en œuvre à

travers un premier plan d'actions 2012-2015 qui se décline en quatre axes et neuf actions. Elle est notamment à l'origine de l'appel à projets sur la relocalisation des activités lancé en 2012 dans cinq territoires fortement menacés par les risques littoraux.

Depuis le 22 janvier 2015, la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte fait l'objet d'un suivi par un comité national présidé par deux députées, Pascale Got, députée de Gironde, et Chantal Berthelot, députée de Guyane, qui sont également co-auteurs de cette proposition de loi, dont Pascale Got est la rapporteure à l'Assemblée.

Le 18 octobre 2015, le comité national de suivi a remis à la ministre Ségolène Royal un rapport contenant « 40 mesures pour l'adaptation des territoires littoraux au changement climatique et à la gestion intégrée du trait de côte », réparties en deux volets. Le premier, revenant à Chantal Berthelot, porte sur l'amélioration de la connaissance de l'évolution du phénomène d'érosion et les dynamiques hydro-sédimentaires. Ce volet s'est en partie traduit dans la loi Biodiversité du 8 août 2016 et a fait l'objet d'actions prioritaires. Elles ont abouti à l'élaboration de la première cartographie nationale de l'évolution du trait de côte – une seconde carte, enrichie de données plus récentes, sera bientôt publiée – et à la mise en place progressive d'un réseau national des observatoires du trait de côte, qui affinera la connaissance des données relatives à l'aléa. Le second volet, confié à Pascale Got, a pour but de faciliter l'élaboration de stratégies territoriales de gestion intégrée du trait de côte, sur la base d'outils de planification et d'aménagement du territoire adaptés pour anticiper au mieux son évolution. Les travaux ont porté sur le recensement des bonnes pratiques et des difficultés en matière de gestion du trait de côte par les collectivités, en s'inspirant notamment des expérimentations conduites en matière de relocalisation des activités. Cette proposition de loi est le fruit de ce second volet. Elle met en place un cadre juridique et des outils d'aménagement du territoire qui prennent en compte la temporalité propre au phénomène de recul de trait de côte.

Le chapitre I^{er}, composé d'un article unique, fixe un cadre juridique aux politiques publiques d'anticipation et d'adaptation du littoral au changement climatique. L'article premier consacre ainsi l'existence d'une stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, révisée tous les six ans. Cette stratégie sera déclinée dans les stratégies territoriales élaborées par les collectivités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (Gemapi), dans une logique de gestion globale des risques liés à l'érosion côtière, à la submersion marine et à l'élévation du niveau de la mer. En d'autres termes, la gestion du trait de côte repose sur une responsabilité partagée entre l'État et les collectivités territoriales.

Le chapitre II, qui comprend les articles 2 à 8 *bis*, vise à mieux identifier les risques liés au recul du trait de côte dans les politiques

d'aménagement et à apporter une meilleure information dans les documents d'urbanisme ou contractuels.

L'article 2 propose une définition du recul du trait de côte en droit positif, en consacrant explicitement les notions d'érosion et d'élévation du niveau de la mer. Il convient de remarquer que cette définition ne distingue pas l'origine anthropique ou naturelle du phénomène, mais couvre bien les différentes variantes géologiques (côtes sableuses ou falaises).

L'article 2 *bis*, introduit par les députés, établit un mécanisme spécifique d'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer, en Gironde. Cet immeuble de quatre étages et 78 logements a été construit en 1967 et se situait à l'époque à 200 mètres du rivage. En raison d'un recul continu du trait de côte, il se trouve aujourd'hui au bord d'une dune sableuse qui menace de s'effondrer, à seulement 20 mètres de l'eau. À l'hiver 2014, le préfet a signé un arrêté de péril imminent, qui a conduit à évacuer l'immeuble, sans pour autant qu'un arrêté d'expropriation ne soit pris, ce qui a conduit à une situation juridique complexe. L'affaire est actuellement pendante devant le Conseil d'État, et cet article ouvre le bénéfice du fonds de prévention des risques naturels majeurs – le fonds Barnier – aux copropriétaires de l'immeuble, en plafonnant l'indemnisation à 75 % de la valeur du bien estimée sans prendre en compte le risque.

L'article 3 crée un zonage spécifique favorisant des opérations d'aménagement adapté à la temporalité du recul du trait de côte, susceptible de s'étendre de vingt à cent ans. Il distingue, d'une part, des zones d'activité résiliente et temporaire (ZART) au sein desquelles des constructions, des aménagements et des exploitations pourront être implantés, utilisés et déplacés en fonction du risque, et d'autre part, des zones de mobilité du trait de côte sur lesquelles toute construction, ouvrage ou aménagement sera interdite, à l'exception des ouvrages de défense contre la mer, afin de permettre aux écosystèmes côtiers de s'adapter.

Ces deux nouveaux types de zones seront délimités dans le cadre des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrits par les préfets, dont elles complètent l'arsenal juridique. À l'heure actuelle, les PPRN peuvent définir des zones de précaution (zones bleues), qui ne sont pas directement exposées aux risques, ainsi que des zones de danger (zones rouges), dans lesquelles les constructions et aménagements peuvent être interdits, mais ces deux instruments ne sont pas adaptés à la spécificité du recul du trait de côte qui nécessite des mesures conservatoires temporaires.

L'article 3 *bis*, ajouté par les députés, prévoit que les préfets peuvent décider de réviser les PPRN en vigueur pour prendre en compte les propositions de création ou de modification de ZART formulées par les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte. Une disposition similaire a été insérée à l'article 3 s'agissant des PPRN qui n'ont pas encore été établis ou qui sont en cours d'élaboration, et qui devront également

prendre en compte les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte existantes.

L'article 4 impose de prendre en compte l'indicateur de recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme en l'absence de PPRN. Il a été supprimé par les députés au bénéfice d'une disposition de portée plus générale, que l'on retrouve à l'article 7.

L'article 5 prévoit qu'un document unique récapitulant les connaissances relatives aux risques naturels prévisibles soit transmis aux collectivités dans le cadre du « porter à connaissance » du préfet. Il convient de remarquer que tous les risques naturels majeurs sont visés, c'est-à-dire le recul du trait de côte, les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les feux de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les cyclones et tempêtes. Cette obligation n'impose pas à l'État de produire de nouvelles études techniques, mais simplement de transmettre celles dont il dispose.

L'article 5 *bis*, inséré par les députés, prévoit que les acquéreurs ou les locataires d'un bien situé dans une ZART doivent être informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence et de la durée de réalisation du risque de recul du trait de côte.

L'article 6 rend les servitudes résultant d'un PPRN directement opposables lorsqu'elles ne sont pas annexées au plan local d'urbanisme (PLU). Il a été supprimé par les députés à l'initiative du Gouvernement, au motif que l'annexion du PPRN au PLU est une obligation, que le préfet doit exécuter d'office en cas de défaillance de la collectivité.

L'article 7 prévoit qu'en l'absence de dispositions spécifiques dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) ou dans le schéma d'aménagement régional (SAR), les objectifs de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte doivent être pris en compte dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT). L'objectif est de faire en sorte qu'en l'absence de stratégie régionale, la stratégie nationale de gestion du trait de côte soit prise en compte dans l'ensemble des documents d'urbanisme par le mécanisme du « SCoT intégrateur ».

L'article 8 prévoit la mise en compatibilité des PLU avec les objectifs de la stratégie nationale ou régionale de gestion intégrée du trait de côte. Les députés ont supprimé cet article jugé redondant avec le dispositif de l'article 7.

L'article 8 *bis*, inséré par les députés, prévoit une obligation pour les professionnels de l'immobilier d'informer les acquéreurs, locataires et bailleurs du risque de recul du trait de côte lorsque le bien est situé sur une ZART.

Le chapitre III, composé des articles 9 à 14, met de nouveaux outils à la disposition des collectivités pour aménager le littoral en réponse aux problématiques spécifiques liées au recul du trait de côte et à l'élévation du niveau de la mer.

L'article 9 intègre explicitement les risques naturels prévisibles, dont le risque de recul du trait de côte, dans les documents d'étude d'impact environnemental.

L'article 9 *bis*, inséré par les députés, étend le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, hors des zones urbanisées, au profit des établissements publics nationaux et non seulement des établissements publics locaux comme c'est le cas actuellement.

L'article 10 interdit à l'État, aux collectivités locales et à leurs groupements d'aliéner les immeubles de leur domaine privé situés dans une zone d'un plan de prévention des risques littoraux identifiant un risque de recul du trait de côte. Le recul du trait de côte justifie cette dérogation aux règles habituelles de gestion du domaine privé des personnes publiques. En effet, compte tenu de la montée des eaux, les biens menacés seront à terme physiquement incorporés au domaine public maritime, qui est lui-même inaliénable et imprescriptible. Leur régime actuel étant temporaire et précaire, il serait illogique que les personnes publiques puissent les aliéner aujourd'hui, comme d'autres biens du domaine privé.

L'article 11 organise les modalités de préemption et de délaissement des biens dans les ZART. Il est notamment prévu un mécanisme de décote : en l'absence d'accord sur le prix, le juge de l'expropriation tiendra compte du risque de recul du trait de côte dans la détermination du prix. L'acquisition de biens par la puissance publique est ainsi facilitée afin d'éviter les friches ou la désertification de ces zones.

L'article 12 crée un nouveau type de bail, le bail réel immobilier littoral (BRILi), destiné à maintenir logements et activités dans les ZART. Grâce à ce mécanisme, les collectivités pourront céder la propriété temporaire d'un bien menacé à un preneur, lui concédant ainsi un droit réel portant à la fois sur le terrain et sur la construction. Le preneur pourra en disposer librement comme s'il en était propriétaire, en le louant avec un bail d'habitation, en l'exploitant par un bail commercial, en l'hypothéquant ou en cédant son droit. En contrepartie, il paiera un loyer à la collectivité et s'acquittera des impôts et taxes comme un propriétaire.

La spécificité de ce contrat réside dans la mention du risque de recul du trait de côte et des obligations de démolition du bien en cas de réalisation de ce risque avant le terme du bail. Celui-ci est conclu pour une durée comprise entre 5 et 99 ans, cette durée ne pouvant être supérieure à la durée fixée par le PPRN en fonction du risque de recul du trait de côte. En revanche, le dispositif proposé ne précise pas qui prend en charge les frais de démolition si le recul du trait de côte se réalise après le terme du bail. Il me

semble qu'ils reviennent à l'ancien bailleur, devenu propriétaire des constructions nouvelles érigées par le preneur, mais ce point mérite d'être exposé clairement aux collectivités volontaires.

L'article 12 *bis*, inséré par les députés, étend les exonérations fiscales prévues dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) aux entreprises qui s'implantent dans les ZART au moyen d'un BRILi.

L'article 13 précise les modalités d'intervention du fonds Barnier. En l'état actuel du droit, l'intervention de ce fonds ne peut concerner que les côtes à falaise soumises à l'imprévisibilité du risque, mais pas les côtes sableuses car le phénomène d'érosion y est jugé lent et prévisible. Son usage est donc élargi à l'ensemble des mouvements de terrains côtiers pour indemniser les expropriations au plus tard jusqu'en 2022. Passée cette date, l'indemnisation ne sera possible qu'en l'absence de PPRN prescrit, afin d'éviter les stratégies attentistes. Le but est au contraire d'inciter à l'anticipation par le biais des acquisitions foncières menées par les collectivités. Pour cette raison, le financement par le fonds Barnier est étendu aux opérations d'aménagement ayant pour but de réduire la vulnérabilité des territoires au risque de recul du trait de côte, dès lors que la réalisation estimée de ce risque est inférieure à dix ans. Il finance également les démolitions dans les ZART et l'indemnisation des pertes en cas de réalisation anticipée du risque dans le cadre d'un BRILi.

En séance publique, les députés ont adopté un amendement présenté par le Gouvernement qui substitue un nouveau fonds d'adaptation au recul du trait de côte à l'intervention du fonds Barnier.

Enfin, l'article 14 est un article de gage, qui a été supprimé par les députés.

Que penser de ce texte ? Les personnes auditionnées ont toutes dit qu'il était attendu. Il apporte de premières réponses aux collectivités volontaires qui sont aujourd'hui désarmées face au risque de recul du trait de côte. Je vous proposerai donc une série d'amendements techniques rendant encore plus opérationnels les mécanismes des ZART et des BRILi.

Je suis en revanche plus dubitatif en ce qui concerne le volet financier. Je regrette d'ailleurs que le calendrier d'examen du texte conduise le législateur à se prononcer sur le financement d'un dispositif dont il ne mesure pas réellement l'ampleur.

Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) a déterminé un premier ordre de grandeur pour le bâti susceptible d'être affecté à différents horizons temporels (2026, 2040 et 2100). Les estimations seraient ainsi de l'ordre de 800 bâtiments impactés en 2040, soit environ 1 500 logements et 400 locaux d'activités, et 4 000 bâtiments impactés à horizon 2100, soit 10 000 logements et 1 000 locaux d'activité. Ces premiers résultats doivent encore être affinés

et je déplore que l'examen de cette proposition de loi ait lieu avant que les évaluations soient achevées.

Je m'interroge également sur la création du Fonds d'adaptation au recul du trait de côte, proposée par le Gouvernement. Le problème ne vient pas tant de la logique consistant à vouloir réserver le fonds Barnier à des situations d'urgence causées par des risques naturels majeurs plutôt qu'au financement de mesures d'aménagement du littoral. Il porte davantage sur l'absence de précisions quant aux modalités de constitution de ce nouveau fonds, à quelques mois des prochaines échéances électorales. Tout au plus le Gouvernement a-t-il précisé que ce fonds serait « alimenté par trois sources importantes de financement en provenance de l'État, des collectivités territoriales et des assureurs ». Mais aucun détail n'est fourni sur le niveau et l'assiette de son financement, sa gestion quotidienne, son entrée en vigueur ou les critères d'éligibilité.

Je vous proposerai donc d'en revenir au fonds Barnier, qui présente l'avantage d'exister et dont la situation financière garantit la prise en charge des dépenses induites par la gestion du risque lié au recul du trait de côte. Je m'étonne d'ailleurs du double discours du Gouvernement qui, d'un côté, souhaite limiter le recours au fonds Barnier s'agissant pourtant de la gestion d'un risque naturel, et de l'autre, prélève 125 millions sur ce fonds afin de tenir ses objectifs de déficit public : le projet de loi de finances pour 2017 prévoit aussi un prélèvement de 70 millions sur les ressources du fonds Barnier au profit du budget général, et le projet de loi de finances rectificative pour 2016 prévoit à son tour un prélèvement supplémentaire de 55 millions.

S'agissant du calendrier d'examen de cette proposition de loi, je regrette également qu'il ne nous laisse pas le temps d'expertiser la situation outre-mer. Le BRILi est un dispositif potentiellement intéressant pour accompagner la régularisation foncière dans la zone des cinquante pas géométriques. En Guadeloupe et en Martinique, il reste toujours plusieurs milliers d'occupations sans titre de cette zone, s'agissant de populations installées depuis parfois plus d'un siècle. Pour résoudre cette situation, la durée d'activité des agences des cinquante pas, qui avaient été créées en 1996 pour dix ans, a été prolongée à quatre reprises. La loi du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer prévoit leur liquidation au 1^{er} janvier 2021 et le transfert aux collectivités régionales tant des terrains privés de la zone que des compétences de régularisation et d'aménagement. La zone des cinquante pas étant par définition la plus menacée par l'élévation du niveau de la mer, il faudra voir à l'avenir comment ces collectivités pourront utiliser le BRILi à des fins de gestion du trait de côte et de régularisation foncière.

Enfin, cette proposition de loi ne saurait être complète sans évoquer la question de la loi Littoral. Vieille de plus de trente ans, celle-ci a été rédigée à une époque où les risques liés au changement climatique n'étaient pas pris en compte. Elle constitue aujourd'hui un frein à la relocalisation des

activités menacées par le recul du trait de côte. On se retrouve dans la situation paradoxale où des collectivités ayant élaboré des stratégies locales pour faire face à l'érosion côtière sont actuellement bloquées pour les mettre en œuvre, alors qu'elles ont répondu aux appels à projet du Gouvernement sur la relocalisation. C'est notamment le cas à Lacanau. Je vous proposerai donc un amendement dérogeant à la règle d'urbanisation en continuité afin de permettre le recul stratégique des activités en autorisant notamment l'urbanisation des dents creuses dans les hameaux, la création de ZART en discontinuité, ou le recul des installations agricoles, forestières et de cultures marines. Je propose également un alignement sur le projet de loi Montagne afin d'autoriser la construction d'annexes de taille limitée. Toutes ces dérogations sont encadrées par de nombreux garde-fous. Elles ne sont pas applicables dans les espaces proches du rivage, c'est-à-dire en covisibilité avec la mer. Il ne s'agit donc pas de remettre en cause la loi Littoral, mais de l'adapter aux nouveaux enjeux des espaces littoraux.

Mme Nelly Tocqueville. – Je remercie notre rapporteur pour la qualité de son travail réalisé dans un temps très court.

Du fait du dérèglement climatique, l'érosion s'amplifie, avec des conséquences humaines mais aussi économiques. Ainsi, le 26 août dernier, en Seine-Maritime, 50 000 mètres cube de roches se sont effondrées sur la plage de Saint-Martin-aux-Buneaux.

Cette proposition de loi, qui traite de la France métropolitaine, mais aussi de l'outre-mer, apporte des réponses assez techniques, avec la création de ZART mais aussi de BRILi.

La gouvernance du fonds Barnier est compliquée, d'où le recours à un fonds d'adaptation proposé par la ministre et dont le financement sera sans doute précisé lors de la discussion au Sénat. Restera à en déterminer les conditions d'éligibilité et de mise en œuvre. Nous pourrions ainsi résoudre le problème posé par « Le Signal », mais aussi anticiper les questions qui ne manqueront pas de se poser à l'avenir, avec le recul du trait de côte.

Mme Évelyne Didier. – Pour un petit groupe politique, il n'est pas facile de suivre tous ces textes qui se succèdent à grande vitesse.

Il est important de définir la stratégie nationale avec les collectivités territoriales, car toutes ne sont pas logées à la même enseigne. N'oublions pas non plus l'outre-mer. J'attends de ce texte qu'il règle les problèmes avec beaucoup de souplesse et en bonne intelligence avec les territoires concernés.

Ne soyons pas naïfs : le changement climatique est en marche et la situation ne va pas s'arranger. Soyons donc prudents et réalistes. La réponse aux difficultés rencontrées par nos concitoyens ne passe pas obligatoirement par le fonds Barnier, mais arrêtons avec les prélèvements aujourd'hui opérés sur ce fonds !

Le « porter à connaissance » sera-t-il suffisant ? Les collectivités ne peuvent, seules, élaborer leur schéma.

Les PLU et les PPRN sont des outils extrêmement importants qui permettent l'anticipation de tous les acteurs.

Je n'ai pas eu le temps de déposer des amendements aujourd'hui. Nous les présenterons en séance.

M. Charles Revet. – Toutes mes félicitations à notre rapporteur qui connaît parfaitement son sujet.

Le France est la première puissance au monde en termes de zone économique maritime. La Seine-Maritime est le département de l'hexagone avec le plus long littoral : nous avons du sable, mais surtout beaucoup de falaises qui sont attaquées par l'érosion.

Prévenir, certes, mais aussi guérir. Voyez ce qui se passe en Hollande, avec leur système de digues très sophistiqué. Pourquoi ne pas protéger les falaises chez nous ? À Antifer ou à Saint-Valéry-en-Caux, la côte ne recule plus.

En outre, avec des enrochements ciblés, la faune pourrait se développer. La chambre de commerce de Fécamp a immergé au large d'Étretat des blocs qui ont favorisé le retour des crustacés et des poissons. N'oublions pas que la France importe 85 % de sa consommation de produits de la mer.

Comme le propose notre rapporteur, je suis favorable à l'aménagement de la loi Littoral. Dans certaines zones, pourquoi ne pas développer des activités économiques comme la pisciculture ? Dans d'autres, il faudrait autoriser la construction d'habitations.

Enfin, je ne suis pas certain que ce texte sera définitivement voté avant les prochaines échéances électorales.

M. Jérôme Bignon. – Depuis toujours, ce sujet m'intéresse. Les 70 kilomètres du littoral picard sont un laboratoire pour examiner la coexistence de l'homme avec la nature. Nous avons vécu d'énormes difficultés et nous avons tenté de trouver des solutions. Merci pour ce travail réalisé dans un délai record.

J'ai beaucoup participé au travail de Pascale Got et de Chantal Berthelot puisque j'ai été délégué par l'Association nationale des élus du littoral (Anel) pour participer aux travaux du comité stratégique et j'ai eu la chance que mon territoire soit déclaré zone de recul expérimentale, avec la station balnéaire d'Ault qui se situe au sud de la baie de Somme, là où la falaise vive devient falaise morte et dont l'effondrement conduit à la baie de Somme. Il y a douze ans, j'ai pu racheter une colonie de vacances de La Poste de 6 hectares. Je présidais le syndicat mixte d'aménagement de la côte picarde à l'époque : ces 6 hectares ont été classés en zone d'aménagement

concerté (ZAC), dans laquelle il va être possible de relocaliser diverses activités touristiques et économiques.

Lorsque je présidais le Conservatoire du littoral, nous avons acheté 20 000 hectares en Camargue alors que le niveau de la mer monte de plus en plus vite. Ayant participé activement au groupe de travail sur l'Océan Arctique à l'Assemblée nationale, je puis vous dire que les informations données par l'ambassadeur qui a succédé à Michel Rocard sont alarmantes : les glaciers fondent à une vitesse accélérée.

Ce texte trace diverses pistes mais je déplore qu'il faille attendre la fin 2016 pour que l'on en discute alors que le Grenelle de l'environnement et la stratégie développée par Nathalie Kosciusko-Morizet sont connus depuis fort longtemps. Une proposition de loi permet d'éviter les études d'impact et le filtre du Conseil d'État. Quelle erreur, même si Philippe Bas, rapporteur pour avis de la commission des lois, est lui-même conseiller d'État.

Enfin, je me suis toujours opposé à toute modification de la loi Littoral : ceux qui veulent la modifier sont, à chaque fois, pleins de bonnes intentions, et personne ne songerait à la supprimer : voyez les littoraux calamiteux de la Grèce, de l'Italie et de l'Espagne. Dans la mesure où les amendements de notre rapporteur ne traiteraient que de la relocalisation en lien direct avec la montée des eaux, pourquoi pas, mais attention à ne pas ouvrir la boîte de Pandore !

M. Rémy Pointereau, président. – Je passe la parole à M. Nègre qui, attendu ailleurs, doit partir.

M. Louis Nègre. – Merci pour ce remarquable rapport qui traite d'un problème essentiel pour nos littoraux. Ce texte favorisera une gestion intégrée du trait de côte avec une stratégie nationale et régionale.

Je suis élu d'un département dont le littoral a subi une forte pression immobilière et spéculative. Sans loi Littoral, la Côte d'Azur ressemblerait à l'Espagne ou à l'Italie. J'appelle donc à la plus grande prudence si l'on touche à cette loi, car vous donnerez à penser que l'on peut la détricoter petit à petit. Comme l'a dit Jérôme Bignon, on risque d'ouvrir la boîte de Pandore.

Ce Gouvernement mène une politique financière de gribouille. D'un côté, il enlève des centaines de millions d'euros au fonds Barnier et, de l'autre, il prévoit un nouveau fonds : quelle usine à gaz ! Heureusement que les élus locaux ne gèrent pas ainsi leurs finances...

M. Guillaume Arnell. – Les commissions sont des lieux d'échanges informels et souvent sympathiques. Mais il est agaçant que certains se croient autorisés à prendre la parole pour ensuite s'en aller, sans même prendre la peine d'attendre la réponse du rapporteur.

Je salue la passion de mes collègues pour ces questions : je me sens moins seul. Il est paradoxal d'entendre que la France est la première puissance en termes de façade maritime alors que cette proposition de loi ne

prend pas en compte la dimension ultramarine. Les littoraux des Antilles sont différemment impactés par les changements climatiques, selon qu'ils se trouvent côté Caraïbe ou Atlantique, sans même parler des phénomènes cycloniques chaque année.

Je partage la plupart des remarques de notre rapporteur. Je m'inquiète de la fin programmée des agences des cinquante pas en 2021. L'État n'a pas su régler le problème dans le temps qu'il s'était lui-même accordé. Pourquoi avoir supprimé la commission de validation des titres alors qu'elle seule était à même de régler le problème des personnes détenant des titres ? Nombre d'administrés ne peuvent aujourd'hui faire valoir leurs droits de propriété.

M. Jean-François Rapin. – J'adhère à tout ce qui a été dit et je partage les propos passionnés de Jérôme Bignon. J'ai été longuement auditionné à l'Assemblée nationale par Pascale Got, mais aussi par Michel Vaspart, en tant que président de l'Anel.

Je donnerai mon point de vue de sénateur : ce texte est attendu. Lors de l'élaboration des plans de prévention des risques littoraux (PPRL) j'ai senti la crispation des élus locaux, dépouillés du jour au lendemain de leur capacité de réaliser leurs engagements économiques.

Cette proposition de loi, complexe, sera difficilement applicable. Je doute que les préfets remettent en cause leur décision de placer certaines zones en rouge et les déclassent, alors qu'ils seront tenus responsables. Les modalités du BRILi sont complexes – je reconnais qu'il est difficile de le refuser sans rien proposer à la place.

Comme Louis Nègre, je m'interroge sur le financement du nouveau fonds. Aucune réponse n'a été fournie quant à ses recettes. S'il s'agit d'augmenter la base foncière ou la taxe de séjour des communes touristiques, j'y suis d'ores et déjà opposé.

N'oublions pas l'outre-mer. Pour la seule Guadeloupe, 1 800 logements sont menacés à moyen terme.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Les chiffres cités dans mon rapport ne portaient que sur la métropole.

M. Jean-François Rapin. – Ils doivent donc être doublés. Je n'ai pas perçu l'impact de l'implantation ultramarine de Chantal Berthelot sur la proposition de loi. Personnellement, j'attendais un article consacré à l'outre-mer, traitant notamment des agences des 50 pas.

Ce texte aurait dû être un projet de loi assorti d'une étude d'impact. L'éventuelle modification de la loi Littoral, née il y a 30 ans dans un contexte différent, promet de beaux débats.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Nul ne peut être opposé à l'élaboration d'un projet de loi global qui mette en valeur notre patrimoine

maritime et assure la protection de nos côtes. Nous avons soutenu cet objectif à chaque fois que nous avons examiné un texte sur la mer.

Je n'ai reçu aucune information sur le fonds mis en place, ni sur ses ressources. Aussi, j'ai préféré réactiver le fonds Barnier. Je suis toutefois prêt à en rediscuter avec bienveillance si le nouveau fonds est constitué de manière satisfaisante.

M. Rémy Pointereau, président. – Il est difficile d'élaborer un texte de fond en quinze jours.

Mme Chantal Jouanno. – Je ne suis pas élue du littoral, mais j'ai été une secrétaire d'État très concernée par la tempête Xynthia.

Une proposition de loi est généralement préférée à un projet de loi pour éviter l'examen du texte par le Conseil d'État et l'élaboration d'une étude d'impact. Je m'interroge sur le risque de contentieux qui en découle. Les préfets prendront-ils le risque de remettre en cause leurs zones ?

Le financement est également source d'inquiétude. Entre 2012 et 2015, le budget consacré aux risques hydrauliques et naturels a été réduit de 40 %, et de 80 % pour les investissements. Le désengagement de l'État est considérable.

Il est facile de créer un fonds en fin de mandat en déclarant qu'il sera financé par les collectivités territoriales dont les dotations ont beaucoup baissé. Aucun gouvernement, même celui auquel j'ai appartenu, n'a assumé ses responsabilités.

Je partage la grande prudence de mes collègues sur la réécriture de la loi Littoral, et leur appel à une grande loi. Il serait bon que le Sénat s'en charge, puisque le Gouvernement ne le fera pas, par crainte d'ouvrir la boîte de Pandore.

M. Ronan Dantec. – Comme mes collègues, je souligne le risque d'ouvrir la boîte de Pandore. Traiter ce sujet en fin de mandat n'est pas de bonne politique, et ce, d'autant plus que le Gouvernement lance en parallèle le nouveau plan national d'adaptation au changement climatique.

Ne confondons pas montée des eaux et érosion. Celle-ci est normale, sans lien particulier avec le changement climatique. Les rapports successifs du GIEC aggravent les prévisions sur la montée des eaux dans un contexte de désagrégation des landes glaciaires. Beaucoup de spécialistes prévoient une montée des eaux d'un à deux mètres, certains prix Nobel prédisant même une montée de cinq mètres à la fin du XXI^{ème} siècle. Nous devons nous accorder sur une cote de montée des eaux à l'échelon européen.

Certains territoires littoraux risquent donc à terme un krach économique. N'attendons pas qu'il soit trop tard ! Les gens qui achètent des logements dans les zones touchées par la montée d'un à deux mètres doivent

savoir que l'immobilier va chuter très rapidement. Brisons ce tabou pour réfléchir à un fonds d'indemnisation très conséquent.

La loi Littoral est économiquement positive car elle rend l'offre touristique française meilleure que celle de ses voisins. Remettre en cause l'urbanisation en continuité crée un risque de mitage du territoire. Avoir autorisé la construction sur les ruines mène à des cas où deux pans de murs ont été remplacés par une maison. Soyons stricts pour éviter les risques de contentieux.

M. Jacques Cornano. – Je félicite le rapporteur pour son travail. Je rappelle aussi l'excellent travail mené avec Jérôme Bignon pour notre rapport d'information sur la situation des outre-mer confrontées au changement climatique. Nous avons mis l'accent sur la prévention des risques, véritable question de survie.

On ne peut pas confondre la Guyane continentale et les îles. Dès mon arrivée en 2011, j'ai souhaité travailler sur la continuité territoriale qu'aucun gouvernement n'a comprise depuis 1946, et le caractère archipélagique de la Guadeloupe. Celle-ci souffre des risques climatiques, liés à une forte littoralisation de l'habitat et des activités économiques. La plupart des mairies sont proches de la mer. Les PPRN imposeraient qu'elles soient supprimées. La semaine dernière, j'ai encore été confronté à l'incompréhension des services de l'État qui ne prennent pas suffisamment en compte la difficulté de déplacer la population.

Face à ces menaces, il est nécessaire de développer des stratégies innovantes. L'heure n'est plus aux études, qui ont déjà été faites. Il est désormais temps d'agir !

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Faute d'informations, nous avons préféré élargir le rôle du fonds Barnier, mais nous sommes prêts à évoluer sur ce point. Je rassure chacun : les ZART seront créées par arrêté du préfet, à l'initiative des élus locaux. L'État maintiendra son contrôle.

Je suis en désaccord avec M. Revet : il n'est pas possible de remplacer cette proposition de loi par la construction d'ouvrages, notre littoral étant excessivement long. En outre, un ouvrage qui protège un site peut en affecter d'autres. Ce n'est pas toujours la bonne méthode.

Monsieur Bignon, en effet, ce travail a été difficile, d'autant que je n'ai pas pour habitude de travailler dans la précipitation. J'y ai été contraint par les dates d'examen en séance. Néanmoins, j'ai travaillé en étroite collaboration avec la commission des lois, pour laquelle Philippe Bas était rapporteur pour avis. Nul ne doute de sa compétence. Nous sommes parvenus aux mêmes conclusions et avons déposés des amendements souvent identiques. Si l'examen de la commission des lois ne remplace en aucun cas l'avis du Conseil d'État, un travail juridique de fond a été réalisé.

Chaque région de France a ses spécificités. Il est possible que la loi Littoral ne crée aucune difficulté particulière en Picardie. Ce n'est pas le cas partout. La loi Littoral de 1986 a eu pour conséquence une jurisprudence qui a engendré une hyper protection. Je suis maire depuis vingt-cinq ans d'une commune littorale. La majorité des élus n'a pas envie de faire construire sur ses côtes, mais souhaite voir des dispositions issues de la jurisprudence assouplies. L'urbanisation des dents creuses est attendue par les élus locaux. La commission des lois est en parfait accord avec nous.

Il est hors de question de remettre en cause la loi Littoral, à laquelle je suis fortement attaché. L'adaptation, pour les activités agricoles et les activités marines, serait très encadrée.

Lors des auditions, on nous a expliqué qu'une ZART ne pourrait être créée qu'en continuité d'une urbanisation déjà existante, en raison de la loi Littoral. Cela signifie qu'au fur et à mesure du recul du trait de côte, il faudra faire reculer les activités régulièrement. Est-ce tenable économiquement ? Tout le monde a-t-il vraiment besoin d'être au bord du littoral ? Notre idée est de déconnecter ces zones de la continuité urbaine pour mieux les reculer. Pascale Got a plutôt jugé l'idée bonne, tout comme d'autres acteurs auditionnés.

Les dispositions de la proposition de loi s'appliqueront outre-mer. Elles pourraient résoudre des problèmes tels que les blocages entre collectivités territoriales et services de l'État. Cette proposition de loi vaut mieux que rien. Soyons pragmatiques et privilégions l'action aux discussions.

M. Rémy Pointereau, président. – Il fallait prendre du temps, ce matin, pour débattre de ce sujet. Venons-en aux amendements.

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Mme Évelyne Didier. – N'ayant pas eu le temps d'étudier les amendements, je m'abstiendrai sur l'ensemble.

M. Ronan Dantec. – Moi aussi.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est adopté sans modification.

Article 2

L'article 2 est adopté sans modification.

Article 2 bis

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Avis favorable à l’amendement n° COM-8 de M. Bas au nom de la commission des lois. L’article 2 *bis* traite le problème spécifique de l’immeuble du Signal. La rédaction actuelle prévoit le recours à une disposition interprétative, un mécanisme peu fréquent et généralement utilisé pour d’impérieux motifs d’intérêt général. La commission des lois propose une réécriture qui transforme la dérogation interprétative en nouveau cas de recours au fonds Barnier, tout en l’encadrant pour ne viser que la situation du Signal.

Mme Annick Billon. – Une étude d’impact ne serait-elle pas nécessaire ? Dans dix à cinquante ans, combien de logements seront-ils concernés ?

M. Ronan Dantec. – Demandons qu’une étude d’impact sur ce sujet soit intégrée au nouveau plan national d’adaptation au changement climatique.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Une étude du Cerema est en cours. Nous en avons obtenu une première restitution, dont les chiffres que j’ai cités sont tirés. Il est regrettable de ne pas en attendre les conclusions.

L’amendement n° COM-8 est adopté et l’article 2 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 3

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Mon amendement n° COM-38 supprime les zones de mobilité du trait de côte redondantes avec les zones rouges. Il prévoit aussi que la définition d’une ZART par les PPRN ne peut intervenir que sur proposition d’une collectivité territoriale ou d’un groupement de collectivités territoriales. En effet, la rédaction actuelle donne le pouvoir de création des ZART aux préfets. Cet amendement est quasiment identique à celui de Philippe Bas ; il propose en plus de supprimer dans l’article 3 deux dispositions redondantes avec la nouvelle rédaction proposée.

L’amendement n° COM-38 est adopté.

L’amendement n° COM-9 devient sans objet.

L’article 3 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 3 bis

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Mon amendement n° COM-39 prévoit la possibilité pour les préfets qui prennent connaissance des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte de procéder, si nécessaire, à une modification des PPRN en vigueur. Selon la rédaction

actuelle, ils ne peuvent qu'engager une révision des PPRN, ce qui constitue une procédure plus lourde que la simple modification puisqu'elle nécessite la conduite d'une enquête publique.

L'amendement n° COM-39 est adopté.

L'article 3 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 4

L'article 4 demeure supprimé.

Article 5

L'article 5 est adopté sans modification.

Article 5 bis

L'amendement de coordination n° COM-34 est adopté.

L'article 5 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 6

L'article 6 demeure supprimé.

Article 7

M. Michel Vaspert, rapporteur. – L'amendement n° COM-10 de la commission des lois propose une mesure de bon sens qui évite d'imposer aux collectivités une modification immédiate de leur SCoT, pour prendre en compte la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte. Avis favorable.

L'amendement n° COM-10 est adopté.

L'article 7 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 8

L'article 8 demeure supprimé.

Article 8 bis

M. Michel Vaspert, rapporteur. – L'amendement n° COM-11 de M. Bas porte sur l'article 8 bis, qui prévoit une obligation pour les agents

immobiliers d'informer les acquéreurs, locataires et bailleurs du risque de recul du trait de côte lorsque le bien est situé dans une ZART. Plutôt que de créer une nouvelle norme, la commission des lois propose de s'en tenir à l'application du droit en vigueur, en renvoyant au devoir de conseil des agents immobiliers. Cela évite également d'imposer une obligation pour le recul du trait de côte différente de celle relative aux autres risques naturels. Avis favorable.

L'amendement n° COM-10 est adopté et l'article 8 bis est supprimé.

Articles additionnels avant l'article 9

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Afin de faciliter le recul stratégique des activités et le développement équilibré des territoires littoraux, mon amendement n° COM-24 introduit plusieurs dérogations au principe d'extension en continuité de l'urbanisation dans les parties rétro-littorales des communes littorales. Il reprend une partie des préconisations du rapport d'Odette Herviaux et Jean Bizet sur l'application de la loi Littoral, datant de 2013.

Le 1° autorise l'urbanisation par comblement des dents creuses des hameaux, en respectant des critères de proportionnalité, afin que ces dents creuses ne servent pas de prétexte à l'installation de bâtiments volumineux.

Le 2° favorise la relocalisation des biens menacés par l'érosion littorale en définissant un périmètre d'accueil pour leur reconstruction.

Le 3° étend la dérogation prévue pour les activités agricoles ou forestières.

Le 4° autorise la construction des annexes de taille limitée tels que des abris de jardin ou des garages à proximité des bâtiments existants.

Afin de ne pas porter atteinte au dispositif anti-mitage de la loi Littoral, de nombreux garde-fous sont prévus.

Les amendements identiques n°s COM-24 et COM-12 sont adoptés et deviennent un article additionnel.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – L'amendement n° COM-6 rectifié de M. Dantec définit l'extension de l'urbanisation comme une extension de périmètre ou une densification « notable », ce dernier terme étant juridiquement peu précis. Cet amendement, qui autorise la densification « raisonnable », ne résout pas véritablement le problème des dents creuses dans les hameaux, puisqu'il ne permet pas de construire en zone d'urbanisation diffuse. Ce critère est celui actuellement retenu par la jurisprudence du Conseil d'État. Par conséquent, cet amendement en trompe-l'œil n'apporte quasiment aucune évolution par rapport à la situation actuelle. Demande de retrait.

M. Ronan Dantec. – Je le retire.

L'amendement n° COM-6 rectifié est retiré.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Je demande le retrait de l'amendement n° COM-1 rectifié *bis* qui est satisfait.

L'amendement n° COM-1 rectifié bis est retiré.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – L'amendement n° COM-3 rectifié *bis* est satisfait. Demande de retrait.

L'amendement n° COM-3 rectifié bis est retiré.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – L'amendement n° COM-2 rectifié *bis* est en partie satisfait, sauf pour les zones d'activité. On ne peut pas envisager de nouvelles en bordure du littoral. Réfléchissons à une nouvelle rédaction. Avis défavorable.

L'amendement n° COM-2 rectifié bis est retiré.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – L'amendement n° COM-7 rectifié est satisfait, j'en demande le retrait.

L'amendement n° COM-7 rectifié est retiré.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Demande de retrait de l'amendement n° COM-5 rectifié. Le rapport Bizet-Herviaux avait déjà évoqué le sujet des saisonniers en 2013 ; le Sénat avait demandé au Gouvernement de recenser précisément les besoins, mais il n'avait pas obtenu de réponse. Nous l'attendons toujours.

L'amendement n° COM-5 rectifié n'est pas adopté.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – L'amendement n° COM-4 rectifié s'inscrit dans la démarche préventive de la proposition de loi ; il reprend l'une des préconisations du rapport d'Odette Herviaux et Jean Bizet. Il précise les motifs pour lesquels une collectivité peut prendre l'initiative d'élargir la bande littorale des cent mètres, sur laquelle s'applique le principe d'inconstructibilité absolue. Avis favorable.

L'amendement n° COM-4 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Article 9

L'article 9 est adopté sans modification.

Article 9 bis

L'article 9 bis est adopté sans modification.

Article 10

M. Michel Vaspart, rapporteur. – L'amendement n° COM-13 de la commission des lois supprime cet article au motif qu'il porterait une atteinte

disproportionnée au droit de propriété des personnes publiques, en leur interdisant d'aliéner leurs biens situés dans une ZART. Le recul du trait de côte justifie cette dérogation aux règles habituelles de gestion du domaine privé des personnes publiques. En effet, compte tenu de la montée des eaux, les biens menacés seront à terme physiquement incorporés au domaine public maritime, qui est lui-même inaliénable et imprescriptible. Leur régime actuel étant temporaire et précaire, il serait illogique que les personnes publiques puissent les aliéner aujourd'hui, comme d'autres biens du domaine privé. L'objectif d'intérêt général consiste plutôt à conserver ces biens dans le giron des personnes publiques et à les gérer au moyen du nouveau BRILi. En revanche, la remarque sur la difficulté juridique posée par la mention des sociétés d'économie mixte est pertinente, et je vous propose un amendement qui la prend en compte. Avis défavorable.

L'amendement n° COM-13 n'est pas adopté.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Mon amendement n° COM-35 supprime la référence aux sociétés d'économie mixte.

L'amendement n° COM-35 est adopté.

L'article 10 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 11

L'article 11 est adopté sans modification.

Article 12

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Mon amendement n° COM-25 ouvre une série d'amendements de clarification et de sécurisation juridique.

Mme Nelly Tocqueville. – Le groupe socialiste s'abstiendra.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Pascale Got n'a pas manifesté d'opposition à cette démarche.

Les amendements identiques nos COM-25 et COM-14 sont adoptés.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Alors que la durée maximale du bail est de 99 ans, mon amendement n° COM-26 précise que si le bail est prorogé, il ne peut l'être que dans cette limite maximale. Après cette période, il peut être reconduit.

Les amendements identiques nos COM-26 et COM-15 sont adoptés.

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Mon amendement n° COM-27 étend logiquement au preneur l'interdiction de résilier le bail de façon unilatérale, que le texte de l'Assemblée nationale a imposée au bailleur. Les deux acteurs doivent bénéficier d'une visibilité de long terme.

Les amendements identiques n^{os} COM-27 et COM-16 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-28 précise les obligations du bailleur à l'égard du preneur, en faisant référence aux articles correspondants du code civil et du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit notamment des obligations d'information à l'égard de l'acheteur et de l'obligation de délivrer le bien.

Les amendements identiques n^{os} COM-28 et COM-17 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-29 a pour objet de clarifier la rédaction de l'Assemblée nationale.

Les amendements identiques n^{os} COM-29 et COM-18 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-30 supprime l'encadrement du prix de cession au bailleur des constructions édifiées par le preneur, dans la mesure où la proposition de loi prévoit de toute façon que les parties pourront déterminer ce prix librement.

Les amendements identiques n^{os} COM-30 et COM-19 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-31, est de sécurisation juridique, afin de lever toute ambiguïté sur le fait que ce loyer, bien que négocié entre les parties, doit être fixé en conformité avec les règles applicables aux propriétés des personnes publiques, en particulier l'interdiction de fixer un loyer qui ne correspond pas à la valeur réelle du bien.

Les amendements identiques n^{os} COM-31 et COM-20 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-32 soumet à l'accord du bailleur la cession, par le preneur, de son bail réel immobilier à une autre personne. La substitution du preneur est en effet une opération suffisamment importante pour justifier une telle autorisation du bailleur.

Les amendements identiques n^{os} COM-32 et COM-21 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-33 supprime l'indemnisation prévue lorsqu'un bail d'habitation conclu dans un immeuble faisant l'objet d'un BRILi ne mentionne pas le risque de recul du trait de côte et ses conséquences. En effet, l'article prévoit déjà, dans ce cas, la nullité du bail d'habitation, et on ne voit pas très bien comment ces deux mesures peuvent s'articuler.

Les amendements identiques n^{os} COM-33 et COM-22 sont adoptés.

M. Michel Vaspert, rapporteur. – Mon amendement n° COM-37 supprime le nouvel article L. 567-27, qui oblige les parties à « déterminer les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages, à l'exclusion de celle résultant de la réalisation anticipée du recul du trait de côte. » Il semble redondant avec le nouvel article L. 567-15, qui oblige le preneur à maintenir les constructions en bon état d'entretien et le dispense de les

reconstruire si elles ont été détruites par cas fortuit. Enfin, il n'est pas justifié d'établir un lien entre l'absence de cette clause et la possibilité de demander en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient être dues. La saisine du juge est un droit fondamental qui s'exerce en cas de litige entre les parties et ne saurait être restreint par de telles limitations.

Les amendements identiques n^{os} COM-37 et COM-23 sont adoptés.

L'article 12 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 12 bis

L'article 12 bis est adopté sans modification.

Article 13

M. Michel Vaspart, rapporteur. – Mon amendement n° COM-36 rétablit le financement par le fonds Barnier, faute d'alternative crédible.

L'amendement n° COM-36 est adopté.

L'article 13 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 14

La suppression de l'article 14 est maintenue.

La proposition de loi est adoptée dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Le sort des amendements est repris dans le tableau ci-après.

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES

Mercredi 7 décembre 2016

- *Direction générale de la prévention et des risques (DGPR)* : **Mmes Laure Tourjansky**, chef de service - service des risques naturels et hydrauliques et **Mme Bérangère Basin**, chef de bureau - bureau des risques inondation et littoraux – service des risques naturels et hydrauliques ;

- *Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)* : **M. Ludovic Schultz**, sous-directeur, sous-direction du littoral et des milieux marins – direction de l'eau et de la biodiversité et **Mme Adeline Patureau-Prost**, chargée de mission – bureau de la législation de l'urbanisme – sous-direction de la qualité du cadre de vie ;

- *Fédération française des assurances (FFA)* : **MM. Stéphane Penet**, directeur du pôle assurances de dommages et de responsabilités, **Jean-Paul Laborde**, directeur des affaires parlementaires, **Christophe Delcamp**, sous-directeur du département assurances entreprises, agricole et construction, et **Mme Annabelle Jacquemin-Guillaume**, conseillère parlementaire ;

- *Mission Risques Naturels (MRN)* : **M. Roland Nussbaum**, directeur.

Jeudi 8 décembre 2016

- *CEREMA* : **MM. Yann Déniand**, chef de la division risques hydrauliques et aménagements et **François Hédou**, chargé de projet ;

- *Caisse centrale de réassurance (CCR)* : **MM. Antoine Quantin**, directeur adjoint des réassurances et des fonds publics et **Thierry Cohignac**, directeur du département étude technique réassurance publique.

Mardi 13 décembre 2016

- *Association des Maires de France (AMF)* : **MM. Dominique Gap**, président et maire de Plougastel-Daoulas, **Sylvain Bellion**, responsable du département ville urbanisme habitat et **Mme Nathalie Fourneau**, conseillère urbanisme ;

- *Association nationale des élus du littoral (ANEL)* : **MM. Jean-François Rapin**, président, sénateur du Pas-de-Calais, **Gérard Ruiz**, président de la commission coopération et **Mme Elise Limonier**, chargée de mission ;

- *Association nationale des élus des territoires touristiques (ANETT)* : **Mme Géraldine Leduc**, directrice générale et **M. Simon Lebeau**, chargé de mission.

Jeudi 15 décembre 2016

- *Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)* : **MM. Paul Delduc**, directeur général, **Ludovic Schultz**, sous-directeur du littoral et des milieux humides, **Mmes Hélène Montelly**, chef du bureau du littoral et du domaine public maritime naturel, **Adeline Patureau-Prot**, bureau de la législation de l'urbanisme, **Muriel Bensaïd**, adjointe à la sous-direction de la qualité du cadre de vie ;

- *GIP littoral aquitain* : **M. Renaud Lagrave**, président ;

- **Mmes Pascale Got**, rapporteure à l'Assemblée nationale, députée de la Gironde et **Anne-Marie Ho Dinh**, collaboratrice.

TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>Code de l'environnement Livres III : Espaces naturels Titre II : Littoral Chapitre I^{er} : Protection et aménagement du littoral Section 7 : Gestion intégrée du trait de côte</p>	<p>Proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique</p>	<p>Proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique</p>	<p>Proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique</p>
	<p>CHAPITRE I^{ER} Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral</p>	<p>CHAPITRE I^{ER} Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral</p>	<p>CHAPITRE I^{ER} Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral</p>
	<p>Article 1^{er}</p>	<p>Article 1^{er}</p>	<p>Article 1^{er} <i>(Non modifié)</i></p>
	<p>La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la loi n°... du ... pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, est ainsi modifiée :</p>	<p>La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi modifiée :</p>	<p>La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi modifiée :</p>
	<p>1° L'intitulé de la section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi rédigé :</p>	<p>1° <i>(Supprimé)</i></p>	<p>1° <i>(Supprimé)</i></p>
	<p>« gestion intégrée du trait de côte »</p>		
	<p>2° Après l'article L. 321-13 du code de l'environnement, sont insérés les articles L. 321-13-1 à L. 321-16 ainsi rédigés :</p>	<p>2° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :</p>	<p>2° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :</p>
	<p>« Art. L. 321-13-1. – 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</p>	<p>« 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</p>	<p>« 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</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

hydro-sédimentaire et du risque qui en résulte. Elle est mise en œuvre dans le respect des principes de gestion intégrée des zones côtières et de gestion intégrée et concertée de la mer et du littoral prévue aux articles L. 219-1 et suivants du code de l'environnement.

« 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 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.

« Elle est révisée dans les formes prévues pour son élaboration tous les dix ans.

« Art. L. 321-15. – Des stratégies locales de gestion du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de lutte contre les inondations et défenses contre la mer prévu par l'article L. 211-7 du code de l'environnement, afin de mettre en œuvre les principes

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 et suivants ainsi qu'en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation définie à l'article L. 566-4.

« 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.

« La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est révisée dans les formes prévues pour son élaboration tous les six ans. » ;

2° bis (nouveau) Sont ajoutés des articles L. 321-15 et L. 321-16 ainsi rédigés :

« 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

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 et suivants ainsi qu'en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation définie à l'article L. 566-4.

« 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.

« La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est révisée dans les formes prévues pour son élaboration tous les six ans. » ;

2° bis Sont ajoutés des articles L. 321-15 et L. 321-16 ainsi rédigés :

« 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

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

de la gestion du trait de côte définis aux articles L. 321-13-1 et L. 321-14.

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.

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.

« 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.

« 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.

« Lorsqu'il existe une stratégie locale de gestion des risques d'inondation prévue à l'article L. 566-8 du code de l'environnement, la stratégie locale de gestion 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.

« 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.

« 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.

« 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 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. »

« 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. » ;

« 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. » ;

Art. L. 321-14. –

Lorsque la région comporte des territoires littoraux, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, mentionné à l'article L. 4251-1 du code des collectivités territoriales,

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
ou le schéma d'aménagement régional valant schéma de mise en valeur de la mer, mentionné à l'article L. 4433-15 du même code, peut fixer des objectifs de moyen et long termes en matière de gestion du trait de côte.	3° À l'article L. 321-17 du code de l'environnement, la dernière phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « afin de mettre en œuvre les principes de la gestion du trait de côte définis à l'article L. 321-13-1. ».	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 ».	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 ».
.....	CHAPITRE 2 Identifier le risque de recul du trait de côte	CHAPITRE II Identifier le risque de recul du trait de côte	CHAPITRE II Identifier le risque de recul du trait de côte
Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances Titre VI : Prévention des risques naturels	Après le chapitre VI du titre VI du livre V du code de l'environnement, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :	Le titre VI du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :	Le titre VI du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :
	« Chapitre VII	<i>(Alinéa sans modification)</i>	« Chapitre VII
	« Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte	<i>(Alinéa sans modification)</i>	« Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte
	« Section 1	<i>(Alinéa sans modification)</i>	« Section 1
	« Définitions	<i>(Alinéa sans modification)</i>	« Définitions
	« Art. L. 567-1 - I. – Au titre du présent chapitre, le recul du trait de côte consiste en un déplacement, vers l'intérieur, de la limite entre le domaine maritime et terrestre en raison, soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer.	« 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.	« 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.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition
de loi

« Ce recul du trait de côte peut s'étendre au-delà des limites du rivage de la mer définies à l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

~~« II. Le risque de recul du trait de côte est la combinaison de la probabilité de survenue d'un recul du trait de côte et de ses conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, les biens, dont le patrimoine culturel et l'activité économique. »~~

Texte adopté par
l'Assemblée nationale en
première lecture

« 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.

« II. – *(Supprimé)*

Article 2 bis
(nouveau)

~~I. – Par dérogation à l'article L. 561-1 du code de l'environnement, l'indemnisation prévue à l'article L. 561-3 du même code est également ouverte, dans la limite de 75 % de la valeur du bien estimée sans prendre en compte le risque,~~

Texte adopté par la
Commission du Sénat en
vue de l'examen en
séance publique en
première lecture

« 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.

« II. – *(Supprimé)* »

Article 2 bis

Le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement finance les indemnités allouées aux propriétaires et aux locataires 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.

COM-8

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.

COM-8

I. – *(Supprimé)*

COM-8

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>Chapitre II : Plans de prévention des risques naturels et prévisibles</p>	<p>Article 3</p> <p>L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :</p>	<p>Article 3</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Article 3</p> <p>L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :</p>
<p><i>Art. L. 562-1. – I. –</i> L'État élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.</p>	<p>1° Au premier alinéa, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « continentaux ou côtiers, » ;</p>	<p>1° Au I, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « y compris côtiers » ;</p>	<p>1° Au I, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « y compris côtiers » ;</p>
<p>II. – Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :</p>	<p>2° Après le 1° du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>2° Après le 1° du II, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :</p>	<p>2° Le II est ainsi <u>modifié</u> :</p>
<p>1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou</p>			<p><u>a) Après le 1°, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :</u></p> <p>COM-38</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;</p>	<p>« En cas de risque de recul du trait de côte défini à l'article L. 567-1 et en l'absence d'exposition directe à un autre risque naturel majeur, ces plans déterminent des zones d'autorisation d'activité résiliente et temporaire sur lesquelles des constructions, aménagements ou exploitations pourront être réalisés, utilisés ou exploités. Ils indiquent la durée pendant laquelle ces constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés ou exploités en fonction du risque de recul du trait de côte et déterminent les conditions d'autorisation de constructions nouvelles. Ils peuvent aussi déterminer des zones de mobilité du trait de côte sur lesquelles toute construction, ouvrage ou aménagement, à l'exclusion des ouvrages contre la mer élaborés par les personnes compétentes en matière de lutte contre les inondations et défenses contre la mer prévue à l'article L. 211-7 du code de l'environnement, est interdite afin de permettre aux écosystèmes côtiers 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. »</p>	<p>« 1° bis De déterminer le risque de recul du trait de côte et de délimiter les zones d'activité résiliente et temporaire dans lesquelles ce risque existe, en l'absence d'exposition directe à un autre risque naturel. Dans ces zones, 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 les conditions d'autorisation de constructions nouvelles. Cette dérogation s'applique également aux zones de mobilité du trait de côte définies au présent article. Les plans peuvent déterminer des zones de mobilité du trait de côte dans lesquelles est interdite toute construction, tout ouvrage ou tout aménagement, à l'exception des ouvrages de défense contre la mer visés au 5° du I de l'article L. 211-7 lorsqu'ils sont 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 ; »</p>	<p>« 1° bis <u>D'évaluer</u> le risque de recul du trait de côte et de délimiter, <u>sur proposition d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales concerné, des zones d'activité résiliente et temporaire.</u></p>
			COM-38
			« <u>Dans ces zones, les plans fixent la durée</u>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

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° ; »

COM-38

b) Aux 3° et 4°, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° » ;

COM-38

.....
3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

.....
3° (nouveau) - Après le même II, il est inséré un II bis ainsi rédigé :

~~« II bis. - 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 en application du 1° bis du II du présent article a été portée à la connaissance~~

3° (Supprimé)

COM-38

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

Art. L. 562-4-1. – I. –
Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être révisé selon les formes de son élaboration. Toutefois, lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan, la concertation, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article L. 562-3 sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.

~~du représentant de l'État dans le département, celui-ci la prend en compte pour l'élaboration du plan de prévention des risques naturels.»~~

Article 3 bis
(nouveau)

Le I de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 ~~préfet~~, celui-ci décide si une révision du plan de prévention des risques naturels est nécessaire. »

Article 3 bis

Le I de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

COM-39

Article 4

Article 4
(Supprimé)

Article 4
(Suppression maintenue)

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition
de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale en
première lecture**

**Texte adopté par la
Commission du Sénat en
vue de l'examen en
séance publique en
première lecture**

**Chapitre III : Autres
mesures de prévention**

Art. L. 563-2. – Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.

Sans préjudice des dispositions des deux alinéas ci-dessus, l'autorité administrative compétente de l'État mentionnée à l'article L. 122-19 du code de l'urbanisme pour les unités touristiques nouvelles et aux articles L. 472-1 à L. 472-5 du même code pour les remontées mécaniques tiennent compte des risques naturels pour la délivrance des autorisations correspondantes.

Code de l'urbanisme
Livre I^{er} : Règlements
de l'urbanisme
Titre III : Dispositions
communes aux documents
d'urbanisme
Chapitre II : Élaboration
des documents d'urbanisme
Section 1 : Informations
portées à la connaissance
des communes ou de leurs
groupements compétents
par l'État

Art. L. 132-2. –
L'autorité administrative

~~À l'article L. 563-2
du code de l'environnement,
après le mot : « montagne »,
sont insérés les mots : « et
sur le littoral au sens de
l'article L. 146-1 ».~~

Article 5

Article 5

Article 5
(Non modifié)

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>compétente de l'État porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents :</p>			
<p>1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ;</p>			
<p>2° Les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.</p>			
<p>L'autorité administrative compétente de l'État leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme.</p>	<p>Au quatrième alinéa de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme, après le mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « et notamment un document récapitulatif des informations retenues par l'État sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné. »</p>	<p>L'avant-dernier alinéa de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , dont un document récapitulatif des informations sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné ».</p>	<p>L'avant-dernier alinéa de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , dont un document récapitulatif des informations sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné ».</p>
<p>Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.</p>			
<p>Ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire</p>		<p>Article 5 bis (nouveau)</p>	<p>Article 5 bis</p>
<p>Art. 40. – I. – Le I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement est remplacé par les dispositions suivantes :</p>			
<p>« I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. »</p>		<p>Le I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant 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 ».</p>	<p>Le <u>second alinéa</u> du I de l'article <u>40</u> 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 ».</p>
<p>.....</p>	<p>Article 6</p> <p>L'article L. 152-7 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>Article 6 <i>(Supprimé)</i></p>	<p>Article 6 <i>(Suppression maintenue)</i></p>
<p>Code de l'urbanisme Livre I^{er} : Réglementation de l'urbanisme Titre V : Plan local d'urbanisme Chapitre II : Effets du plan local d'urbanisme Section 3 : Opposabilité des servitudes d'utilité publique</p> <p><i>Art. L. 152-7.</i> – Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p>	<p>1° Au début du premier alinéa, est insérée la référence : « I » ;</p>		
<p>Dans le cas où le plan a été approuvé ou la</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.</p>	<p>2° Il est ajouté un II ainsi rédigé :</p> <p>« H. — Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux servitudes résultant d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement ».</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>
<p>Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme Chapitre I^{er} : Obligations de compatibilité et de prise en compte Section 1 : Schémas de cohérence territoriale</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>
<p><i>Art. L. 131-2.</i> – Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :</p>	<p>Le dernier alinéa de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme est complété par un 13° ainsi rédigé :</p>	<p>L'article L. 131-2 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi rédigé :</p>	<p><u>I.</u> – L'article L. 131-2 du code de l'urbanisme est complété par un <u>7°</u> ainsi rédigé :</p>
<p>1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;</p>			<p>COM-10</p>
<p>2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;</p>			
<p>3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>maritime ;</p> <p>4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;</p> <p>5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.</p> <p>.....</p>	<p>« 13° Les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion du trait de côte issue de l'article L. 321-13-1 du code de l'environnement et, lorsqu'elles existent, par les dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires issues de l'article L. 321-14 du code de l'environnement. ».</p>	<p>« 6° 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. »</p>	<p>« 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. »</p>
<p>Section 2 : Plans locaux d'urbanisme, documents en tenant lieu et cartes communales</p> <p>Art. L. 131-4. – Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu</p>	<p>Article 8</p> <p>I. – L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi</p>	<p>Article 8 <i>(Supprimé)</i></p>	<p><u>II. – (nouveau) Si le schéma de cohérence territoriale est antérieur à l'approbation ou à la modification de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, il prend en compte les objectifs de la stratégie lors de la première révision qui suit l'approbation ou la modification de cette dernière.</u></p> <p>COM-10</p> <p>Article 8 <i>(Suppression maintenue)</i></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :</p> <p>.....</p>	<p>rédigé :</p> <p>« 6° Les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion du trait de côte issue de l'article L. 321-13-1 du code de l'environnement et, lorsqu'elles existent, par les dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires issues de l'article L. 321-14 du code de l'environnement. ».</p>	<p>.....</p> <p>Article 8 bis (nouveau)</p> <p>Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970</p>	<p>.....</p> <p>Article 8 bis (Supprimé)</p> <p>COM-11</p>
<p><i>Art. L. 131-6. –</i></p> <p>Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :</p> <p>.....</p>	<p>H. Au 2° de l'article L. 131-6 du code de l'environnement, les mots : « ou d'un plan de déplacements urbains » sont remplacés par les mots : «, d'une stratégie de gestion du trait de côte ou d'un plan de déplacement urbains ».</p>		
<p>2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;</p> <p>.....</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire Chapitre I^{er} : Aménagement et protection du littoral Section 1 : Dispositions générales Sous-section 2 : Régime d'urbanisation Paragraphe 1 : Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal</p>	<p>CHAPITRE 3 Encourager le développement durable des territoires littoraux</p>	<p>CHAPITRE III Encourager le développement durable des territoires littoraux</p>	<p>CHAPITRE III Encourager le développement durable des territoires littoraux</p>
<p><i>Art. L. 121-10. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative</i></p>		<p>réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce sont tenues de signaler de manière explicite à tout acquéreur, locataire ou bailleur potentiel l'existence d'un risque de recul du trait de côte pesant sur le bien dont la transaction est envisagée, lorsque ce bien est situé dans une zone d'activité résiliente et temporaire au sens du 1^o bis du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.</p>	<p>Article 9 A <i>(nouveau)</i> <u>L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</u></p>
			<p>COM-24, COM-12</p>
			<p><u>« Art. L. 121-10. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage :</u></p>
			<p>COM-24, COM-12</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>compétente de l'Etat 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.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p><u>« 1° La densification des hameaux lorsqu'elle respecte les proportions en hauteur et en volume du bâti existant ;</u></p>
			<p>COM-24, COM-12</p>
			<p><u>« 2° La relocalisation des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations mentionnés au 1° bis de l'article L. 562-1 du code de l'environnement dans des zones désignées à cet effet ;</u></p>
			<p>COM-24, COM-12</p>
			<p><u>« 3° Les constructions ou installations liées aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines ;</u></p>
			<p>COM-24, COM-12</p>
			<p><u>« 4° L'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant dans des conditions définies par voie réglementaire.</u></p>
			<p>COM-24, COM-12</p>
			<p><u>« 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</u></p>

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition
de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale en
première lecture**

**Texte adopté par la
Commission du Sénat en
vue de l'examen en
séance publique en
première lecture**

—

—

—

atteinte à l'environnement ou
aux paysages.

COM-24, COM-12

« 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 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.

COM-24, COM-12

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

COM-24, COM-12

Article 9 B
(nouveau)

**Paragraphe 3 :
Urbanisation interdite dans
la bande littorale**

Art. L. 121-19. – Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Après les
mots : « lorsque des motifs
liés à », la fin de
l'article L. 121-19 du code
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

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
—	—	—	—
<p>Code de l'environnement Livre I^{er} : Dispositions communes Titre II : Information et participation des citoyens Chapitre II : Évaluation environnementale Section 1 : Études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements</p>	<p>Article 9</p>	<p>Article 9</p>	<p>Article 9 (Non modifié)</p>
<p>Art. L. 122-1. –</p>	<p>Au premier alinéa 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 du code de l'environnement, ».</p>	<p>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, ».</p>	<p>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, ».</p>
.....			
.....		<p>Article 9 bis (nouveau)</p>	<p>Article 9 bis (Non modifié)</p>

patrimoine le justifiant. »
COM-4 rect.

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p align="center">Code de l'urbanisme Livre II : Prémption et réserves foncières Titre I^{er} : Droits de prémption Chapitre V : Droit de prémption dans les espaces naturels sensibles Section 2 : Titulaires du droit de prémption Sous-section 3 : Titulaires par délégation</p> <p><i>Art. L. 215-8.</i> – Le département peut déléguer son droit de prémption à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit ou sur un ou plusieurs secteurs de la zone de prémption :</p> <p>.....</p> <p>5° À un établissement public foncier, au sens de l'article L. 324-1 ;</p> <p>.....</p>			
<p align="center">Code général de la propriété des personnes publiques Troisième partie : Cession Livre II : Biens relevant du domaine privé Titre I^{er} : Modes de cession Chapitre I^{er} : Cessions à titre onéreux Section 1 : Vente Sous-section 1 : Domaine immobilier Paragraphe 4 : Dispositions communes à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements</p>	<p align="center">Article 10</p> <p>Après l'article L. 3211-16 du code général de la propriété des personnes publiques, est inséré un article L. 3211-17 ainsi rédigé :</p> <p align="center">« Art. L. 3211-17. –</p>	<p align="center">Article 10</p> <p>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 :</p> <p align="center">« Art. L. 3211-16-1. –</p>	<p align="center">Article 10</p> <p>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 :</p> <p align="center">« Art. L. 3211-16-1. –</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ne peuvent être aliénés lorsqu'ils sont situés dans une zone établie en application du 1° 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 entre les personnes publiques. »

Article 11

Après l'article L. 567-1 du code de l'environnement, il est inséré une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Aménagement du territoire

« 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 code de l'urbanisme. »

« Art. L. 567-3. – Lorsque les zones d'autorisation d'activité résiliente et temporaire prévues au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des établissements publics fonciers ~~et des sociétés d'économie mixte~~ 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 11

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 :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« 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.

« 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

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

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. »

COM-35

Article 11

(Non modifié)

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 :

« Section 2

« Aménagement du territoire

« 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.

« 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

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

l'environnement constituent des zones de préemption :

« I. – L'acte de vente du bien qui fait l'objet de la préemption précise 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 du code de l'environnement sur ce bien.

« II. – Le prix fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation prend en compte l'existence du risque de recul du trait de côte et l'affectation prévue du bien, dès lors que ce dernier était classé en zone à risque de recul du trait de côte en application du premier alinéa de l'article L. 562-1 du code de l'environnement au jour où il a été acquis par son propriétaire. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités de la prise en compte de ce risque.

« Par exception à l'alinéa précédent, 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 12

Après l'article L. 567-3 du code de l'environnement, il est inséré une section 3 ainsi rédigée :

« Section 3

« Bail réel immobilier

conditions suivantes :

« 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 ;

« 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.

« 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 12

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 :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans

conditions suivantes :

« 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 ;

« 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.

« 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 12

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 :

« Section 3

« Bail réel immobilier

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

littoral

« Sous-section 1

« Définition

« Art. L. 567-4. – Est qualifié de “Bail réel immobilier littoral” le contrat de bail de droit privé par lequel l’État, les collectivités territoriales, leurs établissements ou leurs groupements consentent à un preneur un droit réel sur tout ou partie d’un immeuble bâti ou non bâti constituant une dépendance de leur domaine privé situé dans une zone d’autorisation d’activité résiliente et temporaire définie par un plan de prévention des risques naturels en application du 1° du II de l’article L. 562-1 du code de l’environnement.

« Le droit réel porte ~~tant~~ sur le sol ~~et~~ sur les constructions existantes ~~que~~ sur les constructions nouvelles et améliorations ~~telles que~~ définies à l’article L. 567-10. Il peut porter sur un lot de copropriété. Dans ce cas, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de

modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 567-4. – ~~Est qualifié de~~ “bail réel immobilier littoral” le ~~contrat de~~ 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 ~~un droit réel~~ sur tout ou partie d’un immeuble ~~bâti ou non bâti constituant une dépendance de son domaine privé,~~ situé 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.

(Alinéa sans modification)

littoral

« Sous-section 1

« Définition

« 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.

COM-25, COM-14

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

COM-25, COM-14

« Le droit réel porte sur le sol, sur les constructions existantes et sur les constructions nouvelles et améliorations réalisées par le preneur.

COM-25, COM-14

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

~~copropriétaire.~~

« Il fait l'objet d'un acte notarié.

« Art. L. 567-5. – Le bail réel immobilier est consenti pour une durée comprise entre 5 ans et la date de réalisation du risque de recul du trait de côte prévue par les parties au regard de la durée d'autorisation d'activité indiquée par le plan de prévention des risques naturels, sans toutefois pouvoir excéder 99 ans. Il ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

« Sa durée peut être prorogée de façon expresse au-delà de la date de résiliation prévue au contrat si le risque ne s'est pas réalisé à cette date.

« Il est régi par les dispositions du présent chapitre. Toute clause contraire aux dispositions du présent titre est réputée non écrite.

« Sous-section 2

« Droits et obligations des parties au contrat de bail

« Paragraphe 1

« Le bail fait l'objet d'un acte notarié.

« Art. L. 567-5. – La durée du bail réel immobilier littoral est comprise entre cinq et quatre-vingt-dix-neuf ans, son terme ~~étant~~ librement fixé par les parties ~~mais~~ ne ~~pouvant~~ être postérieur au terme de la durée définie à la ~~deuxième~~ phrase du 1° bis du II de l'article L. 562-1. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

« Sa durée peut être prorogée de façon expresse au delà ~~de la date de résiliation prévue au contrat~~ si le risque ne s'est pas réalisé à cette date. ~~La durée de la prorogation est fixée dans les conditions définies au premier alinéa.~~

~~« Le bail est régi par les dispositions du présent chapitre. Toute clause contraire aux dispositions du présent titre est réputée non écrite.~~

(Alinéa sans modification)

« Droits et obligations des parties au contrat de bail réel immobilier littoral

(Alinéa sans modification)

« Le bail fait l'objet d'un acte notarié.

« 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 deuxième alinéa du 1° bis du II de l'article L. 562-1. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

COM-26, COM-15

« Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées par le 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.

COM-26, COM-15

(Alinéa supprimé)

COM-25, COM-14

« Sous-section 2

« Droits et obligations des parties au contrat de bail réel immobilier littoral

« Art. L. 567-5-1 (nouveau). – Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale à l'initiative d'une partie.

COM-27, COM-16

« Paragraphe 1

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

« Droits et obligations du bailleur

(Alinéa sans modification)

« Droits et obligations du bailleur

« 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 acquéreur.

« Art. L. 567-6. –
(Alinéa sans modification)

« 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 par le chapitre IV du titre VI du livre III du code civil et par la section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation.

COM-28, COM-17

~~« Art. L. 567-7. – Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale du bailleur.~~

« Art. L. 567-7. –
(Alinéa sans modification)

« Art. L. 567-7. –
(Supprimé)

COM-27, COM-16

« Art. L. 567-8. –
Sauf disposition contraire dans le contrat de bail, le bailleur s'acquitte, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte, des frais de démolition de l'ensemble des constructions existantes au jour de la conclusion du bail et de celles qu'il aurait obligé à édifier en cours de bail. Il n'est pas tenu de celles qui ont été élevées à l'initiative du preneur en cours de bail.

« Art. L. 567-8. –
Sauf ~~disposition~~ contraire ~~dans le contrat de bail~~, le bailleur s'acquitte, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte, des frais de démolition ~~de l'ensemble~~ des constructions ~~existantes au~~ jour de la conclusion du bail ~~et de celles qu'il aurait obligé le preneur à édifier en cours de bail.~~

« 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.

COM-25, COM-14

« Paragraphe 2

(Alinéa sans modification)

« Paragraphe 2

« Droits et obligations du preneur

(Alinéa sans modification)

« Droits et obligations du preneur

« Art. L. 567-9. – Le preneur à bail réel immobilier littoral ne peut consentir, ~~même avec l'accord du bailleur~~, un bail ~~réel immobilier littoral~~ sur l'immeuble qui lui a été donné à bail.

« Art. L. 567-9. –
(Alinéa sans modification)

« 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 édifiées par le preneur.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

« Art. L. 567-10. –
Sauf disposition contraire dans le contrat de bail, le preneur peut, dans le respect des règles applicables à de telles opérations et sans l'accord 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.

~~« À l'issue du bail, le preneur ne peut, sauf stipulations contraires, réclamer d'indemnité au regard des améliorations qu'il a effectuées.~~

« 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 tant sur les constructions existantes que sur les constructions à venir.

« Art. L. 567-10. –
Sauf ~~disposition~~ contraire dans le ~~contrat de bail~~, le preneur peut, dans le respect des ~~règles applicables à de telles opérations et sans l'accord~~ 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 ~~et d'informer le bailleur préalablement à ces opérations~~. 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.

(Alinéa supprimé)

« Art. L. 567-11. –
(Alinéa sans modification)

« 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.

(Alinéa supprimé)

« 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 à venir.

COM-29, COM-18

COM-25, COM-14

COM-25, COM-14

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

« Art. L. 567-12. – En cas de réalisation du risque de recul du trait de côte, le preneur déplace hors de la propriété du bailleur ou démolit les constructions qu'il a volontairement édifiées en cours de bail, ou s'acquitte des frais de déplacement ou de démolition de ces constructions. Il peut toutefois en être disposé autrement dans le contrat de bail.

« Art. L. 567-12. – 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 ~~dont le preneur est propriétaire~~, ou s'acquitte des frais de déplacement ou de démolition de ces constructions et améliorations. Il ~~peut toutefois en être stipulé autrement dans le contrat de bail~~.

« 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.

COM-25, COM-14

« En l'absence de réalisation du risque de recul du trait de côte au terme prévu par le ~~contrat~~, et en l'absence de prorogation de ce dernier, le preneur cède au bailleur les constructions et améliorations dont il est propriétaire. ~~Le prix de cession est égal soit à la valeur d'augmentation du fonds, soit au coût des matériaux et de la main d'œuvre estimé à la date de la cession, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions et améliorations. Il peut toutefois en être stipulé autrement dans le contrat.~~

« 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.

COM-25, COM-14,
COM-30, COM-19

~~« Le contrat précise si une garantie financière relative à l'exécution du déplacement ou de la démolition de ces constructions est demandée au preneur avant leur édification.~~

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

« Art. L. 567-13. – Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés.

« Art. L. 567-13. – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ~~ou ouvrages édifiés~~.

« Art. L. 567-13. – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

COM-25, COM-14

« Art. L. 567-14. – Le preneur peut jouir librement de l'immeuble et des installations ou constructions qui font l'objet du bail, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble et à l'état dans lequel il a été convenu que ces constructions seraient remises en fin de bail.

« Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans l'immeuble objet du bail et subordonne à l'accord du bailleur tout changement d'activité.

« Art. L. 567-15. – Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise 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, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

« 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.

« Art. L. 567-17. – Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble

« Art. L. 567-14. –
(Alinéa sans modification)

« Le contrat de bail peut déterminer les activités accessoires qui pourront être exercées dans l'immeuble objet du bail et peut subordonner à l'accord du bailleur tout changement d'activité.

« Art. L. 567-15. – Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien ~~et de réparations~~ les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise 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, force majeure, ou qu'elles ont péri par un vice de la construction antérieure à la conclusion du bail.

« 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.

« Art. L. 567-17. – Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble

« Art. L. 567-14. –
(Non modifié) Le preneur peut jouir librement de l'immeuble et des installations ou constructions qui font l'objet du bail, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble et à l'état dans lequel il a été convenu que ces constructions seraient remises en fin de bail.

« Le contrat de bail peut déterminer les activités accessoires qui pourront être exercées dans l'immeuble objet du bail et peut subordonner à l'accord du bailleur tout changement d'activité.

« 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 antérieure à la conclusion du bail.

COM-25, COM-14

« Art. L. 567-16. –
(Non modifié) Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué. Ce droit peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

« Art. L. 567-17. –
(Non modifié) Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

donné à bail ainsi qu'aux constructions existantes et aux constructions nouvelles qu'il a réalisées.

« Art. L. 567-18. – Le prix du bail réel immobilier est constitué d'un loyer librement convenu, payé à la signature du bail ou à toutes autres dates fixées par les parties.

« Il peut également être constitué en tout ou partie par le transfert au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, 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 ; ou encore par la réalisation de travaux, constructions ou ouvrages sur un immeuble du bailleur autre que celui objet du bail réel immobilier.

« Art. L. 567-19. – Le preneur ne peut se libérer du loyer, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel immobilier en délaissant l'immeuble.

« Sous-section 3

« Cession du droit au bail

« Art. L. 567-20. – Le preneur peut céder son propre droit au bail ou l'apporter en société. Le cessionnaire ou la société sont alors titulaires des mêmes droits et des mêmes obligations que le cédant. Celui-ci reste garant des obligations portant sur l'achèvement des

donné à bail qu'aux constructions existantes et aux constructions nouvelles qu'il a réalisées.

« Art. L. 567-18. – Le prix du bail réel immobilier littoral est constitué d'un loyer ~~librement convenu~~, payé à la signature du bail ou à toute autre date fixée par les parties.

« 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, ou encore par la réalisation de travaux, constructions ou ouvrages sur un immeuble du bailleur autre que celui objet du bail réel immobilier littoral.

« 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.

(Alinéa sans modification)

« Cession du droit au bail réel immobilier littoral

« Art. L. 567-20. – Le preneur peut céder ~~son droit au~~ bail réel immobilier littoral ou l'apporter en société, après ~~en avoir informé~~ le bailleur. Le cessionnaire ou la société est alors titulaire des mêmes droits et des mêmes obligations que le cédant. Ce dernier reste garant des

l'immeuble donné à bail qu'aux constructions existantes et aux constructions nouvelles qu'il a réalisées.

« 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.

COM-31, COM-20

« 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, ou encore par la réalisation de travaux, constructions ou ouvrages sur un immeuble du bailleur autre que celui objet du bail réel immobilier littoral.

« Art. L. 567-19. – (Non modifié) 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

« Cession du droit au bail réel immobilier littoral

« 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

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

constructions et des ouvrages qu'il s'était engagé à réaliser.

~~« Le preneur peut être autorisé à céder son bail ou à l'apporter en société sur une partie de l'immeuble aux conditions agréées par le bailleur.~~

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

« Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum 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 un délai de dix jours à compter de sa réception.

« Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente.

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

« 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

obligations portant sur l'achèvement des constructions ~~et des ouvrages~~ qu'il s'était engagé à réaliser.

~~(Alinéa sans modification)~~

« 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.

« 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.

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

~~(Alinéa sans modification)~~

« 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

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

obligations portant sur l'achèvement des constructions qu'il s'était engagé à réaliser.

COM-25, COM-14, COM-32, COM-21

(Alinéa supprimé)

COM-32, COM-21

« Art. L. 567-21. – *(Non modifié)* 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.

« 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.

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

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

« Art. L. 567-22. – *(Non modifié)* Les dispositions des articles L. 271-1 à L. 271-3 du code de la

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

protection de l'acquéreur sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition des droits réels afférents aux logements, objet du bail réel immobilier.

« Sous-section 4

« Baux et titres d'occupation

« 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 loué et sur les constructions qu'il a édifiées. Ces derniers s'éteignent de plein droit et sans indemnité à la date de réalisation du risque de recul du trait de côte prévue au contrat ou, en cas de réalisation anticipée du risque, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25.

« Art. L. 567-24. –

I. – Lorsque le preneur décide de le mettre en location, le contrat de location reproduit en caractères apparents, sous 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, son effet sur le contrat de bail en cours, et le risque d'extinction anticipée.

« Il recueille, sous 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« 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 loué 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 anticipée du risque, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25.

« 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, sous 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.

« 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

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

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.

« Sous-section 4

« Baux et titres d'occupation

« Art. L. 567-23. – (Non modifié) Le preneur peut librement consentir des baux et titres d'occupation de toute nature ne conférant pas de droits réels sur l'immeuble loué 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 anticipée du risque, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25.

« 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, sous 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.

« 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

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

tout état de cause à la fin du bail”.

« II. – À défaut, 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 peuvent bénéficier des dispositions suivantes :

« - En cas de réalisation du risque anticipée ou à l'issue du bail, recevoir une indemnité équivalente à 6 mois de loyers.

« - En l'absence de réalisation du risque à l'issue du bail, se maintenir 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 ce délai, moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. 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.

« Dans cette hypothèse, le bailleur du bail réel immobilier est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.

cause à la fin du bail” doit figurer sur le contrat de bail conclu en application du présent I.

~~« 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 peuvent bénéficier des dispositions suivantes :~~

~~« 1° En cas de réalisation du risque anticipée ou à l'issue du bail, l'octroi d'une indemnité équivalente à six mois de loyers ;~~

~~« 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 égale au dernier loyer d'habitation expiré 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.~~

~~« Dans cette hypothèse, le bailleur du bail réel immobilier littoral est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.~~

cause à la fin du bail” doit figurer sur le contrat de bail conclu en application du présent I.

« II. – *(Supprimé)*

COM-33, COM-22

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

« Sous-section 5

(Alinéa sans modification)

« Sous-section 5

« Extinction

« ~~Extinction~~ du bail réel immobilier littoral

« Résiliation du bail réel immobilier littoral

COM-25, COM-14

« Art. L. 567-25. –

I. – Le présent bail s'éteint à la date prévue au contrat. Il peut également s'éteindre par anticipation dans les cas prévus aux articles L. 567-26 et L. 567-27 et en cas de réalisation anticipée du risque de recul du trait de côte. Ce risque est constitué par l'existence, sur l'immeuble objet du contrat, d'un arrêté de péril permanent faisant suite à un recul du trait de côte.

« Art. L. 567-25. –

I. – Le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat. Il ~~peut également s'éteindre~~ par anticipation soit dans ~~un des cas prévus aux articles L. 567-26 et L. 567-27~~, soit en cas de réalisation anticipée du risque de recul du trait de côte. Ce risque est constitué par l'existence, sur l'immeuble objet du contrat, d'un arrêté de péril ~~permanent~~ tirant les conséquences d'un recul du trait de côte.

« 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 anticipée du risque de recul du trait de côte. Ce risque est constitué par l'existence, sur l'immeuble objet du contrat, d'un arrêté de péril tirant les conséquences d'un recul du trait de côte.

COM-25, COM-14, COM-37, COM-23

« Il peut faire l'objet de prorogation dans les conditions de l'article L. 567-5 si le risque n'est pas réalisé à la date prévue.

« ~~Il peut faire l'objet d'une prorogation dans les conditions de l'article L. 567-5 si le risque n'est pas réalisé à la date prévue pour l'extinction du bail.~~

(Alinéa supprimé)

COM-25, COM-14

« II. – La valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation anticipée du recul du trait de côte font l'objet d'une indemnisation par le fonds de prévention des risques naturels majeurs dans les conditions définies à l'article L. 561-3 du code de l'environnement.

« II. – La valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation anticipée du recul du trait de côte reste à la charge de chacune des parties, ~~sauf stipulation contraire dans le contrat de bail.~~

« 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 anticipée du recul du trait de côte reste à la charge de chacune des parties.

COM-25, COM-14

« 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

« 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

« Art. L. 567-26. – (Non modifié) 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

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier.

« Art. L. 567-27. –

Les parties déterminent dans le contrat de bail réel immobilier littoral les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages, à l'exclusion de celle résultant de la réalisation anticipée du recul du trait de côte ; à défaut, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail réel immobilier littoral et les indemnités qui pourraient être dues.

« Art. L. 567-28. –

Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral. »

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier littoral.

« Art. L. 567-27. –

~~Les parties déterminent dans le contrat de bail réel immobilier littoral les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages, à l'exclusion de celle résultant de la réalisation anticipée du recul du trait de côte. À défaut, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail réel immobilier littoral et les indemnités qui pourraient être dues.~~

« Art. L. 567-28. –

Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral.

« Section 4

« Dispositions communes

« Art. L. 567-29. –

Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 12 bis
(nouveau)

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier littoral.

« Art. L. 567-27. –

(Supprimé)

COM-37, COM-23

« Art. L. 567-28. –

(Non modifié) Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral.

« Section 4

« Dispositions communes

« Art. L. 567-29. –

(Non modifié) Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 12 bis
(Non modifié)

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>Code général des impôts Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt Première partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre premier : Impôt sur le revenu Section II : Revenus imposables 1^{re} sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus II : Bénéfices industriels et commerciaux 2^{decies} : Entreprises implantées dans les zones de revitalisation rurale</p>			
<p>Art. 44 <i>quindecies</i>. – I. – Dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A, les entreprises qui sont créées ou reprises entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats et qui exercent une activité industrielle, commerciale, artisanale au sens de l'article 34 ou professionnelle au sens du 1 de l'article 92, sont exonérées d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés, à l'exclusion des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif, jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création ou de leur reprise et déclarés selon les modalités prévues à l'article 53 A.</p>		<p>I. – L'article 44 <i>quindecies</i> du code général des impôts est applicable, à l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises nouvelles signataires d'un bail réel immobilier littoral.</p>	<p>I. – L'article 44 <i>quindecies</i> du code général des impôts est applicable, à l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises nouvelles signataires d'un bail réel immobilier littoral.</p>
<p>Les bénéfices ne sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés que pour le quart, la moitié ou les trois quarts de</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>leur montant selon qu'ils sont réalisés respectivement au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième période de douze mois suivant cette période d'exonération.</p>			
<p>II. – Pour bénéficier de l'exonération mentionnée au I, l'entreprise doit répondre aux conditions suivantes :</p>			
<p>a) Le siège social de l'entreprise ainsi que l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation sont implantés dans les zones mentionnées au I. Lorsqu'une entreprise exerce une activité non sédentaire, réalisée en partie en dehors des zones précitées, la condition d'implantation est réputée satisfaite dès lors qu'elle réalise au plus 25 % de son chiffre d'affaires en dehors de ces zones. Au-delà de 25 %, les bénéfices réalisés sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun en proportion du chiffre d'affaires réalisé en dehors des zones déjà citées. Cette condition de chiffre d'affaires s'apprécie exercice par exercice ;</p>			
<p>b) L'entreprise emploie moins de onze salariés bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée ou d'une durée d'au moins six mois à la date de clôture du premier exercice et au cours de chaque exercice de la période d'application du présent article ; si l'effectif varie en cours d'exercice, il est calculé compte tenu de la durée de présence des salariés en cause pendant l'exercice.</p>			
<p>Toutefois, au titre des</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>exercices clos entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2018, lorsqu'une entreprise bénéficiant déjà de l'exonération mentionnée au I constate, à la date de clôture de l'exercice, un dépassement du seuil d'effectif mentionné au premier alinéa du présent b, cette circonstance ne lui fait pas perdre le bénéfice de cette exonération pour l'exercice au cours duquel ce dépassement est constaté ainsi que pour les deux exercices suivants ;</p>			
<p>c) L'entreprise n'exerce pas une activité bancaire, financière, d'assurances, de gestion ou de location d'immeubles, de pêche maritime ;</p>			
<p>d) Le capital de l'entreprise créée ou reprise n'est pas détenu, directement ou indirectement, pour plus de 50 % par d'autres sociétés ;</p>			
<p>e) L'entreprise n'est pas créée dans le cadre d'une extension d'activités préexistantes. L'existence d'un contrat, quelle qu'en soit la dénomination, ayant pour objet d'organiser un partenariat caractérise l'extension d'une activité préexistante lorsque l'entreprise créée ou reprenant l'activité bénéficie de l'assistance de ce partenaire, notamment en matière d'utilisation d'une enseigne, d'un nom commercial, d'une marque ou d'un savoir-faire, de conditions d'approvisionnement, de modalités de gestion administrative, contentieuse, commerciale ou technique, dans des conditions telles que cette entreprise est placée dans une situation de</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>dépendance.</p> <p>III. – L'exonération ne s'applique pas aux créations et aux reprises d'activités dans les zones de revitalisation rurale mentionnées au I consécutives au transfert d'une activité précédemment exercée par un contribuable ayant bénéficié, au titre d'une ou plusieurs des cinq années précédant celle du transfert, des dispositions des articles 44 <i>sexies</i>, 44 <i>sexies</i> A, 44 <i>septies</i>, 44 <i>octies</i>, 44 <i>octies</i> A, 44 <i>duodecies</i>, 44 <i>terdecies</i>, 44 <i>quaterdecies</i> ou d'une prime d'aménagement du territoire.</p> <p>L'exonération ne s'applique pas aux créations et aux reprises d'activités dans les zones de revitalisation rurale mentionnées au I consécutives au transfert, à la concentration ou à la restructuration d'activités précédemment exercées dans ces zones, sauf pour la durée restant à courir si l'activité reprise ou transférée bénéficie ou a bénéficié de l'exonération prévue au présent article.</p> <p>L'exonération ne s'applique pas non plus dans les situations suivantes :</p> <p>a) si, à l'issue de l'opération de reprise ou de restructuration, le cédant, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil, leurs ascendants et descendants, leurs frères et sœurs détiennent ensemble, directement ou indirectement, plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société, de la personne</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>morale ou du groupement soit repris, soit bénéficiaire de l'opération de reprise ou de restructuration.</p>			
<p>Le cédant s'entend de toute personne qui, avant l'opération de reprise ou de restructuration, soit détenait directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société, de la personne morale ou du groupement qui a fait l'objet de l'une de ces opérations, soit y exerçait, en droit ou en fait, la direction effective ;</p>			
<p>b) si l'entreprise individuelle a fait l'objet d'une opération de reprise ou de restructuration au profit du conjoint de l'entrepreneur individuel, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil, de leurs ascendants et descendants ou de leurs frères et sœurs.</p>			
<p>IV. – Lorsqu'elle répond aux conditions requises pour bénéficier des dispositions de l'un des régimes prévus aux articles 44 <i>sexies</i>, 44 <i>sexies</i> A, 44 <i>septies</i>, 44 <i>octies</i> A, 44 <i>duodecies</i>, 44 <i>terdecies</i>, 44 <i>quaterdecies</i> et du régime prévu au présent article, l'entreprise peut opter pour ce dernier régime dans les six mois suivant le début d'activité. L'option est irrévocable et emporte renonciation définitive aux autres régimes.</p>			
<p>V. – Le bénéfice de l'exonération et de l'imposition partielle est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture
<p>à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.</p>			
<p>VI. – L'exonération reste applicable pour sa durée restant à courir lorsque la commune d'implantation de l'entreprise sort de la liste des communes classées en zone de revitalisation rurale après la date de sa création ou de sa reprise.</p>			
		<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>Article 13</p>	<p>Article 13</p>	<p>Article 13</p>
		<p>I A (nouveau). – La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement, telle qu'elle résulte de la présente loi, est complétée par un article L. 321 17 ainsi rédigé :</p>	<p>I A. – (<i>Supprimé</i>)</p>
		<p>« Art. L. 321 17. – Il est créé un fonds d'adaptation au recul du trait de côte. 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</p>	<p>COM-36</p>

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition
de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale en
première lecture**

**Texte adopté par la
Commission du Sénat en
vue de l'examen en
séance publique en
première lecture**

**Code de l'environnement
Livres V : Prévention des
pollutions, des risques et
des nuisances
Titre VI : Prévention des
risques naturels
Chapitre I^{er} : Mesures de
sauvegarde des populations
menacées par certains
risques naturels majeurs**

Art. L. 561-1. – Sans préjudice des dispositions prévues au 5^o de l'article L. 2212-2 et à l'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine menace gravement des vies humaines, l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation.

I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces dispositions s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers jusqu'à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1^{er} janvier 2022. »

~~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.»~~

I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée :

I. – *(Non modifié)* Le deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée :

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine résultant de l'exploitation passée ou en cours d'une mine.

« 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^{er} janvier 2022. »

« 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^{er} janvier 2022. »

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, dans sa rédaction résultant du I, et au plus tard au 1^{er} janvier 2022, la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée : « Ces dispositions ne s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers qu'en l'absence de plan de prévention des risques naturels approuvé. ».

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, la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :

II. – (*Non modifié*) 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, la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :

« Ces dispositions ne s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers qu'en l'absence de plan de prévention des risques naturels prescrit. »

« Ces dispositions ne s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers qu'en l'absence de plan de prévention des risques naturels prescrit. »

Art. L. 561-3. – I. Le fonds de prévention des risques naturels majeurs est chargé de financer, dans la limite de ses ressources, les indemnités allouées en vertu des dispositions de l'article L. 561-1 ainsi que les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future. En outre, il finance, dans les mêmes limites, les dépenses de prévention liées aux évacuations temporaires et au relogement des personnes

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

III. – (*Supprimé*)

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 :

COM-36

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la Commission du Sénat en vue de l'examen en séance publique en première lecture

exposées.

« Sur les territoires soumis au risque de recul du trait de côte, il finance les acquisitions de biens effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement visée à l'article L. 567-2 du code de l'environnement, 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 et à la démolition éventuelle des biens exposés à ce risque, 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 du code de l'environnement. 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 du code de l'environnement ».

« 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. »

COM-36

Article 14

~~I. La charge des collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.~~

~~H. La charge pour~~

**Article 14
(Supprimé)**

**Article 14
(Suppression maintenue)**

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition
de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale en
première lecture**

**Texte adopté par la
Commission du Sénat en
vue de l'examen en
séance publique en
première lecture**

~~l'État 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.~~

LIASSE DES AMENDEMENTS NON ADOPTÉS

ARTICLE 3

Amendement n° COM-9 présenté par
M. BAS au nom de la commission des lois

Alinéas 3 et 4

Remplacer ces alinéas par cinq alinéas ainsi rédigés :

2° Le II est ainsi modifié :

a) Après le 1°, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :

« 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.

« 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° ; »

b) Aux 3° et 4°, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° » ;

OBJET

Outre des clarifications rédactionnelles, cet amendement poursuit plusieurs objets.

Il précise, tout d'abord, que la création des zones d'activité résiliente et temporaire (ZART) doit être **issue d'une initiative locale portée par des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales volontaires**, et non d'une décision unilatérale du préfet.

Le présent amendement dispose, ensuite, que les plans de prévention des risques naturels prévisibles peuvent fixer des **prescriptions** concernant la réalisation, l'utilisation, l'exploitation

et le déplacement des différentes constructions au sein de la ZART. Il rappelle qu'il est possible d'interdire des constructions dans la ZART, ce qui permet de supprimer la notion de « *zone de mobilité du trait de côte* » (ZMTC), trop complexe et insuffisamment définie.

Il revoit, par ailleurs, **l'articulation entre le recul du trait de côte**, d'une part, **et les autres risques naturels**, d'autre part. Dans le texte transmis au Sénat, la ZART ne doit pas être exposée « *directement* » à un autre risque, ce qui apparaît à la fois trop restrictif et peu adapté aux situations locales. L'amendement prévoit plus de souplesse en permettant de créer une ZART lorsqu'elle apparaît « *compatible* » avec d'autres risques naturels.

Enfin, **diverses coordinations** seraient réalisées dans le code de l'environnement pour expliciter la possibilité pour l'État de définir des mesures de prévention et de prescrire la réalisation de travaux dans les ZART, ce qui reprend le droit applicable aux autres zones du plan de prévention des risques naturels prévisibles.

ARTICLE ADDITIONNEL AVANT L'ARTICLE 9

Amendement n° COM-6 rect. présenté par

M. DANTEC

Avant l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-7-1 ainsi rédigé :

« Constitue une extension de l'urbanisation au sens de la présente sous-section toute opération qui, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, a pour effet d'étendre le périmètre d'un espace urbanisé ou qui conduit à une densification notable des constructions ».

OBJET

Cet amendement vise à clarifier le champ d'application des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme en précisant la notion « d'extension d'urbanisation » en reprenant la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE 7 février 2015, Soleil d'Or et commune de

Menton, CE 27 septembre 2006, Commune du Lavandou n° 275924, CE 12 mars 2007, commune de Lancieux) en précisant :

-d'une part, que des travaux sur la seule construction existante ne sont pas une extension d'urbanisation,

-d'autre part, que combler des espaces sans construction à l'intérieur d'un espace densément bâti n'est pas une extension d'urbanisation et ne contrarie aucunement le maintien d'une agriculture littorale dès lors que le maintien des espaces agricoles est garanti.

La clarification opérée ne remet pas en cause l'interdiction de construire en zone d'urbanisation diffuse (CE 27 septembre 2006, Commune du Lavandou précité).

Amendement n° COM-1 rect. bis présenté par

M. F. MARC, Mmes BLONDIN et HERVIAUX, M. BOTREL, Mme S. ROBERT, M. CORNANO, Mme CLAIREAUX et M. ANTISTE

Avant l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« En dehors des agglomérations et des villages, cette disposition ne fait pas obstacle aux opérations qui n'ont pas pour effet d'étendre ou de modifier les caractéristiques des espaces bâtis. »

OBJET

L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal est l'un des principes fondamentaux de la loi Littoral. Ce principe doit désormais s'articuler avec les contraintes nouvelles que pourront subir les communes littorales en raison de l'exposition des habitants aux phénomènes d'érosion côtière, de submersion marine et de montée du niveau de la mer. La multiplication d'évènements climatiques tels que la tempête Xynthia de 2010, particulièrement dévastatrice, a conduit chacun à prendre conscience de la nécessité de prévenir le risque, et les responsabilités qui s'y rattachent, plutôt que de le gérer dans l'urgence. C'est pourquoi, la recherche de foncier disponible pour y implanter des constructions encore plus éloignées des rivages est une nécessité.

Toutefois, l'interprétation stricte de l'article L.121-8 dans sa rédaction actuelle par la jurisprudence récente (CE, 9 novembre 2015, B. c/ commune de PORTO-VECCHIO, req. n° 37253) rend impossible tout comblement de « dents creuses » à l'intérieur d'un hameau ou lieu-dit dès lors que la construction, alors même qu'elle serait localisée au centre d'une enveloppe bâtie, serait située dans une zone d'urbanisation diffuse. Or, si la loi Littoral entend à juste titre lutter contre le mitage, elle n'a pas pour but d'interdire de conforter les espaces bâtis.

Cette évolution permettra de construire à l'intérieur des hameaux sans pour autant permettre leur extension ou la réalisation de projets importants qui en modifieraient les caractéristiques.

C'est pourquoi, cet amendement propose de préciser l'application de ce principe pour autoriser des constructions dans ces « dents creuses » en veillant toutefois à ce que la densification respecte des critères de proportionnalité, afin que ces dents creuses ne servent pas de prétexte à l'installation de bâtiments volumineux.

Amendement n° COM-3 rect. bis présenté par

M. F. MARC, Mmes BLONDIN et HERVIAUX, M. BOTREL, Mme S. ROBERT, M. CORNANO, Mme CLAIREAUX et MM. ANTISTE et COURTEAU

Avant l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ajouter un troisième alinéa ainsi rédigé:

« En dehors des agglomérations et des villages, les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes et à la réalisation d'annexes. Dans les zones naturelles ou agricoles, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes est soumise aux dispositions de l'article L 151-12 du présent code ».

OBJET

Cet amendement entend simplement, en dehors des agglomérations et des villages, établir une équité entre les pétitionnaires en matière de réalisations d'annexes, notamment.

En effet, en l'espèce, les communes littorales sont soumises à un régime bien plus strict que les autres communes. Ainsi, à titre

d'exemple, les annexes et abris de jardins ont été considérés par la jurisprudence comme de l'urbanisation soumise au principe de continuité (CAA, Nantes, 28 octobre 2011, M X et commune de PONT L'ABBE, req. n°10NT00838).

Les communes littorales sont ainsi soumises à un régime plus strict que les communes non littorales (Cf. notamment l'article L 111-4 du code de l'urbanisme) ce qui peut paraître problématique pour les propriétaires de ces constructions et pour le moins attentatoire à leur droit de propriété.

Il s'agit donc, avec cet amendement, d'ouvrir aux communes littorales la possibilité d'autoriser des constructions annexes aux bâtiments existants au même titre que pour les autres communes du territoire national. Le renvoi aux dispositions de l'article L 151-12 permet de concilier ces annexes et extensions avec la préservation des espaces agricoles et naturels.

Amendement n° COM-2 rect. bis présenté par

M. F. MARC, Mmes BLONDIN et HERVIAUX, M. BOTREL, Mme S. ROBERT, M. CORNANO, Mme CLAIREAUX et MM. ANTISTE et COURTEAU

Avant l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Remplacer les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme par les dispositions suivantes:

« Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles, forestières, de cultures marines, et les activités économiques et les services publics qui présentent un intérêt général peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat 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 ».

OBJET

La loi autorise, avec l'accord de l'autorité compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des constructions liées à des activités

économiques en dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées.

Il est proposé que cette dérogation, qui concerne certaines activités agricoles et qui a été étendue, sous conditions, aux éoliennes et à des stations d'épuration, soit élargie aux activités agricoles en général, aux cultures marines, à des activités économiques et aux services publics d'intérêt général pour des raisons évidentes, voire vitales, de maintien des populations, de préservation des ressources locales et de dynamisme territorial, dès lors que cette dérogation est sous le contrôle de l'Etat et de la commission départementale.

Amendement n° COM-7 rect. présenté par
M. DANTEC

Avant l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

1°. A l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, les mots « qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées » sont supprimés.

2° Le même article est complété un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Le changement de destination des constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières mentionnées au précédent alinéa est prohibé. »

OBJET

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme impose l'extension d'urbanisation en continuité avec les villages et agglomérations. L'article L. 121-10 ne permet une dérogation à ce principe que pour l'implantation des bâtiments agricoles *incompatibles avec le voisinage des zones habitées*.

Cette disposition fait obstacle à l'implantation des bâtiments agricoles de stockage de matériel ou de légumes compatibles avec le voisinage des zones habitées et empêche notamment le développement de l'agriculture biologique, en contradiction avec l'un des objectifs de la loi Littoral qu'est le maintien d'une agriculture traditionnelle, notamment légumière, dans les communes littorales.

Cet amendement vise donc à rendre également possible la dérogation au principe de construction en continuité pour les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières *compatibles avec le voisinage des zones habitées*.

Cependant, ces dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les villages et agglomérations ne doivent bénéficier qu'aux activités professionnelles liées à l'agriculture et à la forêt.

On constate de multiples tentatives pour changer la destination des bâtiments à usage agricole en vue de leur transformer en résidences secondaires. Ce développement menace la diversité des activités voulues par le législateur dans une commune littorale. Le mitage de l'espace rural ne doit pas conduire à l'exclusion des activités agricoles et forestières dont la pérennité n'est alors plus assurée.

C'est la raison pour laquelle cet amendement précise que les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières autorisées en vertu d'une dérogation préfectorale ne peuvent pas changer de destination.

Amendement n° COM-5 rect. présenté par
M. GRAND

Avant l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - A l'article L121-9 du code de l'urbanisme, après le mot : « caravanes », sont insérés les mots : « ainsi que de terrains à vocation de logements temporaires pour les salariés saisonniers agricoles dans le cadre d'une activité agricole le nécessitant » ;

II. - A l'article L121-14 du code de l'urbanisme, après le mot : « caravanes », sont insérés les mots : « ainsi que de terrains à vocation de logements temporaires pour les salariés saisonniers agricoles dans le cadre d'une activité agricole le nécessitant » ;

III. - A l'article L121-18 du code de l'urbanisme, après le mot : « caravanes », sont insérés les mots : « ainsi que de terrains à

vocation de logements temporaires pour les salariés saisonniers agricoles dans le cadre d'une activité agricole le nécessitant » ;

IV. - Par conséquent, dans l'intitulé du chapitre III, après le mot : « durable », sont insérées les mots : « et économique ».

OBJET

L'agriculture participe à la lutte contre l'érosion et contribue à la préservation des paysages et de la biodiversité.

Le logement des salariés agricoles temporaires est un problème récurrent dans les départements du sud de la France où la plupart des productions agricoles nécessitent une main d'œuvre importante au moment des récoltes. A l'intérieur des villages, la pression immobilière est telle qu'il n'existe pas de logements vacants pour de l'habitation temporaire. Dans les zones à vocation d'accueil touristique, les rythmes de vie sont très différents et inadaptés à la cohabitation. Cette main d'œuvre est pourtant nécessaire à l'économie de la filière agricole concernée, ainsi qu'à l'économie des territoires.

Afin d'éviter des solutions anarchiques, il est indispensable tant pour les entreprises agricoles que pour les populations d'organiser le logement de ces salariés.

Cet amendement permettrait aux collectivités, lors de l'élaboration ou la révision des PLU, de prévoir l'ouverture de terrain à vocation de logements temporaires pour les salariés saisonniers agricoles comme cela existe déjà pour les terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Ce texte doit donc permettre d'encourager le développement à la fois durable et économique des territoires littoraux.

ARTICLE 10

Amendement n° COM-13 présenté par
M. BAS au nom de la commission des lois

Supprimer cet article.

OBJET

L'article 10 de la proposition de loi interdirait aux personnes publiques d'aliéner les biens de leur domaine privé situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire (ZART), sauf pour certains cas très spécifiques (échanges entre personne publiques, cession au Conservatoire du littoral, etc.).

Cette disposition serait également applicable aux sociétés d'économie mixte, structures régies par le droit privé.

Particulièrement complexe, cet article soulève un **problème de constitutionnalité** : il porte **une atteinte disproportionnée au droit de propriété des personnes publiques** garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789.

En l'état du droit, il existe un seul cas comparable : l'interdiction pour l'État de vendre des forêts domaniales. Des exceptions sont toutefois prévues, notamment pour les terrains dont les surfaces sont inférieures à 150 hectares (article L. 3211-5 du code général de la propriété des personnes publiques).

De même, le Conseil d'Etat a « *virtuellement* » rattaché des biens du domaine privé au domaine public mais les cas concernés restent peu fréquents et une vente semble toujours possible après déclassement.

En outre, il est rappelé que **rien n'empêche les personnes publiques de vendre les biens de leur domaine privé situés dans une zone à risques** (avalanche, mouvements de terrain...), tout en remplissant leurs obligations d'information auprès des acheteurs. **En pratique, les personnes publiques utilisent cette possibilité avec un grand sens des responsabilités. Il faut donc préférer la souplesse à l'interdiction pure et simple de toute aliénation.**

Certes, les biens d'une zone d'activité temporaire et résiliente ont vocation à intégrer le **domaine public maritime de l'État à moyen terme. Le délai de submersion peut toutefois être très long (plus de cinquante ans parfois) et les collectivités territoriales doivent pouvoir gérer les biens de leur domaine privé comme elles l'entendent, conformément au principe de libre administration.**

Enfin, l'article 10 présente une difficulté juridique supplémentaire : il mentionne les sociétés d'économie mixte alors que ces dernières ne sont pas couvertes par le périmètre de l'article L. 1 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Le présent amendement propose donc la suppression de l'article 10.