



BANQUE des
TERRITOIRES

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires



**Recul du trait de côte
dans les zones
littorales : penser
l'aménagement
durable pour demain**

Sommaire

01	3	04	20
02	10	05	26
03	17	06	30



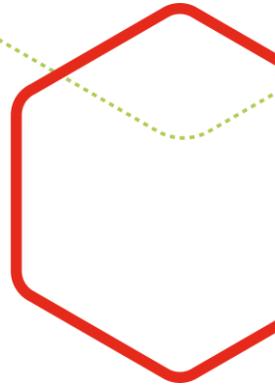
**Les littoraux : entre
attractivité et
vulnérabilité**



01

Des territoires aux enjeux spécifiques

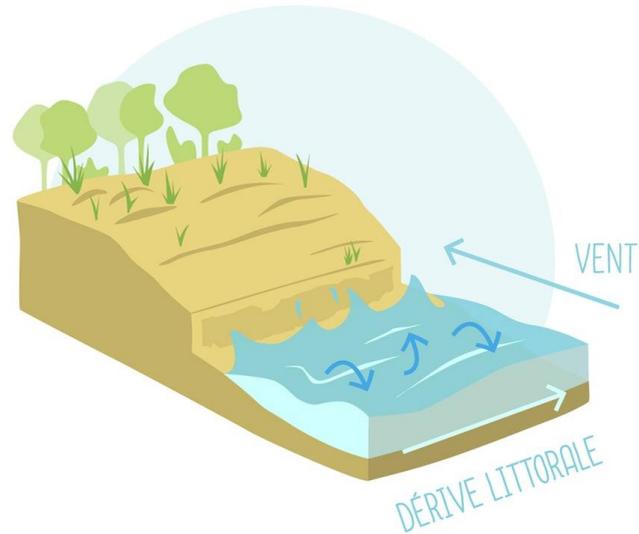
- **Population importante et en augmentation** : 12 % de la population (France métropolitaine) et jusqu'à 40 % en 2040 (INSEE)
- **Association de résidents permanents, temporaires et saisonniers** avec des amplitudes à l'année importantes.
- **Population vieillissante**
- **Des territoires denses et artificialisés** : la densité des communes littorales métropolitaines est deux fois et demie plus élevé que la moyenne nationale.
- **Activités économiques stratégiques** : tourisme, activités industrielles portuaires et logistiques, filières agricoles (dont pêche), production d'énergie (dont renouvelable)
- **Nombreux espaces naturels accueillant une biodiversité marine et terrestre riche.**



Des territoires vulnérables aux aléas climatiques

Phénomènes d'érosion

ÉROSION SUR CÔTE SABLEUSE



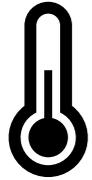
ÉROSION SUR CÔTE ROCHEUSE



Phénomènes de submersion (tempêtes, cyclones)



Des territoires en première ligne face au changement climatique

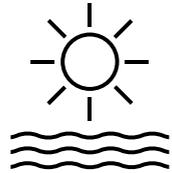


2022-Augmentation des températures moyennes : + 1,1° C

2100-Trajectoire d'augmentation médiane des températures : + 3,2°C

Objectif Accords du Climat de Paris limiter le réchauffement à 1,5°C/2°C

→ Diviser par deux les émissions de GES d'ici 2030/2040



Quels impacts pour les littoraux ?

- **Hausse du niveau de la mer** : + 20 cm depuis un siècle / + 50 cm à 1m d'ici 2100

→ **Augmentation de l'érosion du trait de côte et du risque de submersion** (avec des inondations qui pénètrent de façon plus importante l'arrière-pays)

- **Remontée du biseau eau douce/eau salé**

→ **Diminution des ressources en eau douce** pour les populations, les écosystèmes, les activités économiques.

- **Acidification de l'océan**

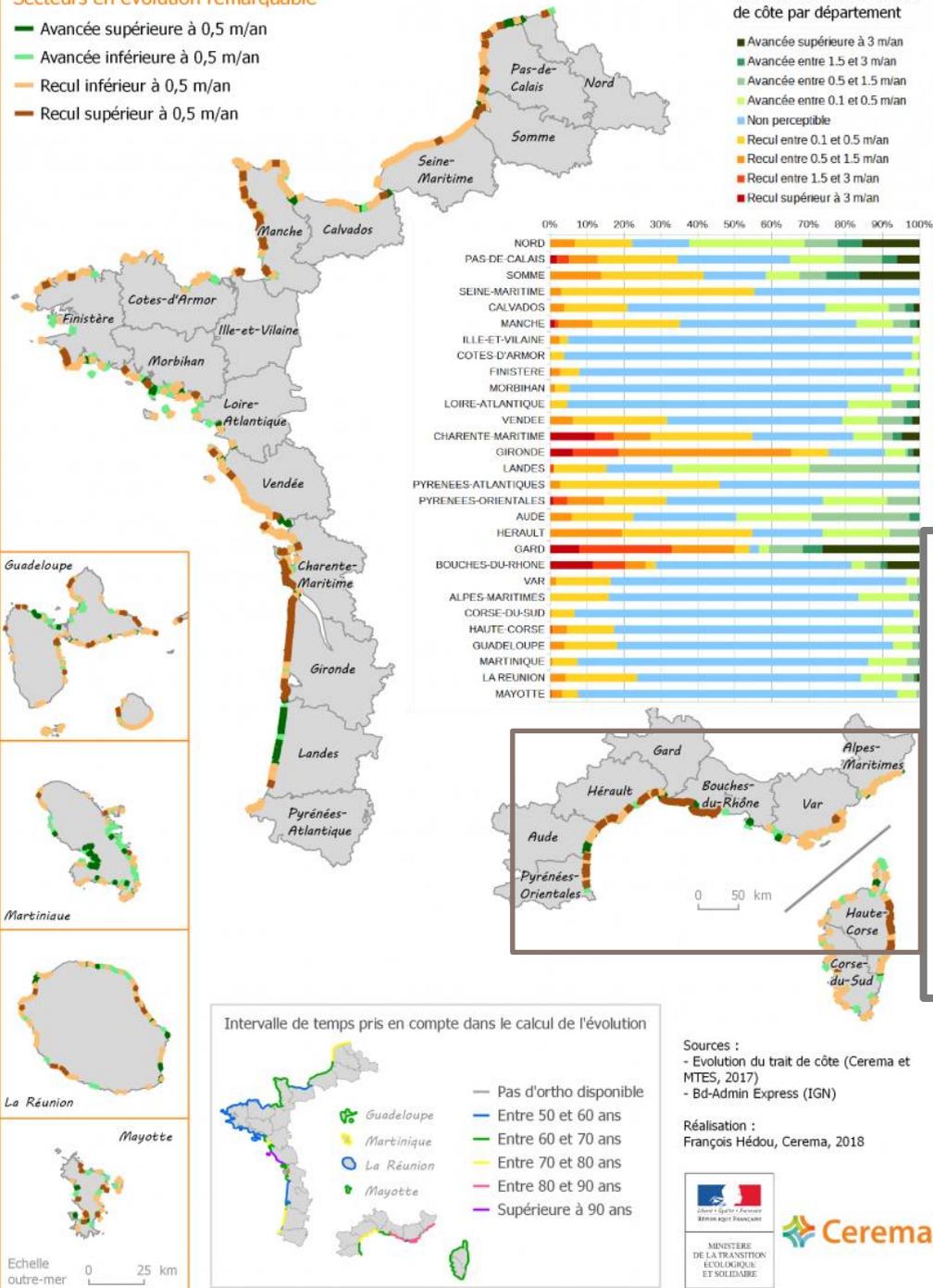
→ **Impacts sur les écosystèmes, la biodiversité**, diminution des ressources halieutiques et fragilisation des filières économiques qui reposent sur leur valorisation.

→ **S'adapter** aux impacts du changement climatique qui s'observeront à court, moyen et long terme

→ **Opportunité de repenser nos modèles d'aménagement, de rapport au vivant.**

Secteurs en évolution remarquable

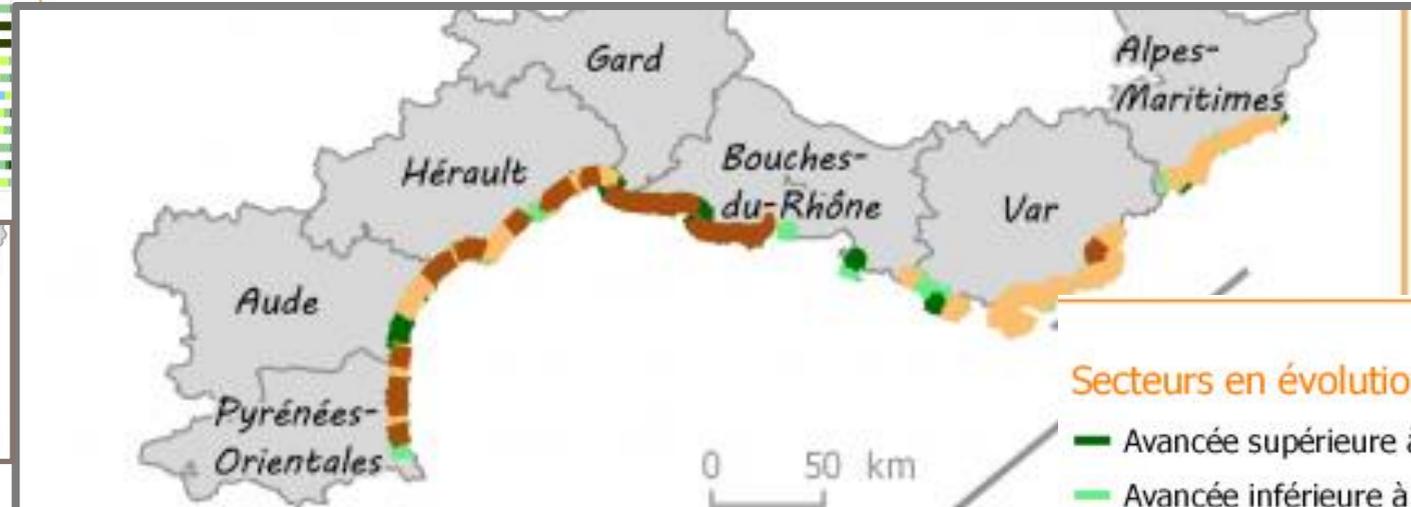
- Avancée supérieure à 0,5 m/an
- Avancée inférieure à 0,5 m/an
- Recul inférieur à 0,5 m/an
- Recul supérieur à 0,5 m/an



Focus sur les phénomènes d'érosion du trait de côte

- 20 % du trait de côte naturel est en recul (France Métropolitaine)

Situation de l'arc méditerranéen



Secteurs en évolution remarquable

- Avancée supérieure à 0,5 m/an
- Avancée inférieure à 0,5 m/an
- Recul inférieur à 0,5 m/an
- Recul supérieur à 0,5 m/an

Les apports et les limites de la loi pour les littoraux (articles 236 à 251)



→ **126 communes littorales** (Décret 30 avril 2022)
engagées pour mobiliser les apports de la loi Climat et
Résilience

! \ Un nombre limité de communes au regard du nombre
concerné par les phénomènes d'érosion du trait de côte

Source : 2022, AFP, Sciences et Avenir

Recul du trait de côte dans les zones littorales : penser l'aménagement durable pour demain

Le 15/12/2022

Les apports et les limites de la loi pour les littoraux (articles 236 à 251)

Objectif : adapter les territoires à l'évolution du trait de côte due au changement climatique.

- L'érosion n'est « pas un risque ».
Séparation juridique avec la submersion

Exclusion de l'indemnisation par le fond Barnier pour les biens touchés par l'érosion

/!\ Dissociation artificielle entre deux risques naturels imprévisibles

- Transfert de responsabilité aux collectivités locales

Identification de communes concernées par l'érosion et volontariat (126 communes au total)



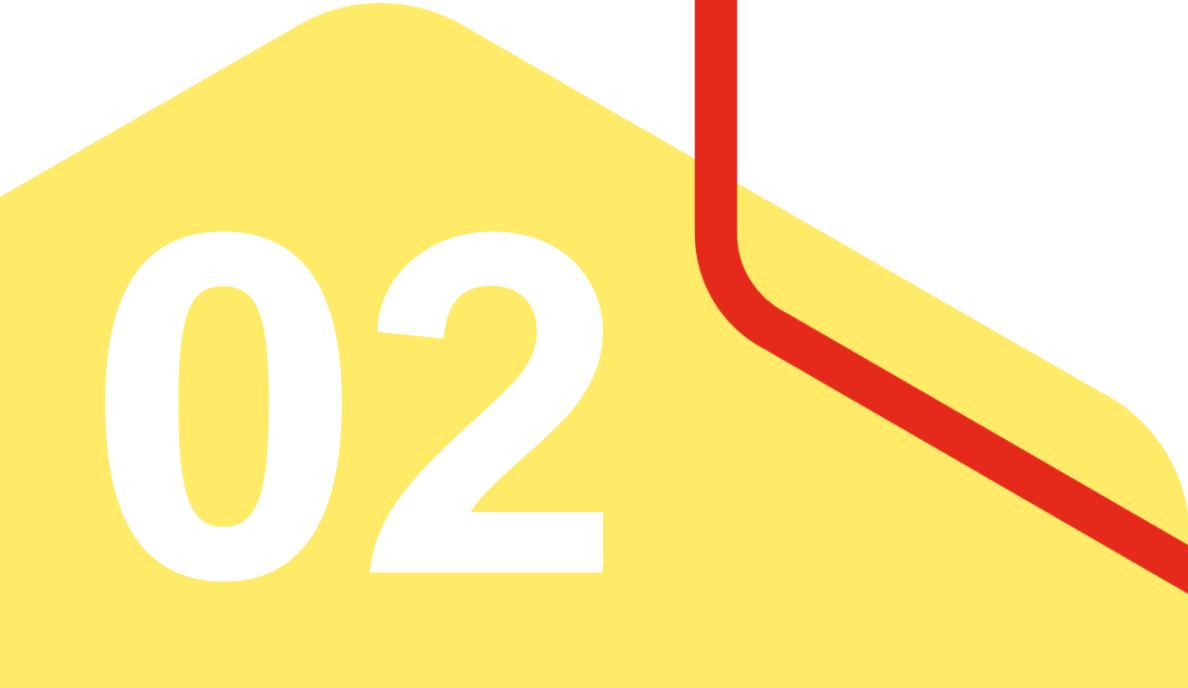
1-Reconnaissance dans la loi des stratégies locales de gestion du trait de côte

2-Cartographie recul du trait de côte et nouveaux outils

/!\ Un transfert de compétence de l'État vers les collectivités sans affectation de moyens humains et financiers.



**Gestion intégrée du
trait de côte**



02

Stratégies de gestion intégrée du trait de côte

Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte (2012) : cadre de référence pour la protection du milieu et la gestion intégrée et concertée des activités



Décentralisation

Stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte

- Diagnostiquer et prévenir les risques
- Informer et sensibiliser la population
- Réduire la vulnérabilité
- Appréhender les impacts de l'ensemble des ouvrages publics côtiers
- Définir d'autres modes d'interventions au cas par cas que les « ouvrages en dur », solutions fondées sur la nature, renaturation, recomposition spatiale. Définir des solutions acceptables localement, notamment par les populations.

Mise en place d'une stratégie nationale

- **Article L 321-13 A du code de l'environnement** : définition d'une stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte dans un document constituant le cadre de référence (en concertation avec les collectivités territoriales, la communauté scientifique, les acteurs socio-économiques et les associations de protection de l'environnement concernés). Décrets en attente de publication.
- Mise en place par l'Etat d'une **cartographie fondée sur un indicateur national d'érosion littorale** pour anticiper l'évolution du trait de côte et prendre en compte les phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion et l'accrétion littorale.
- Elle est mise en œuvre dans le respect des gestions intégrées des activités liées à la mer et au littoral et en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation. Elle est révisée tous les 6 ans.
- Création d'un Conseil national de la mer et des littoraux.
- **Renforcement du rôle des établissements publics fonciers de l'Etat et locaux**, leur permettant de contribuer aux politiques d'adaptation des territoires au recul du trait de côte (articles L 321-1 et L 324-1 c.urb.).
- **Liste de communes établie par décret, révisable au moins tous les 9 ans**, dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées au recul du trait de côte. Liste élaborée après consultation des conseils municipaux des communes concernées et avis du Conseil national de la mer et des littoraux et du comité national du trait de côte. Liste ouverte permettant l'intégration future d'autres communes volontaires, après avis favorable de l'EPCI compétent. **Ce sont ces communes qui disposeront d'un arsenal juridique spécifique** Voir article L 321-15 du code de l'environnement et décret n° 2022-750 du 29 avril 2022. **126 communes** à ce jour figurent sur cette liste, établie en tenant compte de « la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte, déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène ».

Transfert de responsabilité aux collectivités locales

- *Des stratégies locales peuvent être élaborées entre collectivités territoriales et groupements compétents au titre de la GEMAPI (article L 211-7, I, 5° c.envir.), par des informations au public, et en compatibilité avec les orientations générales du SRADDET, si elles existent. Articulation avec les stratégies locales de lutte contre les inondations, lorsqu'elles existent, éventuellement par l'instauration d'un document unique.*
- **Des incertitudes demeurent quant aux répartitions de compétences dans le cadre de la GEMAPI** (l'item 5° de l'article L 211-7 porte sur « la défense contre les inondations et contre la mer »). Des conventionnements pourront être à rechercher entre les différents acteurs à due proportion de leurs intérêts respectifs à l'opération (d'endiguement par exemple).
- **Convention entre l'Etat et les communes figurant sur la liste de celles dont l'action doit être adaptée, à leur initiative.** Cette convention établit la liste des moyens techniques et financiers mobilisés, notamment :
 - 1° La construction, l'adaptation ou le maintien en l'état d'ouvrages de défense contre la mer ;
 - 2° Les dispositifs de suivi de l'évolution du recul du trait de côte ;
 - 3° L'élaboration d'une carte locale d'exposition au recul du trait de côte ;
 - 4° Les opérations d'aménagement liées au recul du trait de côte.

A noter : toute stratégie de gestion intégrée prend en compte la contribution des écosystèmes côtiers (connaissance des espaces naturels et de leur capacité à se régénérer et s'adapter à de nouvelles conditions, et des processus de transports sédimentaires naturels d'accompagner ou réduire le recul du trait de côte).



**Adaptation des
documents
d'urbanisme**



03

Cartographie recul du trait de côte et nouveaux outils pour augmenter la résilience des littoraux

Communes qui peuvent ou doivent (selon l'existence d'un PPRL) réaliser une cartographie du recul du trait de côte et l'intégrer dans leurs documents de planification.

- **SCOT** : secteurs propices pour ouvrages de défense ET de relocalisation
- **PLU** : deux zonages d'exposition au recul du trait de côte

Zones exposées au recul à l'horizon 0-30 ans

- Interdiction de construction de façon durable
Réfection, extension et nouvelles constructions autorisées si démontables et sans augmenter la capacité d'habitation. Réservé aux équipements publics ou économiques nécessitant la proximité de l'eau
- Pour l'Outre-mer : possibilité d'étendre le périmètre de la réserve domaniale (50 pas géométriques)

Zones exposées au recul à l'horizon 30-100 ans

- Possibilité de nouvelles constructions avec obligation de démolition et remise en l'état
- Si construction soumise à un permis de construire, consignation du montant de démolition et de remise en état.

Nouveaux outils pour augmenter la résilience des littoraux

- **Dérogation à la loi Littoral (uniquement si PPA signé avec l'Etat) :** dérogation sur la construction en continuité du littoral notamment dans la perspective d'une relocalisation du bâti
- **Droit de préemption** pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.
- **Affirmer le rôle des EPF** pour contribuer aux politiques d'adaptation des territoires au recul du trait de côte dans le cadre de leurs compétences.
- **Décote du bien lié au recul du trait de côte effectif.**

SRADDET, SCOT et PPRN

- ❑ Le SRADDET des régions ayant un littoral (ou le SAR valant schéma de mise en valeur de la mer pour les D.O.M.), peut intégrer des objectifs de moyen et long termes en cohérence avec la stratégie nationale.
- ❑ Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT prévoit « les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte » (article 243). Il peut identifier (article L 141-13 c.urb.) des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics, ainsi que des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation (au-delà de la bande littorale et des zones délimitées et en dehors des espaces remarquables du littoral).
- ❑ La loi organise la coordination entre l'entrée en vigueur, dans une ou plusieurs communes, d'un document d'urbanisme intégrant les dispositions relatives au recul du trait de côte et l'existence d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), approuvés et incluant le recul du trait de côte. Dans cette hypothèse, le préfet, dans l'année suivant l'entrée en vigueur du nouveau document d'urbanisme, modifie le PPRN pour en abroger les dispositions relatives au recul du trait de côte concernant cette ou ces communes (ou pour abroger tout le PPRN s'il ne concerne que le recul du trait de côte). Pendant la période transitoire durant laquelle les deux documents coexistent, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent (article 240 de la loi et article L 562-4-1 du code de l'environnement).

Plan de prévention

Toutes ces dispositions ne s'appliquent aujourd'hui qu'aux communes figurant sur la liste prévue par le décret du 29 avril 2022

- Communes non couvertes par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte :
 - **Établissent** une carte locale d'exposition au recul du trait de côte
 - Procédure d'évolution du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu engagée au plus tard un an après la publication de la liste

Compétence de l'EPCI compétent en matière de PLU si une ou plusieurs communes concernées en sont membres.

- Communes couvertes par PPRL comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte :
 - **Peuvent établir** une carte locale d'exposition au recul du trait de côte.

Compétence de l'EPCI compétent en matière de PLU si une ou plusieurs communes concernées en sont membres.

Evolution du document graphique du PLU

Voir articles L 121-22-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le document graphique du PLU (ou de tout document en tenant lieu) délimite :

- La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans (la largeur de la bande littorale est portée à plus de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage si la projection du recul du trait de côte le justifie; elle correspond aux parties situées en dehors des espaces urbanisés) ;
- La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

Cette évolution peut être conduite par la procédure de modification simplifiée.

- Si le PLU délimitant ces zones n'entre pas en vigueur à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de l'engagement de la procédure d'évolution (sauf lorsque le territoire est couvert par un PPRL approuvé à cette échéance comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte), l'organe délibérant adopte une carte de préfiguration desdites zones, qui sera applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU révisé ou modifié en conséquence.
- Possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations qui sont situés dans les zones préfigurées et de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a été publiée la délibération d'adoption de la carte de préfiguration.

A noter : le régime juridique est analogue pour les cartes communales. Si la commune est au RNU, l'élaboration d'un PLU ou d'une carte communale est prescrite au plus tard au 30 avril 2023. Dans un délai de 6 ans à compter de l'entrée en vigueur de la carte communale révisée ou adoptée, l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, décide, si la projection du recul du trait de côte le justifie, soit d'engager la révision de la carte communale, soit de maintenir la carte communale en vigueur, soit de prescrire l'élaboration d'un PLU établissant une carte locale d'exposition de son territoire au recul du trait de côte.

Evolution du document graphique du PLU

Zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans :

- ❑ Dans les espaces urbanisés, seuls sont autorisés (sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions) :
 - ❖ Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU délimitant les zones ;
 - ❖ Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;
 - ❖ Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU délimitant les zones, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.
- ❑ Dans les espaces non urbanisés et les secteurs d'urbanisation diffuse dans la bande littorale, seules sont autorisées :
 - ❖ Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable, et en dehors des espaces remarquables à préserver au titre de l'article L 121-23.

Evolution du document graphique du PLU

Zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 à 100 ans :

- ❖ **La démolition de toute construction nouvelle** à compter de l'entrée en vigueur du PLU délimitant les zones et des extensions des constructions existantes à cette même date est **obligatoire** « lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au delà d'une durée de 3 ans. ». Même principe pour la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais du propriétaire. Obligation de démolition et de remise en état ordonnée par arrêté du maire, dans un délai ne pouvant être inférieur à 6 mois. En cas d'inexécution dans le délai prescrit, mise en demeure d'y procéder dans un délai ne pouvant être inférieur à 1 mois. Exécution d'office possible de tous les travaux nécessaires aux frais de la personne mise en demeure en cas de nouveau manquement.
- ❖ Consignation d'une somme auprès de la CDC, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état du terrain, pour tout projet impliquant la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager, ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. L'autorisation d'urbanisme en fixe le montant et son bénéficiaire adresse le récépissé délivré par la CDC avant de mettre en œuvre l'autorisation. Les sommes pourront être déconsignées sur décision du maire, au bénéfice du propriétaire, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ou sur décision du comptable public pour financer leur réalisation d'office.

Réserves foncières

La réforme permet aussi que des réserves foncières (articles L 221-1 et s. c.urb.) puissent être constituées, **par acquisition d'immeubles, au besoin par expropriation**, par l'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements, ou les établissements publics y ayant vocation en vue de prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte définies dans le document graphique du PLU ou d'un document en tenant lieu (zone exposée à 30 ans / zone exposée entre 30 à 100 ans).

- Ces emplacements réservés ne peuvent être constitués que pour permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 (projet urbain; politique locale de l'habitat; mutation, maintien, extension ou accueil des activités économiques; développement des loisirs et du tourisme; réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur; lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux; renouvellement urbain; sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels).
- La personne publique qui devient propriétaire de la réserve foncière devra en assurer une gestion raisonnable. Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent être cédés en pleine propriété (en dehors de cessions entre personnes publiques et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée). Seules sont autorisées des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Avant leur renaturation, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières peuvent également faire l'objet d'un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière.

Dérogations limitées et encadrées à la loi littoral

L'ordonnance du 6 avril 2022 permet de déroger à certaines dispositions de la loi littoral, notamment à l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, pour faciliter la relocalisation de biens et d'activités menacés par l'érosion ou les risques de submersion (**projets de relocalisation durable**). Ces aménagements possibles sont conditionnés à l'accord de l'État, et doivent être prévus dans le cadre d'un **contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA)** conclu entre l'État d'une part et l'EPCI en général, d'autre part (le cas échéant un EPT, voire des communes membres).

Le PPA, institué par la loi Elan et renforcé par la loi 3DS, permet d'accompagner la réalisation d'opérations d'aménagement complexes destinées à s'inscrire dans un projet d'aménagement durable (voir articles L 312-1 et s. c.urb.). En vue de réaliser une telle opération, des secteurs déjà urbanisés peuvent être identifiés par les SCoT et délimités par le PLU dans les espaces proches du rivage. Il existe des PPA de préfiguration et des PPA opérationnels.

- Lorsqu'un PPA prévoit une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre la recomposition spatiale du territoire d'une ou plusieurs communes soumise(s) au régime « recul du trait de côte », il peut délimiter sur le territoire qu'il couvre des secteurs de relocalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations menacés par l'évolution du trait de côte. Ces secteurs peuvent le cas échéant être eux-mêmes délimités au sein du périmètre d'une Grande opération d'urbanisme (GOU). La délimitation de ces secteurs fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal de chaque commune concernée ou de l'organe délibérant de l'établissement public cocontractant compétent en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

A noter : ce PPA est actuellement expérimenté à Lacanau (Gironde), Gouville-sur-mer (Manche) et Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées Atlantiques); France Relance y a consacré 10 millions d'euros.

Dérogations limitées et encadrées à la loi littoral

- Dans ces secteurs, le PPA peut permettre de déroger, pour ce qui est nécessaire, à certaines règles issues de la loi littoral, sous réserve de l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) :
 - 1° A l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, lorsque ces dispositions empêchent la mise en œuvre d'une opération de relocalisation de biens ou d'activités menacés dans des espaces plus éloignés du rivage, moins exposés à l'aléa du recul du trait de côte, et en dehors d'une bande d'une largeur de 1 km à compter de la limite haute du rivage (voir article L 312-9).
 - 2° A l'exclusion des agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, pour autoriser des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, dès lors que les biens sont relocalisés en dehors des espaces proches du rivage ou des espaces et milieux à préserver, et que cette extension aboutit au plus à la création d'un village.
 - 3° A l'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation dans les SCoT et PLU (sauf pour les espaces proches du rivage et ceux à préserver).
- Sous réserve de l'autorisation du ministre chargé de l'urbanisme et de l'avis conforme de la CDNPS, peuvent être appliquées, à titre exceptionnel, dans les espaces proches des rivages autres que la bande littorale de 100 mètres, dans les zones de recul du PLU et dans les espaces et milieux à conserver :
 - Les dispositions relatives à l'urbanisation des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés et n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant ou d'en modifier de manière significative les caractéristiques.
 - Les dérogations mentionnées au 2° et 3° ci-dessus.

Création d'un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte

- Dans toutes les communes « listées », est institué un droit de préemption dédié au recul du trait de côte :
 - **D'office dans l'intégralité de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans;**
 - **A titre facultatif, par délibération, dans tout ou partie de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 à 100 ans.**
- A l'intérieur de ces zones de préemption, sont inapplicables les DPU, DPU-ZAD et droit de préemption commercial. Mais ce droit de préemption ne peut primer sur le droit de préemption en ENS. Ce droit de préemption dédié peut s'exercer en coopération avec la SAFER sur les biens immobiliers non bâtis à usage agricole et les bâtiments d'exploitation agricole.
- Il est institué au bénéfice de la commune, ou de l'EPCI si celui-ci est compétent en matière de PLU.
- Les articles L 219-2 et L 219-3 du code de l'urbanisme déterminent les aliénations soumises ou non à l'exercice de ce droit.
- La personne publique qui devient propriétaire assure la gestion des biens préemptés au regard de l'évolution prévisible du trait de côte et procède à leur renaturation. Elle peut en confier la gestion à une personne publique ou privée y ayant vocation (par exemple un EPF). Ces biens peuvent faire l'objet, à titre transitoire, avant leur renaturation, d'une convention ou d'un bail en vue d'occuper, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des installations, ouvrages ou bâtiments en tenant compte de l'évolution prévisible du trait de côte.
- Droit de rétrocession ouvert aux anciens propriétaires ou ayants cause (et en cas de renonciation, à l'acquéreur évincé) en cas d'annulation par le juge administratif de la décision de préempter (article L 219-11-1).

Procédure de préemption

Elle est régie par les articles L 219-6 à L 219-10 du code de l'urbanisme (en attendant un décret ultérieur) et se présente de manière classique en analogie avec le DPU.

- Toute aliénation soumise à ce droit de préemption incluse dans un secteur délimité est subordonnée à la notification d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par le propriétaire à la commune (avec copie au directeur départemental ou régional des finances publiques).
- La DIA comporte l'indication du prix (ou son estimation en cas d'adjudication), sauf en cas de donation entre vifs, et les conditions de l'aliénation.
- Le silence gardé par le titulaire pendant 2 mois à compter de la réception de la DIA vaut renonciation à préempter.
- Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet une copie de la DIA au responsable départemental des services fiscaux. La décision est publiée, et indique l'estimation du bien par les services fiscaux. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à l'acquéreur potentiel. Une visite du bien est possible, à la demande du titulaire (à préciser par décret).
- A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par le juge de l'expropriation, en tenant compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles prévues en matière d'expropriation publique sous réserve des dispositions spécifiques relatives à la méthode d'évaluation des biens exposés à l'érosion (voir diapositive suivante).

Méthode d'évaluation des biens exposés au risque

L'ordonnance (article L 219-7 c. urb.) définit une méthode d'évaluation des biens les plus exposés au recul du trait de côte, à horizon de 30 ans. Cette méthode s'applique :

- dans le cadre de la procédure du nouveau droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte;
 - et, d'autre part, lors de la détermination des indemnités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- **La date de référence** à laquelle est prise en compte l'usage effectif de l'immeuble pour son estimation, est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU ou la carte communale et délimitant la zone exposée au recul du trait de côte dans laquelle il est situé. Même principe pour les droits réels immobiliers.
- Le prix d'un bien immobilier situé dans une zone exposée au recul du trait de côte à horizon de 30 ans est **fixé en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification et avec un niveau d'exposition similaire situés dans cette même zone**. Si ces références sont insuffisantes, le prix est fixé en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification situés hors de la zone exposée au recul du trait de côte dans laquelle il se situe. Un mécanisme de **décote** est instauré pour tenir compte de la durée limitée restante avant la disparition du bien : cet abattement peut, notamment, être déterminé par application d'une décote calculée en fonction du temps écoulé depuis la première délimitation de la zone dans laquelle se situe le bien, rapporté à la durée totale prévisionnelle avant la disparition du bien (à compter de cette première délimitation).
- Cette méthode servira aussi de référence, pour la fixation du montant de l'indemnité, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique justifiée par un risque prévisible menaçant gravement des vies humaines (pour les biens situés dans une zone d'exposition au risque à 30 ans). Elle s'appliquera aussi aux territoires éligibles aux dispositifs d'indemnisation par le Fonds de prévention des risques naturels dit Fonds « Barnier ». Voir articles L 561-1 à L 561-3 du code de l'environnement.

**Information des
acquéreurs et
locataires et bail réel
d'adaptation à
l'érosion côtière**

04

Nouveaux outils pour augmenter la résilience des littoraux

- Information acquéreur-locataire
- **Bail réel d'adaptation au changement climatique** : pourra être conclu dans les zones exposées au recul du trait de côte pour une longue durée (30-100 ans), entre 12 et 99 ans

Information des acquéreurs et locataires

- A compter du 1^{er} janvier 2023, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie par le document graphique du PLU, la carte communale, ou une carte de préfiguration, devront être informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.
- L'état des risques, qui devra être établi depuis moins de 6 mois, transmis au potentiel acquéreur ou au locataire (à la première visite de l'immeuble si celle-ci a lieu) devra énoncer la date de son élaboration, le numéro de la ou des parcelles concernées ainsi que les zones ou périmètres concernés. Il devra indiquer l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone, la mention du caractère provisoire du zonage lorsque celui est préfiguré, et celle de l'application éventuelle au bien des dispositions de l'article L 121-22-5 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire celles relatives aux obligations de démolition. **Il sera annexé à la promesse de vente dans le cadre du dossier de diagnostic technique (ou à défaut à l'acte authentique) ou au bail.**
- L'annonce relative à la vente ou la location d'un bien pour lequel doit être institué l'état des risques, quel que soit son support de diffusion, devra comporter la mention « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ». L'état des risques devra être actualisé par « le promettant, le réservant, le vendeur ou le bailleur, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acte authentique ou du contrat de bail, auquel il doit être annexé »
- Faute de fourniture de l'état des risques dans le cas d'une vente, le point de départ du délai de rétractation de dix jours est reporté au lendemain de sa notification à l'acquéreur. En outre, en cas de méconnaissance de certaines obligations figurant à l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. Voir articles R 125-23 à R 125-25 du code de l'environnement, modifiés par le décret n° 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022.

Définition du bail réel d'adaptation à l'érosion côtière

L'ordonnance du 6 avril 2022 consacre un nouveau bail (voir articles L 321-18 et suivants du code de l'environnement), dénommé « bail réel d'adaptation à l'érosion côtière ». Il se définit comme étant un contrat de bail par lequel le bailleur consent au preneur des droits réels immobiliers, pour occuper lui-même ou louer, exploiter, réaliser des installations, des constructions ou des aménagements, dans les zones exposées au recul du trait de côte.

- Ce bail peut être consenti par l'Etat, une commune ou un groupement de communes, un établissement public y ayant vocation ou le concessionnaire d'une opération d'aménagement.
- Sa durée est comprise entre 12 et 99 ans.
- Une publicité préalable à l'intention de proposer la conclusion de ce bail est requise.

Durée

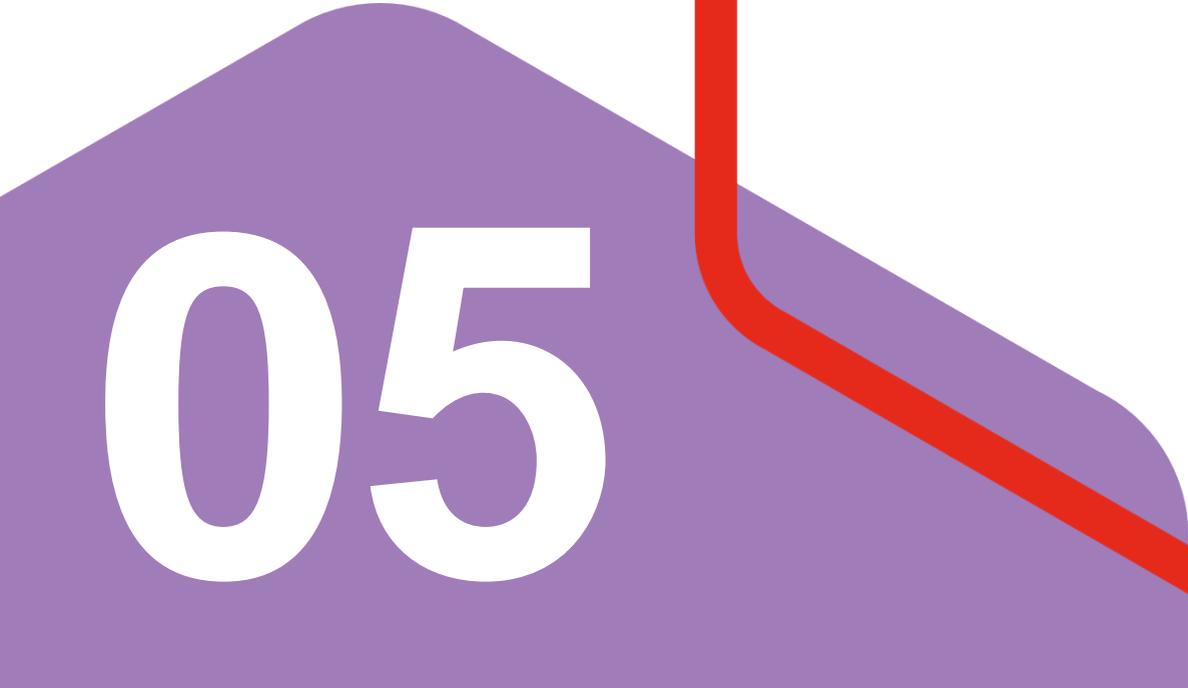
- L'échéance du contrat est fixée en fonction de l'état des connaissances quant à l'évolution prévisible du recul du trait de côte à la date de sa conclusion.
- Pas de reconduction tacite possible.
- Prorogation possible si la situation du bien (au regard des éléments de prospective) permet de maintenir la destination, l'occupation et l'usage des constructions, installations et aménagements donnés à bail, dans la limite d'une durée totale de 99 ans.
- Résiliation de plein droit du bail dès que le maire, ou le préfet, prescrit par arrêté (de police administrative générale) les mesures nécessaires « lorsque l'état du recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne peut plus être assurée ». Le bailleur en informe alors le preneur sans délai. Est réputée non écrite toute clause ayant pour effet de prévoir qu'une résiliation anticipée pour ce motif ne peut donner lieu à aucune indemnisation.

Droits et obligations des parties

- Le preneur paie une redevance à la signature du bail (ou pendant son exécution) correspondant aux droits réels qui lui sont conférés. Elle tient notamment compte des conditions d'acquisition du bien par le bailleur et des coûts prévisionnels pour assurer la réalisation de l'ensemble des actions ou opérations permettant la renaturation du terrain d'assiette du bien à l'expiration du bail.
- Le preneur est tenu aux travaux d'entretien et aux réparations nécessaires à la conservation du bien. Le bail précise la destination, les éventuelles activités accessoires et les autres travaux autorisés au bénéfice du preneur. Les constructions et améliorations réalisées par le preneur, conformes à la destination des lieux, demeurent sa propriété et deviennent celle du bailleur au terme du bail. Tout changement de destination est soumis à accord du bailleur.
- Le preneur peut consentir, sauf disposition expresse contraire dans le bail, des titres d'occupation ne conférant pas de droits réels (en informant le bailleur si le contrat le prévoit). Ce contrat d'occupation s'éteint de plein droit au terme du bail réel.
- A l'échéance du contrat, le terrain d'assiette fait l'objet d'une renaturation, qui peut comprendre le cas échéant la démolition des constructions et aménagements, y compris ceux qui auraient été réalisés par le preneur, et les opérations de dépollution nécessaires.
- Le prix de cession des droits réels issus du bail (l'acquéreur ou le donataire étant alors subrogé dans les droits et obligations du preneur) ne doit pas excéder notablement le prix résultant de la prise en compte d'une valeur du bien estimée en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification et avec un niveau d'exposition similaire situés dans la même zone ou, lorsque ces références ne sont pas suffisantes, selon les modalités d'évaluation des biens exposés à l'aléa (détaillées à la diapositive 26).



**Dispositions
spécifiques à l'Outre-
Mer**



05

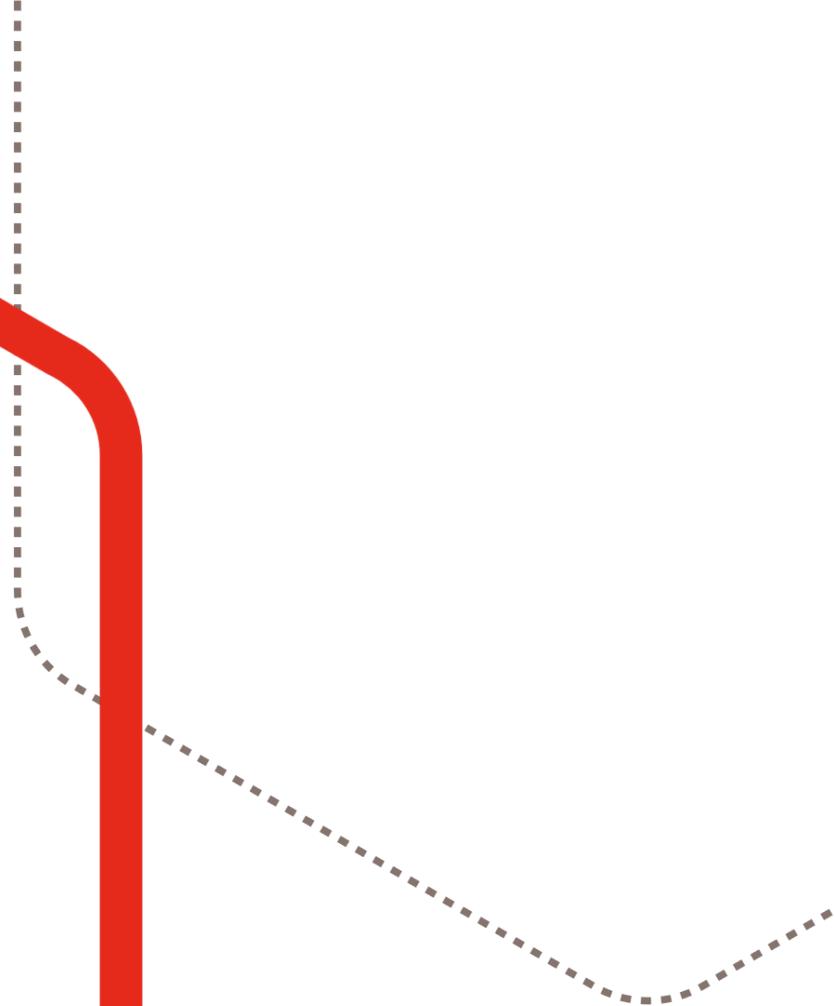
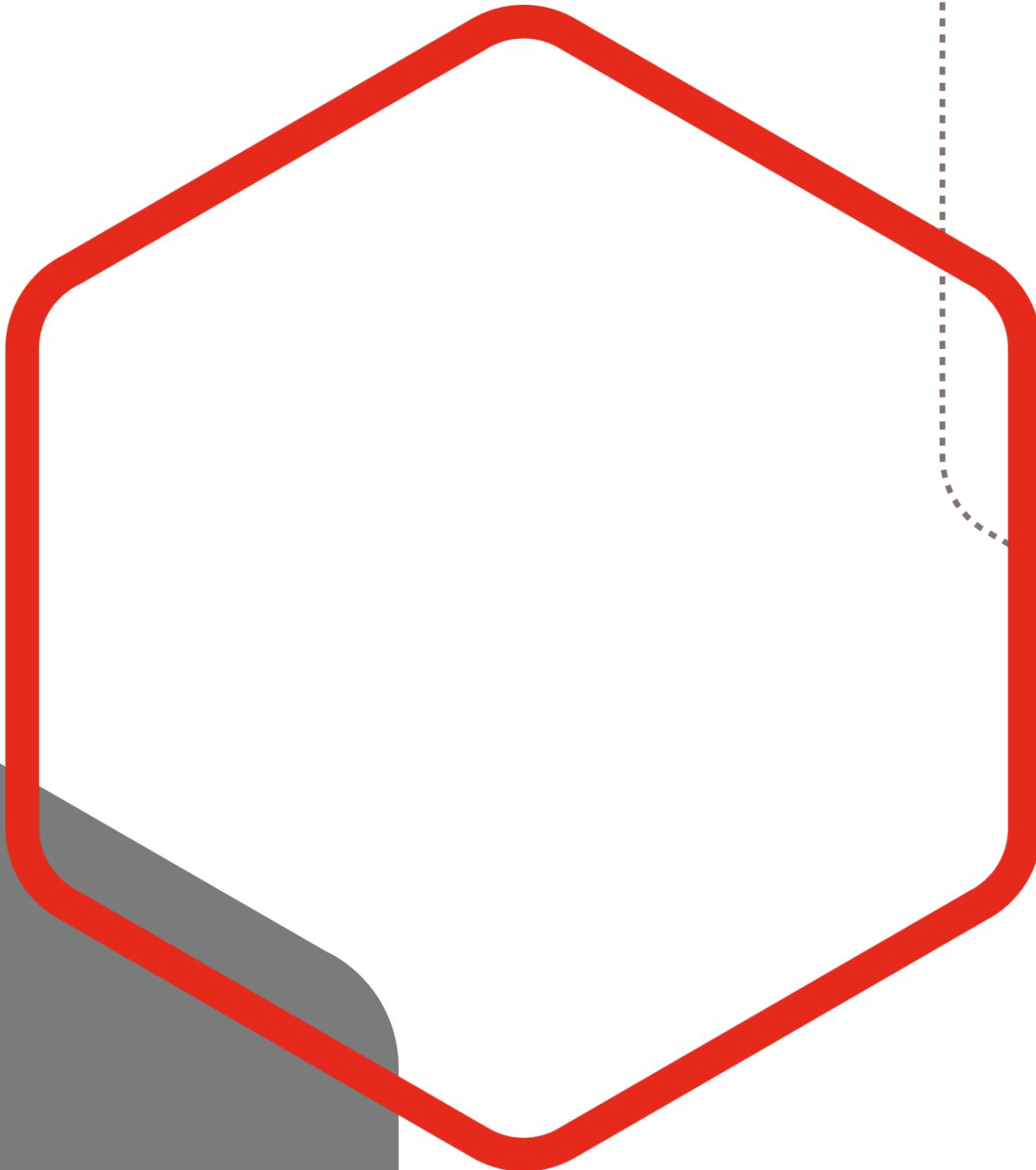
Nouveaux outils pour augmenter la résilience des littoraux

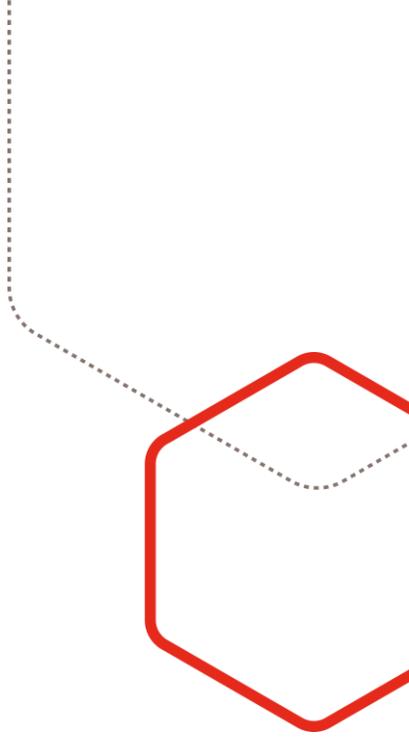
Outils communs avec la France métropolitaine
Dispositions spécifiques à l'Outre-Mer

➤ Dispositions relatives à l'Outre-mer

- ❖ Possibilité de déclassement des terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse aux fins de cessions aux personnes ayant édifié ou fait édifier avant le 1^{er} janvier 2010 des constructions à usage d'habitations ou à leurs ayants droit.
- ❖ Prolongation des missions des Agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques (Martinique et Guadeloupe) jusqu'en 2031.

06





Quels accompagnements de la Banque des Territoires ?

Service de renseignement téléphonique juridique et financier

Certaines questions posées par les participants peuvent renvoyer à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie dépassant le cadre de ces webconférences. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez notre service de renseignements téléphoniques * :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet www.banquedesterritoires.fr, espace Territoires Conseils, Service de renseignements juridiques et financiers – rubrique Contact
- Retrouvez également toutes nos ressources dans un dossier spécial « **Nouveaux élus : nos outils** » sur notre plateforme numérique : <https://www.banquedesterritoires.fr/municipales-2020> (notes juridiques, visioconférences, questions-réponses....)

* Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service de renseignements est accessible gratuitement à toutes les communes de moins de 20 000 habitants, toutes les communes nouvelles et les intercommunalités sans limite de taille.

Quels accompagnements de la Banque des Territoires ?

Plan adaptation des littoraux au changement climatique

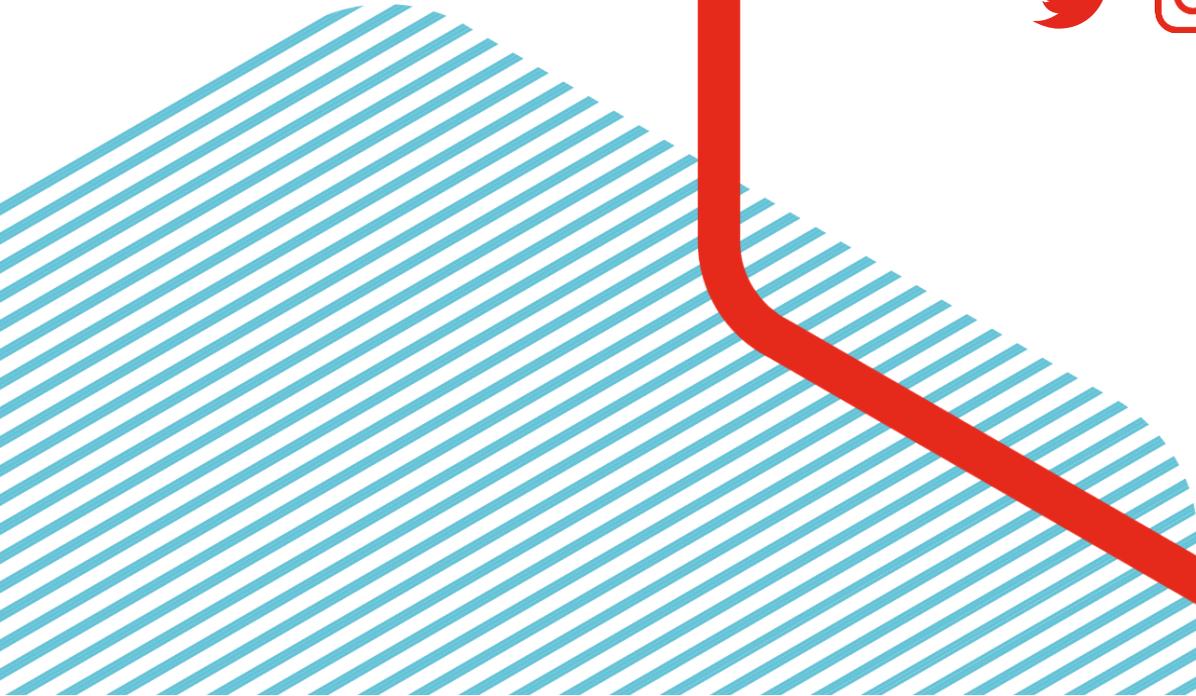
Plan d'adaptation des littoraux au changement climatique de la Banque des Territoires

Moyens dédiés à l'appui des acteurs territoriaux du littoral à l'adaptation au changement climatique (CONSEILLER / FINANCIER)

Déploiement en 2023

Contact : Direction régionale. Identifiez votre interlocuteur sur la plateforme <https://www.banquedesterritoires.fr/>



A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A light blue dashed line extends from the right side of the frame towards the right edge of the image.A decorative pattern of diagonal blue and white stripes in the bottom-left corner of the page.

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr