



N° 4402

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 25 janvier 2017.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
SUR LA PROPOSITION DE LOI, modifiée par le Sénat, *portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique* (n° 4377).

PAR MME PASCALE GOT

Députée

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{re} lecture : **3959, 4241** et T.A. **849**.

2^e lecture : **4377**.

Sénat : 1^{re} lecture : **176, 266, 246, 267** et T.A. **59** (2016-2017).

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	5
TRAVAUX DE LA COMMISSION	9
I. DISCUSSION GÉNÉRALE	9
II. EXAMEN DES ARTICLES	19
Chapitre I ^{er} – Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral	19
<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 [Non modifié]	19
Chapitre II – Identifier le risque de recul du trait de côte	20
<i>Article 2 bis</i> : Indemnisation des interdictions d'habitation ou d'utilisation des lieux résultant d'un risque de recul du trait de côte	20
<i>Article 3</i> (article L. 562-1 du code de l'environnement) : Création de zones d'activité résiliente et temporaire(ZART) en cas de risque de recul du trait de côte	23
<i>Article 3 bis</i> (article L. 562-4-1 du code de l'environnement) : Révision d'un plan de prévention des risques naturels(PPRN) en cas d'élaboration d'une stratégie locale de gestion de trait de côte [Non modifié]	26
<i>Article 5 bis</i> : Information du preneur d'un bien sur la date de survenance du risque de recul du trait de côte	26
<i>Article 7</i> (article L. 131-1 du code de l'urbanisme) : Compatibilité des schémas de cohérence territoriale avec les objectifs de gestion du trait de côte [Non modifié]	27
<i>Article 8 bis</i> (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	28
Chapitre III – Encourager le développement durable des territoires littoraux	30
<i>Article 9 A</i> (articles L. 121-8 et L. 121-10 du code de l'urbanisme) : Densification de l'urbanisation dans les espaces littoraux	30
<i>Article 9 BA</i> Coefficients d'occupation des sols applicables dans les communes touristiques (<i>Supprimé</i>)	39

<i>Article 9 B</i> (article L. 121-19 du code de l'urbanisme) : Motifs d'élargissement de la bande littorale [Non modifié]	42
<i>Article 9 C</i> (article L. 121- 32 du code de l'urbanisme) : Coordination [Non modifié]	42
<i>Article 9 bis</i> (article L. 210-1 du code de l'urbanisme) : Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles [Non modifié].....	43
<i>Article 10</i> (article L. 3211-17 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques) : Interdiction d'aliéner les immeubles du domaine privé des personnes publiques dans les zones d'activité résiliente et temporaire [Non modifié].....	43
<i>Article 12</i> (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.....	44
<i>Article 12 bis</i> : Régime fiscal applicable aux implantations d'entreprises signataires d'un bail réel immobilier littoral [Non modifié].....	48
<i>Article 13</i> (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 » [Non modifié]...	49
<i>Article 15</i> (article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales) : Ouverture de la possibilité pour les départements de subventionner les comités des pêches et de la conchyliculture.....	50
TABLEAU COMPARATIF	51

INTRODUCTION

« Ces marées qui montent, ces fleuves qui descendent, ces forces qui détruisent peuvent aussi créer réparer féconder ; elles enfantent le désordre mais, dans les vues éternelles de la providence, c'est pour l'ordre qu'elles sont faites. Secondons ces grandes vues, peuple, chambre, législateurs, savants penseurs, gouvernants ayons sans cesse présente à l'esprit cette haute et patriotique idée : fortifier, fortifier dans tous les sens du mot, le littoral de la France »

Victor Hugo, Chambre des pairs, 27 juin et 1^{er} juillet 1846

Constatant la « *dégradation de nos dunes et de nos falaises* » et les « *phénomènes qui menacent de ruiner une partie de nos ports et de déformer la configuration des côtes de France* », les propos de Victor Hugo sont toujours d'actualité. La France est un pays littoral, votre rapporteure rappelle que le trait de côte, selon le service hydrographique et océanographique de la marine (SHOM), couvre 5 853 kilomètres en métropole, 608 kilomètres en Guyane, 405 kilomètres en Guadeloupe, ou encore près de 4 500 kilomètres en Polynésie française. Défini par le SHOM comme « *la ligne portée sur la carte séparant la terre et la mer. Sur la carte marine, c'est le plus souvent la laisse de haute mer, [c'est-à-dire] la ligne mince et ondulée formée de sable fin, de débris de coquilles, de petits morceaux d'algues, etc. laissée par les vagues, qui marque la limite supérieure atteinte par leur mouvement sur la plage.* », ⁽¹⁾ et désormais par l'article 2 de la présente proposition de loi, qui retient le « *déplacement de la limite du domaine maritime vers l'intérieur des terres* », le trait de côte connaît des mouvements d'ampleur, plus importants dans la période récente.

Au-delà du patrimoine que représente le littoral français, et du risque que fait peser sur celui-ci le recul du trait de côte, c'est surtout sur la grande diversité des situations qu'il convient d'insister. Le recul du trait de côte n'est pas uniforme, il n'a pas les mêmes incidences en baie de Somme, sur les falaises crayeuses de Normandie, les dunes d'Aquitaine ou dans les mangroves des territoires ultramarins.

Seul un cadre juridique spécifique et suffisamment souple pourra être adapté à un problème qui, s'il ne se pose pas partout avec la même intensité ou les mêmes conséquences, est cependant généralisé, atteint des zones d'habitation ou d'activités, notamment saisonnières, de manière désormais parfaitement identifiée par les travaux scientifiques.

(1) S.32, dictionnaire hydrographique

La proposition de loi (n° 3959) déposée en juillet 2016 par votre rapporteure et par Mme Chantal Berthelot, reprenant les travaux du comité national de suivi de la stratégie nationale intégrée du trait de côte, n'a pas pour seul objet de résoudre des situations ponctuelles, comme celle du *Signal* à Soulac-sur-Mer, sur laquelle porte l'article 2 *bis*, même s'il convient d'élaborer d'urgence une solution applicable sans délai.

Elle vise aussi, bien au-delà, à éviter que d'autres situations du même type se reproduisent. Elle vise surtout à créer des instruments juridiques nouveaux à la disposition des pouvoirs publics, et notamment des collectivités territoriales. La création des zones d'activité résiliente et temporaire (ZART), à l'article 3, répond au besoin d'adaptation de territoires littoraux menacés par un recul des terres. La mise en place par l'article 12 d'un type de bail nouveau original, le bail réel immobilier littoral (BRILI) répond à ce même besoin d'adaptation. Le texte renvoie en conséquence la définition du risque aux plans de prévention des risques naturels, qui délimiteront la ZART, ouvrant ainsi la voie à la mise en place de solutions juridiques et financières originales, destinées à **stabiliser le droit applicable à des zones instables**. Il adapte en conséquence les documents d'urbanisme (articles 5 et 7) et les conditions d'information des acquéreurs ou des locataires (article 5 *bis* et 8 *bis*, ce dernier ayant été supprimé par le Sénat).

Sur les quatorze articles de la proposition de loi initiale, quatre suppressions votées par l'Assemblée, par souci de cohérence, ont donné lieu à un vote identique du Sénat. En outre, le Sénat a adopté conformes quatre autres articles, dont la définition du trait de côte (article 2), tandis que seules des nuances de forme maintiennent dans la navette les articles premier, 3 *bis*, 5 *bis*, 7, 9 *bis*, 10 et 12 *bis*, lesquels ne nécessitent donc plus de débat de fond.

S'agissant des conditions d'indemnisation, le Sénat a adopté, à l'article 13, la solution qui était retenue à l'Assemblée à l'issue des travaux de la commission, plutôt que la création d'un fonds spécifique, prévue par un amendement du Gouvernement adopté en première lecture, qui paraît incomplet.

En revanche le Sénat a introduit deux dispositions qui excèdent la portée du présent texte, l'une à l'article 9 A modifiant les dispositions 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 » et l'autre, à l'article 9 BA sur la constructibilité dans les communes touristiques.

Sur ces deux questions, qui ont largement occupé les débats au Sénat, il convient que la deuxième lecture soit la plus explicite possible. Si ces sujets ne sont pas tabous, en dépit du caractère très sensible de la loi « littoral », il convient qu'ils restent cantonnés dans le cadre de l'objet de la proposition de loi. Il ne faudrait donc pas qu'un « débat dans le débat » aboutisse à que soit occulté l'objet principal de ce texte : fournir aux collectivités territoriales un outil adapté au risque de recul du trait de côte, prévoir une juste indemnisation des cas dans

lesquels ce risque s'est réalisé où se réalisera, et notamment dans les zones dunaires, favoriser le maintien ou la réimplantation d'activités et de constructions.

L'objet de la proposition de loi ne doit donc pas être estompé au profit de débats incidents, qui posent d'autres questions, fussent-elles importantes, ou qui concernent des parties non littorales du territoire.

« Ce n'est cependant pas à la dernière heure d'une session, à la dernière heure d'une législature, qu'un pareil sujet peut être abordé dans tous ses détails, examiné dans toute son étendue. On n'explore pas au dernier moment un si vaste horizon, qui nous apparaît tout à coup. Je me bornerai à un coup d'œil. Je me bornerai à quelques considérations générales pour fixer l'attention de la Chambre, l'attention de M. le ministre des travaux publics, l'attention du pays si possible. Notre but aujourd'hui, mon but à moi le voici en deux mots ; je l'ai dit en commençant voter une petite loi et en ébaucher une grande ».

Pour que l' « ébauche », ainsi appelée de ses vœux par Victor Hugo dans sa défense du littoral soit, « en fin de législature », réussie, il faut que le dispositif réponde à l'objet même de cette proposition de loi, cadré mais indispensable : l'adaptation des zones littorales au risque de recul du trait de côte, qui, en soi, est un enjeu humain, économique et environnemental essentiel.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I. DISCUSSION GÉNÉRALE

Lors de sa réunion du 25 janvier 2017, la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire a examiné, en deuxième lecture, sur le rapport de Mme Pascale Got, la proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique (n° 4377).

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Mes chers collègues, notre Commission se réunit ce matin pour examiner, en deuxième lecture, la proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique.

Je rappelle que l'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi en séance publique le jeudi 1^{er} décembre 2016. Le Sénat l'a examinée en commission le 21 décembre et l'a adoptée en séance publique le mercredi 11 janvier. Le texte revient donc en deuxième lecture à l'Assemblée nationale et il est inscrit à l'ordre du jour du mardi 31 janvier après-midi.

Le secrétariat de la Commission avait reçu 30 amendements, dont 29 de la rapporteure, Mme Pascale Got, à qui je vais maintenant céder la parole. Compte tenu des retraits, il reste aujourd'hui 24 amendements à examiner.

Mme Pascale Got, rapporteure. Mon intervention va consister à faire le point sur les avancées et les reculs que l'on peut constater à l'issue de la lecture du texte au Sénat, en rappelant quels sont les objectifs de la proposition de loi.

Je commencerai par souligner que ce texte ne vise pas à une modification de la loi Littoral, mais bien une adaptation des littoraux, notamment face à l'érosion. Cette proposition de loi émane d'un travail concerté du Comité stratégique de l'évaluation du trait de côte, qui avait réuni élus, associations et scientifiques en vue d'apporter des outils aux élus locaux qui s'étaient engagés dans des stratégies de relocalisation ou de repli et qui, au moment où ils devraient amorcer ces stratégies locales, se trouvent dans l'incapacité de le faire.

Afin de les aider, nous avons proposé plusieurs outils, à commencer par la reconnaissance juridique du trait de côte dans le code de l'environnement, mais aussi la reconnaissance des stratégies locales, régionales ou nationales et leur articulation dans les plans de prévention des risques naturels et les documents d'urbanisme.

Nous avons également souhaité faire en sorte de préserver l'équilibre des littoraux, qui vont continuer à accueillir de la population et doivent maintenir intacte leur attractivité : nous avons donc essayé de rendre compatibles le développement de l'économie et les principes du développement durable, en

prenant en compte la nécessité de mieux protéger nos écosystèmes. Plus globalement, nous avons été amenés à développer la culture du risque et à parfaire l'information auprès de nos concitoyens et des populations concernées.

Le Sénat a choisi de conforter le cœur de la loi par rapport aux objectifs que je viens d'évoquer. Au sujet des zones d'activité résiliente et temporaire (ZART), il a ainsi entériné le principe, posé en première lecture, selon lequel la constitution de ZART relevait de la compétence des collectivités locales.

Nous avons introduit dans le texte l'idée d'une zone de mobilité du trait de côte, afin que, dans le cadre d'une opération d'aménagement global, on puisse gérer le bâti existant, mais aussi inclure tout ce qui concerne la protection des écosystèmes – ce qui répondait à une demande formulée par les territoires ultramarins. Le Sénat ayant supprimé cette disposition, je propose de la réintroduire.

Pour ce qui est de l'information à apporter à nos concitoyens, notamment au moment de l'achat de biens se trouvant dans une zone à risque, le Sénat s'est prononcé contre le principe adopté en première lecture, estimant que sa mise en application suscitait des difficultés. Je pense que ce n'est pas le cas et qu'il convient d'informer dès que possible les futurs acquéreurs d'un bien que l'érosion est susceptible de menacer ce bien auquel ils s'intéressent – il ne faut pas attendre le passage devant le notaire pour que cette information soit portée à leur connaissance –, et vous propose donc de réintroduire dans le texte le principe de cette information.

Le Sénat a entériné les exonérations fiscales, dès lors qu'il y aurait création d'entreprise dans les ZART concernées. Il a confirmé le dispositif d'indemnisation des 78 copropriétaires de l'immeuble Le Signal, à Soulac-sur-Mer, en Gironde, mais en reformulant le texte, ce qui fragilise le dispositif sur le plan juridique. Je vous proposerai donc de maintenir le dispositif d'indemnisation, mais en rétablissant le texte initial.

Nos collègues du Sénat ont également évoqué la création du bail réel immobilier littoral, en en précisant le contour; nous pourrons, à notre tour, apporter quelques précisions par voie d'amendement.

Les aspects financiers sont essentiels dans cette proposition de loi. En première lecture à l'Assemblée nationale, la ministre du logement avait annoncé un fonds d'adaptation, sans en préciser les contours – qui n'ont pas davantage été délimités lors de la discussion au Sénat, ce qui fait que les sénateurs ont préféré revenir à un fonds existant déjà, le fonds Barnier. Comme eux, j'estime qu'à défaut de précisions sur le fonds d'adaptation, il est préférable d'en rester au fonds Barnier.

Enfin, il est un sujet qui fait polémique, celui des modifications apportées à la loi Littoral – les sénateurs ont introduit pas moins de cinq dérogations importantes à cette loi, ce qui a suscité de nombreuses réactions. Je rappelle que ce

texte n'a pas vocation à modifier la loi Littoral, mais vise essentiellement à la relocalisation des activités et des biens. C'est pourquoi je proposerai un amendement en ce sens, non sans avoir préalablement envisagé la suppression totale de l'article 9A introduit par le Sénat.

Nous avons eu une discussion sur la nécessité d'adapter la loi Littoral au cœur du texte, et de répondre aux situations ubuesques rencontrées sur le terrain. Pour ce qui est de la notion d'adaptation, je regrette que le Sénat n'ait pas suivi l'amendement du Gouvernement qui introduisait des notions d'adaptation pouvant faire l'unanimité. Nous devons à la fois être en mesure de résoudre la problématique des dents creuses – car le fait que la jurisprudence soit loin d'être fixée se traduit par des situations absurdes – et celle de la relocalisation des activités agricoles, forestières et de cultures marines. À cet égard, je vous annonce d'ores et déjà que je ne suivrai pas les sénateurs sur la question des annexes, leur position ne pouvant conduire qu'à aggraver le mitage, alors que l'installation d'annexes à proximité de l'existant est déjà possible.

Je pense que nous devons manier avec prudence la notion de relocalisation d'activités économiques : les exceptions ne sauraient devenir le principe.

Pour en revenir à l'adaptation à la loi Littoral, je souhaite que nous en restions à des adaptations très mesurées de ce texte, que nous devons veiller à ne pas fragiliser. Nous devons raison garder, et je m'attacherai pour ma part à ce que nous trouvions un équilibre acceptable en tout point : en aucun cas je n'accepterai d'être la fossoyeuse de la loi Littoral. En d'autres termes, la présente proposition de loi ne saurait être le réceptacle des tentatives infructueuses de modifier la loi Littoral intervenues au cours de cette législature. Afin de répondre aux attentes légitimes des élus locaux qui souhaitent mettre en œuvre des stratégies locales, je vous demande de faire en sorte de rester au cœur du sujet de cette proposition de loi.

Mme Chantal Berthelot. Le groupe Socialiste, écologiste et républicain partage l'analyse de Mme la rapporteure, que ce soit sur les points positifs de ce texte ou sur les inquiétudes qu'il peut susciter. En tout état de cause, le travail effectué par le Sénat sur le texte nous permet d'examiner celui-ci en deuxième lecture, ce qui laisse espérer une adoption définitive avant la fin de la présente mandature. C'est important pour les élus locaux.

Nous sommes solidaires de la position exprimée par notre rapporteure au sujet de l'adaptation de la loi Littoral : c'est le point dur de cette proposition de loi. Le texte qui nous est soumis innove sur l'accompagnement de la stratégie des élus locaux, tout en préservant cet outil efficace qu'est la loi Littoral. C'est dans cet esprit que notre groupe sera aux côtés de la rapporteure et soutiendra ses amendements.

M. Jean-Marie Sermier. Au nom du groupe Les Républicains, je veux rendre hommage au travail effectué en première et en deuxième lecture par

Mme la rapporteure. Comme elle l'a dit, ce texte n'a pas vocation à défaire la loi Littoral qui, entrée en vigueur en 1986, s'impose sur l'ensemble du littoral français. Cela dit, la loi Littoral ne concerne pas que les côtes maritimes, mais s'applique également en montagne, sur les bords de certains lacs, ce qui nous semble obsolète. Sans vouloir remettre cette loi en cause, il nous semble nécessaire de travailler sur la notion de constructibilité en deuxième lecture du présent texte, et de nous interroger sur les possibilités de dérogation pour les autorisations d'extension d'urbanisme, étant précisé qu'un certain nombre de villages ont des projets qui se trouvent souvent contraints par la loi Littoral, au-delà même de l'évolution du trait de côte.

Par ailleurs, s'il est permis de penser qu'un trop grand nombre de personnes vit sur les côtes françaises, une autre question se pose, celle des métiers exercés historiquement sur les côtes – je pense notamment aux pêcheurs et aux ostréiculteurs –, qui ne doivent pas se trouver contraints par des dispositions trop rigides. Sans parler d'une remise en cause de la loi « Littoral », celle-ci doit nécessairement comprendre des adaptations, sous la forme de dérogations accordées au profit des professionnels concernés, comme l'ont proposé les sénateurs.

M. Stéphane Demilly. D'après le groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), la hausse des températures sur notre planète entraînera une hausse du niveau des mers et des océans, évaluée de 26 à 55 centimètres dans le monde d'ici à 2100 dans l'hypothèse la plus optimiste, et de 45 à 82 centimètres pour les estimations les plus pessimistes.

D'ores et déjà, au niveau mondial, le niveau marin s'est élevé de près de 19 centimètres entre 1901 et 2011, avec une nette accélération ces dernières décennies. Entre 1993 et 2014, la hausse a été de 6,7 centimètres au niveau mondial, avec des différences régionales marquées. En France métropolitaine, aux Antilles et à La Réunion, le taux d'élévation le long des côtes est proche de la moyenne mondiale, tandis qu'en Polynésie et en Nouvelle-Calédonie, cette hausse est plus sensible.

Ce ne sont pas moins de 1 700 kilomètres de côtes qui sont ainsi menacées par l'érosion marine qui s'accélère, soit un quart du littoral français. Au-delà des chiffres, il suffit de se promener le long des côtes de ma région des Hauts-de-France, mais aussi de Seine-Maritime, et d'observer les éboulements de nos falaises, pour se rendre compte de l'importance de ce phénomène qui n'épargne aucun département côtier.

Selon les services du ministère de l'environnement, l'évolution du littoral correspondrait à la disparition de 3 100 terrains de rugby en un demi-siècle, de 1949 à 2005, soit 26 kilomètres carrés. Malgré la menace, l'attrait des bords de mer n'a jamais été aussi fort. La densité de population y est 2,5 fois supérieure à la moyenne nationale, et 4 millions d'habitants supplémentaires y sont attendus d'ici à 2040.

Le littoral français accueille par ailleurs des activités économiques variées, notamment touristiques, que l'érosion côtière met en péril. Les impacts physiques de la montée du niveau de la mer – submersion marine, érosion côtière – obligeront donc, à terme, la relocalisation d'un grand nombre de biens et d'activités. Il est indispensable que la France, qui dispose d'une façade maritime importante, anticipe mieux les conséquences de la montée des eaux sur son littoral. Quatre ans après le lancement de la stratégie nationale de gestion du trait de côte, il était donc essentiel que le Parlement se saisisse de cette question, notamment par cette proposition de loi.

Intégrer le recul du trait de côte dans les divers documents d'aménagement du territoire apparaît comme une sage décision, même si leur élaboration risque de peser sur les collectivités visées – qui ont d'ailleurs déjà réagi. Notre groupe accueille favorablement les modalités selon lesquelles doit être élaborée la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte : concertation entre l'État et les collectivités territoriales, la communauté scientifique, les acteurs socio-économiques et les associations concernées, puis publication vers le grand public par voie électronique.

Nous sommes également satisfaits que l'examen du texte à l'Assemblée nationale ait permis d'aligner le délai de révision de cette stratégie sur la durée de révision de la stratégie nationale de la mer et du littoral, soit six ans et non dix ans.

Nous nous interrogeons cependant sur certains points, à commencer par l'absence de délai prévu à ce stade par la proposition de loi pour enrichir les plans de prévention des risques – en l'occurrence, le risque de recul du trait de côte. Ne faudrait-il pas que le législateur indique un délai pour contraindre l'État à élaborer et mettre à jour ces plans ?

Ensuite, si nous ne sommes pas hostiles à l'idée d'un « bail réel immobilier littoral », nous nous interrogeons cependant sur sa pertinence. Ne serait-il pas possible, en l'état du droit, d'adapter de façon contractuelle, et ponctuellement, les modalités des baux emphytéotiques, plutôt que de créer une catégorie de bail pouvant uniquement être utilisée sur des zones restreintes ?

Tels sont, mes chers collègues, les quelques éléments que je souhaitais soumettre à notre réflexion commune.

M. Jacques Krabal. Je félicite notre rapporteure pour le travail qu'elle a accompli en s'appuyant en partie sur l'action précédemment engagée par notre collègue Chantal Berthelot, qui partage avec elle la présidence du Comité de national de suivi de la stratégie nationale de la gestion intégrée du trait de côte.

Nous avons largement abordé ce sujet en commission. Ainsi, le 12 février 2014, nous recevions M. Éric Chaumillon, enseignant chercheur à l'Université de La Rochelle et directeur adjoint de l'unité mixte de recherche « Littoral Environnement et Sociétés », qui a souligné l'urgence à agir. À ce jour, 24 % du littoral métropolitain subit une érosion et 23 % des terres urbanisées sont

situées à moins de 250 mètres des côtes. Si le niveau de la mer s'élève globalement d'un millimètre par an depuis 6 000 ans, en France, nous enregistrons depuis quelques décennies une accélération de cette élévation, passée progressivement à 1,5, puis à 2 millimètres, pour atteindre aujourd'hui 3 millimètres par an – ce qui fait que le niveau des mers pourrait augmenter de 55 centimètres en un siècle.

S'il est nécessaire de légiférer, nous devons cependant veiller à ne pas fragiliser la loi « Littoral », ce qui rend indispensable la recherche de compromis. Si nous sommes confrontés dans notre mission de législateur à de nombreux écueils, ceux qui se dressent devant nous lorsque nous entreprenons de rédiger des normes pour encadrer juridiquement des sujets qui évoluent rapidement – dans un monde qui lui-même ne cesse de se transformer – ne sont pas les moins redoutables.

Comme le disent les juristes, le trait de côte n'est régulier ni dans sa forme, ni dans sa structure.

Le soutien et la participation des élus des outre-mer à cette proposition de loi sur le trait de côte démontrent l'importance du sujet pour la France. Parmi les principaux objectifs poursuivis par ce texte, on trouve d'abord la levée des obstacles qui s'opposent à la prise en considération du recul du trait de côte, l'étude de la temporalité propre au phénomène, ainsi que des risques et conséquences qu'il présente pour l'aménagement du territoire.

Le recul du trait de côte a des implications multiples sur les problématiques d'urbanisme littoral, d'aménagement du territoire, d'économie, de gestion des écosystèmes côtiers, et de prévention des risques et de gestion du domaine public maritime.

Sans prétendre maîtriser tous les aspects techniques du sujet, je suis convaincu qu'il s'agit aussi d'un sujet politique significatif, sur lequel nous devons avancer ensemble – ce n'est pas mon collègue Olivier Falorni, élu de Charente-Maritime, qui me contredira sur ce point. Il ne s'agit pas de multiplier les contraintes juridiques pour les collectivités et les acteurs socio-professionnels, mais le risque existe, et il faut le prévenir.

Je reprends volontiers les propos d'Éric Chaumillon, chercheur en géologie marine du littoral, qui résume le problème en ces termes : « *En somme, la question que pose la montée du niveau des océans est une question de bon sens : est-on prêt à défendre à tout prix tous les territoires que l'on a gagnés sur la mer ? Ne devrait-on pas évoluer d'un esprit de conquête vers un esprit d'adaptation ?* »

Je pense à la fable *Le Torrent et la rivière*, de Jean de La Fontaine, dont la morale, consistant à se méfier de l'eau qui dort, doit attirer notre attention sur le fait que l'enjeu autour de l'érosion des littoraux nous est souvent invisible.

Pourtant, nous avons tous en mémoire les drames provoqués par la tempête Xynthia, à La Faute-sur-Mer et dans d'autres communes, en février 2010.

Dès lors qu'est posé le principe de ne pas remettre en cause la loi Littoral, les députés du groupe Radical, républicain, démocrate et progressiste voteront pour la proposition de loi qui leur est soumise.

M. Jean-Pierre Vigier. Cette proposition de loi apporte des avancées certaines et présente des aspects positifs. Cependant, un point noir subsiste, à savoir le fait que le monde agricole n'a pas été suffisamment associé et écouté. Une forte consommation du foncier agricole a abouti à une raréfaction de celui-ci en zone littorale, ce qui va poser problème aux agriculteurs. Deux points seront à étudier avec une attention particulière au cours de notre discussion : d'une part, nous devons veiller à éviter le recours systématique aux procédures simplifiées pour la modification des documents d'urbanisme ; d'autre part, il conviendra que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) donne son avis en même temps que la commission départementale des sites et des paysages.

M. Yannick Favennec. La France dispose d'une façade maritime importante. Son littoral abrite un peu plus de 10 % de la population et accueille des activités économiques variées, notamment touristiques, que l'érosion côtière est susceptible de mettre en péril. Il est donc indispensable d'anticiper les conséquences de la montée des eaux, et de notre responsabilité de faire en sorte que l'État et les collectivités territoriales aient les moyens de prévenir de telles catastrophes.

Sur la forme, une proposition de loi ne peut bénéficier d'une étude d'impact complète, gage de sécurité juridique et de mise en place d'une politique fiable sur le long terme. La question de l'urbanisation en zone littorale, surtout dans la perspective du recul du trait de côte, aurait pourtant mérité la conduite d'une telle étude, étant précisé que le présent texte met en œuvre des procédures pouvant avoir de lourdes conséquences pour nos concitoyens et les collectivités du littoral. Je m'interroge également sur le calendrier de l'examen de cette proposition de loi qui, présentée en fin de législature, a peu de chances d'être adoptée *in fine*.

Sur le fond, cette proposition de loi est attendue par les élus locaux, qui se sentent démunis face à la problématique du recul du trait de côte. Dans un esprit de construction avec les services de l'État, nous devons adapter des territoires littoraux au changement climatique et au risque qu'il induit, en prenant en compte toutes les potentialités économiques de nos littoraux.

M. Guillaume Chevrollier. La proposition de loi qui nous réunit aujourd'hui vise à prendre en compte la réalité de l'érosion et du recul du trait de côte, que nul ne conteste. Elle a pour objectif de répondre au besoin de préservation des espaces et de sécurisation des populations, tout en organisant les

conditions de maintien du dynamisme et du développement durable des côtes. Un compromis sur ces questions a été trouvé avec le Sénat, et des modifications ont été apportées, notamment la sécurisation du bail réel immobilier littoral, la suppression des zones de mobilité du trait de côte, ou le recours au fonds Barnier pour les indemnisations – une solution d’ailleurs contestée.

Par le biais de l’article 9, le Sénat a brisé un tabou en entendant revenir sur les rigueurs de la loi Littoral. De ce fait, ce qui n’était initialement qu’un texte d’aspect technique et peu avenant est devenu motif à déchaîner les passions. Si la loi Littoral est un grand texte, voté à l’unanimité en 1986, qui a heureusement permis la préservation de nos côtes, les élus locaux concernés se plaignent aujourd’hui de l’interprétation restrictive de la jurisprudence. C’est pourquoi les sénateurs ont adopté deux dérogations, l’une sur le comblement des dents creuses, l’autre sur la construction possible de zones d’activité économique en dehors des espaces proches du rivage. Ces dérogations sont-elles trop importantes ? Dans le cadre d’une proposition de loi sans étude d’impact, il est difficile de le mesurer et, même s’il convient d’apporter de la souplesse au dispositif, il faut aussi éviter l’excès de constructions sur nos côtes, auxquelles nos concitoyens sont très attachés. Il convient également de préserver le foncier agricole, déjà très rare dans ces zones, afin de permettre à nos agriculteurs de continuer à produire.

Enfin, je relève les deux failles déjà soulevées en première lecture au sujet de ce texte, à savoir le flou relatif aux compétences et au financement.

M. Martial Saddier. Si je peux comprendre l’objectif principal de cette proposition de loi, relatif aux côtes maritimes, il faut rappeler que, dès 1986, les six grands lacs alpins se voyaient appliquer la loi Littoral, comme s’ils étaient des mers. De nombreuses communes sont donc concernées à la fois par la loi Montagne et par la loi Littoral, s’appliquant toutes deux sur la totalité de la surface des communes concernées, c’est-à-dire au-delà des crêtes des montagnes. Ainsi, dans certaines vallées, des communes n’ayant aucune vue sur un lac se voient-elles appliquer à la fois la loi « Montagne » et la loi « Littoral ».

Par ailleurs, au-delà des six grands lacs alpins, la jurisprudence et l’interprétation réglementaire ont abouti à ce que les plans d’eau naturels significatifs des départements de montagne se trouvent incorporés dans l’application de la loi « Littoral ». Sans vouloir remettre en cause la loi « Littoral » ni même le principe de sa superposition avec la loi « Montagne » dans certains cas, je pense, comme nombre de collègues élus de montagne, que nous avons manqué une occasion d’examiner avec une attention particulière les cas où cette superposition aboutit à bloquer tous les projets, y compris lorsque ceux-ci sont d’intérêt général ou lorsqu’il s’agit de projets publics, portés par l’État ou par les collectivités territoriales.

M. Lionel Tardy. Ce texte pose un certain nombre de questions : je pense notamment à l’article 9 BA, introduit dans le cadre de la loi « Montagne » et supprimé en CMP – c’est la raison pour laquelle je n’ai pas voté cette loi. Son

rétablissement par les sénateurs est une bonne chose, et je suis très étonné par les arguments avancés par la rapporteure et par le Gouvernement sur ce point. Le rétablissement sous conditions du coefficient d'occupation des sols (COS) vise justement à lutter contre certaines dérives urbanistiques. Il ne s'agit pas uniquement de banales tensions du marché de l'immobilier, contrairement à ce qui est affirmé dans l'exposé des motifs du Gouvernement, mais bien d'une inadaptation de la loi ALUR. La suppression du COS a été pensée pour les zones urbaines, mais pas pour les territoires de montagne, ni les territoires littoraux.

Les communes concernées, notamment en Haute-Savoie, se situent entre lac et montagne et ont besoin de cet outil pour maintenir le respect du cadre environnemental et paysager, c'est pourquoi je pense que l'article 9 BA doit être maintenu.

II. 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 *[Non modifié]*

Cet article définit la stratégie nationale et les stratégies locales de gestion du trait de côte et leur articulation

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté cet article, modifié par plusieurs amendements de votre rapporteure.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a adopté deux amendements rédactionnels, qui ne paraissent d'ailleurs pas indispensables. Après avoir envisagé de revenir sur l'un d'eux précisant, dans le code de l'environnement, qu'un article porte bien sur le « présent code », alors qu'aucune ambiguïté ne s'évince du texte, votre rapporteure, pour que cet article soit définitif, souhaite donc son adoption dans le texte du Sénat.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Votre rapporteure a donc proposé à votre Commission, qui l'a accepté, d'adopter cet article sans modification.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CDI de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Je le retire.

L'amendement est retiré.

La Commission étudie l'amendement CD2 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Je le retire également.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 1^{er} sans modification.

CHAPITRE II

Identifier le risque de recul du trait de côte

Article 2 bis

Indemnisation des interdictions d'habitation ou d'utilisation des lieux résultant d'un risque de recul du trait de côte

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En première lecture, l'Assemblée a adopté ce dispositif, spécifique et indispensable, pour résoudre la question de l'indemnisation des propriétaires de l'immeuble *le Signal* à Soulac-sur-Mer, que les habitants ont dû évacuer en 2014, sans être depuis lors indemnisés. Sans entrer dans les méandres du contentieux, et, hélas, sans mauvais jeu de mot, du risque d'ensablement de la situation, votre rapporteure entend rappeler que la situation actuelle est particulièrement choquante : les conditions d'une indemnisation légale telles qu'elles résultent de l'article L. 561-1 du code de l'environnement ne semblent pas réunies, comme l'ont constaté le Tribunal administratif puis la Cour administrative d'appel de Bordeaux dans son arrêt du 9 février 2016.

L'adoption d'une mesure dérogatoire au droit commun apparaît donc comme la seule solution pertinente. Au demeurant, celle-ci ne conduit qu'à rendre possible, à la demande des pouvoirs publics, une indemnisation par le fonds de prévention des risques naturels dit « Fonds Barnier ». Encore faut-il que cette dérogation soit limitée au cas du *Signal* et /ou à d'autres cas qui répondraient exactement aux mêmes caractéristiques, d'une interdiction d'occuper les lieux due à un recul constaté du trait de côte et, au plan juridique, à une décision d'interdiction d'habitation prise par la puissance publique en dehors d'une procédure d'expulsion.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Le principe même d'une intervention du législateur spécifiquement destinée à résoudre la question de l'immeuble « *le Signal* », le fait que cette indemnisation soit due même en l'absence de toute procédure d'expulsion et le plafond d'indemnisation de 75 % de la valeur du bien, ne prenant pas en compte le risque de recul du trait de côte introduit dans le texte en première lecture par un

amendement du Gouvernement, font l'objet d'un accord entre les deux assemblées.

Toutefois le Sénat a profondément modifié le texte, à la faveur d'une réécriture, en commission, puis en séance :

a) N'a pas été retenu le caractère interprétatif du dispositif. Pourtant à défaut d'une mesure de portée rétroactive, le contentieux en cours aboutira très probablement au rejet des recours, et à une situation figée. Le droit nouveau serait-il alors applicable de façon rétroactive, pour aller à l'encontre d'une décision de justice à caractère définitif ?

Dans la mesure où le Conseil d'État est saisi, sur la base du texte législatif actuel, du cas du *Signal*, il est donc nécessaire de prévoir que le dispositif revêt une portée rétroactive, pour permettre au juge de constater que les conditions d'une indemnisation sont possibles. À défaut, le risque est fort que le principe selon lequel « *la loi nouvelle ne s'applique pas, sauf rétroactivité expressément décidée par le législateur, aux actes juridiques conclus antérieurement à son entrée en vigueur* » (1^{re} Civ., 9 décembre 2009, pourvoi n° 08-20.570, 12 juin 2013, pourvoi n° 12-15.688) ne conduise à une décision négative, qui irait à l'encontre du but recherché d'une indemnisation négociée. La portée rétroactive d'une telle indemnisation doit donc être affirmée dans le texte.

On connaît de nombreux exemples de textes interprétatifs à portée rétroactive. L'article 23 de la loi n° 2001-2 du 3 janvier 2001 relative à la résorption de l'emploi précaire et à la modernisation du recrutement dans la fonction publique ainsi qu'au temps de travail dans la fonction publique territoriale, l'article 47 de la loi du 5 juillet 1985 relative à l'indemnisation des accidents de la circulation, ou encore l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2011, dû à une initiative du Sénat, que le Conseil constitutionnel vient d'ailleurs de déclarer contraire à la Constitution, par la décision n° 2016-604 DC du 17 janvier 2017, pour un motif autre que celui du caractère interprétatif de ce dispositif, revêtent par exemple un caractère interprétatif et modifient ainsi l'appréciation par le juge de situations en cours.

Par l'arrêt Zielinski du 28 octobre 1999, la Cour européenne des Droits de l'Homme a jugé que : « *si, en principe, le pouvoir législatif n'est pas empêché de réglementer en matière civile, par de nouvelles dispositions à portée rétroactive, des droits découlant de lois en vigueur, le principe de la prééminence du droit et la notion de procès équitable consacrés par l'article 6 s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la justice dans le but d'influer sur le dénouement judiciaire d'un litige* » (§ 57). En l'espèce, un tel motif existe bien : il ne s'agit évidemment pas ici de porter atteinte au droit au recours, ou de limiter les effets d'une décision pour les demandeurs, mais au contraire de garantir l'effectivité du droit à indemnisation. En effet, ce droit résulte de l'article XVII de la Déclaration des droits de l'homme, mais pas du dispositif actuel de l'article L. 561-1 du code de

l'environnement, dont il convient donc d'écarter, de manière exceptionnellement rétroactive, l'application. Le motif d'intérêt général, dont l'existence est recherchée pas le juge dès lors qu'une législation rétroactive est susceptible de porter atteinte aux droits individuels, est ici évident, puisqu'il s'agit bien, à l'inverse, de les garantir.

b) Le texte adopté au Sénat prévoit : « *Le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement finance les indemnités allouées aux propriétaires [] d'un bien immeuble 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* ». La date de l'interdiction n'est donc plus précisée ; or, les faits intervenus avant 2017 peuvent avoir des conséquences au-delà de cette date. Alors que le texte cherchait à limiter le périmètre des cas concernés, le mécanisme adopté au Sénat devient pérenne : applicable à des faits survenus avant 2017, mais dont les effets peuvent être postérieurs. De ce fait, il n'est pas cohérent avec le dispositif nouveau de l'article 13.

c) La formule retenue au Sénat ne prévoit pas que la condition générale d'indemnisation, liée notamment à l'existence d'une procédure valide d'expropriation est écartée, de façon dérogatoire. Le dispositif, qui prévoit seulement le principe du financement par le fonds « Barnier » n'est donc pas complet. Il convient donc de rétablir la rédaction de l'Assemblée sur ce point.

d) Ne se déduit plus du texte l'autorité compétente pour décider d'indemniser. Il convient également de lever toute ambiguïté à ce sujet en précisant l'exclusivité des compétences : ce n'est qu'à la demande de l'État que le fonds Barnier sera, seul, chargé d'indemniser.

e) En séance publique, en adoptant un amendement de son rapporteur, le Sénat a supprimé la référence aux locataires dans le champ du texte issu des travaux de la commission.

f) Un amendement, également adopté en séance, de M. Xavier Pintat a ajouté une condition supplémentaire à l'indemnisation qui n'interviendrait qu'« *à l'exception des immeubles dont le permis de construire a été délivré par le maire au nom de la commune, en application d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme* », discriminant ainsi le principe même d'une indemnisation selon l'autorité qui a délivré le permis de construire.

Cet amendement est destiné, selon son auteur à « sécuriser financièrement » le dispositif. La constitutionnalité d'un tel dispositif peut être suspecte : au regard de la nécessité de l'indemnisation, le critère tiré de l'autorité qui a délivré le permis de construire ne paraît pas objectif et rationnel, comme l'exige la jurisprudence pour justifier une rupture d'égalité. Par ailleurs, votre rapporteure s'interroge sur la portée de l'amendement : soit il ne touche concrètement aucune situation, puisque le permis de construire du *Signal*, a été

délivré par l'État en avril 1965, et que l'indemnisation prévue au présent article ne vaut que pour cet immeuble, donc l'amendement est matériellement inopérant, soit il exclut effectivement d'autres cas similaires, auquel cas la question de sa constitutionnalité est posée. En outre se poserait alors la question de permis de construire modificatifs.

Si l'objet de l'amendement est d'exclure toute indemnisation par une ou plusieurs collectivités territoriales, celui-ci est satisfait, notamment par la mention du rôle de l'État.

*
* *

La Commission examine l'amendement CD3 rectifié de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet article concerne l'immeuble *Le Signal*.

L'amendement CD3 rectifié reprend un certain nombre de propositions du Sénat et réintroduit les termes « à la demande de l'État » et « par dérogation aux conditions posées à l'article L. 561-1 du même code ». Toutefois, je n'ai pas retenu la rédaction du Sénat qui modifiait l'interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux par une notion beaucoup trop large qui fragilisait le dispositif sur le plan juridique.

Je propose également de rendre applicable ces mesures aux procédures en cours.

La Commission adopte l'amendement CD3 rectifié.

L'article 2 bis est ainsi rédigé.

Article 3

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

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

Cet article définit les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART), qui s'inscrivent dans le cadre des plans de prévention des risques naturels (PPRN), ainsi que les zones de mobilité du trait de côte (ZMTC) dans lesquelles, par principe, les constructions sont interdites.

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En séance publique, l'Assemblée nationale a adopté trois amendements :

– un de Mme Viviane Le Dissez, adopté avec un avis de sagesse de la Commission et un avis défavorable du Gouvernement pour 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 l'insertion de ce dispositif dans le texte n'était pas pertinente ;

– et deux amendements de votre rapporteure, le premier sous-amendé par le Gouvernement prévoyant que, dans les zones de mobilité du trait de côte, peuvent être édifiés 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, le second adopté avec un avis favorable du Gouvernement disposant que les préfets prennent en compte les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte dans l'élaboration des Plans de prévention des risques naturels (PPRN).

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, un amendement du rapporteur a donné une nouvelle rédaction à cet article, en supprimant le principe selon lequel les plans déterminent le risque de recul du trait de côte et la référence aux zones de mobilité dans lesquelles, hormis les digues ou les aménagements de culture marine, les constructions sont interdites.

Le Sénat a en outre adopté en séance publique, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement du rapporteur visant à étendre aux ZART trois dispositions déjà applicables dans le cadre d'un PPRN :

– la possibilité, pour les préfets, de rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée, après consultation des maires concernés, les dispositions prévues par le PPRN si l'urgence le justifie ;

– l'obligation de démolir des constructions méconnaissant les règles d'urbanisme ;

– et la possibilité de refus du permis de construire ou de la décision d'opposition à déclaration préalable pour les constructions achevées depuis plus de dix ans présentant des irrégularités au regard du droit de l'urbanisme.

Il a rejeté deux amendements sur la démolition des constructions en cas d'annulation du permis de construire, notamment ramenant à six mois le délai dans lequel l'action en démolition doit intervenir.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Votre rapporteure juge opportune la position du Sénat quant au rôle initial des collectivités territoriales pour proposer de créer les ZART, ce qui confirme leur rôle d'acteur essentiel du processus. Sur le reste du dispositif, elle propose un retour au dispositif de l'Assemblée, notamment en ce qui concerne les ZMTC.

*

* *

La Commission en vient à l'amendement CD4 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. J'ai retenu la rédaction du Sénat qui a souhaité que la création des ZART se fasse sur proposition de la collectivité concernée. Il convient cependant de préciser que cela ne peut résulter que d'une stratégie locale et de rétablir le texte de l'Assemblée s'agissant du fait que c'est bien le plan de prévention des risques naturels qui détermine le recul du trait de côte.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle étudie l'amendement CD16 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Sénat a retiré les zones de mobilité du trait de côte. Or les territoires ultramarins ont une biodiversité qui nécessite une protection spécifique qui ne serait pas suffisamment prise en considération dans un simple zonage rouge.

Par ailleurs, il faut veiller, dans le cadre d'un plan d'aménagement, à la valeur des ouvrages de protection. Il existe actuellement toute une gamme d'ouvrages de protection et ceux-ci sont plus ou moins bénéfiques pour l'environnement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'intérêt doit donc porter à la fois sur le bâti et sur la qualité des ouvrages de protection, certains ravinant davantage que d'autres.

M. Martial Saddier. Pourquoi le dispositif ne concerne-t-il pas uniquement les territoires ultramarins ? Il risque en effet de poser des problèmes ailleurs.

Mme la rapporteure. Je ne le pense pas. Il peut tout aussi bien protéger la biodiversité sur le littoral de la métropole qu'outre-mer.

Par ailleurs, dès lors qu'il y a un plan d'aménagement, il convient de vérifier la qualité des ouvrages de protection et de s'assurer qu'ils n'aggravent pas davantage la situation.

La Commission adopte l'amendement CD16.

Puis elle examine l'amendement CD30 de Mme Viviane Le Dissez.

M. Stéphane Travert. Les plans de prévention des risques peuvent prévoir des zones de mobilité du trait de côte (ZMTC) sur lesquelles toute construction, ouvrage ou aménagement autres que ceux liés à la défense contre la mer ou la lutte contre les inondations sont interdits.

Cet amendement vise à simplifier la procédure de création des zones de préemption propres au profit du Conservatoire du littoral, directement par arrêté

préfectoral, dans les ZMTC lorsqu'elles ont été délimitées par un PPR et de se reposer sur cette procédure, qui implique une large consultation.

Mme la rapporteure. Ce dispositif avait été adopté, contre l'avis du Gouvernement, en première lecture, en séance. Je m'en remets donc, comme en première lecture, à la sagesse.

La Commission adopte l'amendement CD30.

Puis elle adopte l'article 3 ainsi modifié.

Article 3 bis

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

Révision d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) en cas d'élaboration d'une stratégie locale de gestion de trait de côte

[Non modifié]

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Issu d'un amendement de votre rapporteure et de Mme Chantal Berthelot adopté en commission, le dispositif de cet article 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) sont prises en compte par les préfets, lesquels peuvent alors réviser les PPRN.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Au Sénat, la commission a prévu que les préfets pourront également, si nécessaire, procéder seulement à une simple modification et non à la révision du PPRN en vigueur - notamment lorsque les stratégies locales de gestion du trait de côte proposent la modification de ZART existantes.

Le texte a ainsi été adopté.

*

* *

La Commission adopte l'article 3 bis sans modification.

Article 5 bis

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

Cet article résulte, en première lecture, d'une initiative de votre rapporteure et de Mme Chantal Berthelot : votre commission a complété l'article L. 125-5 du code de l'environnement pour prévoir que, lorsque les biens acquis ou

loués sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire, leurs acquéreurs ou locataires doivent être informés par le vendeur ou le bailleur du risque du recul du trait de côte.

Au Sénat, la commission a modifié, par simple souci de précision rédactionnelle au demeurant non indispensable, la référence à l'ordonnance du 10 février 2016.

Le texte ainsi modifié a été adopté au Sénat.

*

* *

*La Commission **adopte** successivement les amendements rédactionnels CD17 et CD18 de la rapporteure.*

*Puis elle **adopte** l'article 5 bis ainsi **modifié**.*

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

[Non modifié]

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article, qui a fait l'objet d'une nouvelle rédaction par cohérence avec la suppression d'autres dispositions de la proposition initiale, complète l'article L. 131-2 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.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission a prévu que, lorsque le schéma de cohérence territoriale 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 prennent en compte les objectifs relatifs à la gestion du trait de côte que lors de la révision de leur SCoT.

En séance, a été adopté un amendement du Gouvernement, qui renvoie à l'article L. 131-3 du code de l'urbanisme, lequel a pour objet d'organiser les liens d'opposabilité entre le SCoT et les documents qui lui sont supérieurs, en

l'occurrence la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, lorsque le SCoT préexiste.

*

* *

La Commission adopte l'article 7 sans modification.

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

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En première lecture, sur l'initiative de votre rapporteure, votre Commission, puis l'Assemblée nationale, ont adopté ce dispositif tendant à prévoir que les professionnels de l'immobilier doivent délivrer à leurs clients une information sur l'existence du risque de recul du trait de côte. En effet, si une information générale sur les risques fait logiquement partie du périmètre du devoir de conseil des professionnels, il convient que la loi rende certaine, à ce stade des transactions, une telle obligation, afin de lever toute ambiguïté et d'éviter des contestations ou des contentieux, dans le cadre des ZART.

À l'initiative de votre rapporteure, en séance publique, l'obligation d'information a été étendue aux locataires.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a supprimé cet article, lors des débats en commission.

Un amendement tendant à le rétablir, présenté par M. Ronan Dantec, a été rejeté en séance publique.

Les motifs de ce rejet sont explicités dans le rapport de M. Philippe Bas, Président de la commission des lois et rapporteur pour avis : « *Cet article pourrait présenter, en outre, des effets d'a contrario non souhaités. Il ne concernerait, en effet, que le recul du trait de côte et pourrait laisser croire que les agents immobiliers ne doivent pas remplir la même obligation d'information pour les autres risques naturels (inondations, avalanches, etc.). De même, l'imprécision de certaines dispositions pourrait être source de contentieux, notamment en ce qui concerne le fait de « signaler de manière explicite » le risque de recul du trait de côte à l'acheteur ou au locataire. Il conviendrait, a minima, de prévoir un signalement écrit pour éviter toute difficulté d'interprétation.* ». D'une manière plus générale, le Sénat a considéré que l'obligation était couverte par le devoir de conseil qui incombe d'une manière générale aux professionnels.

Ce point doit cependant être soumis à discussion.

En effet, selon la jurisprudence, la responsabilité de l'agent immobilier au titre de ce devoir d'information découle de son domaine de compétence, et porte donc sur les qualités et défauts du bien immobilier, mais non, par exemple, sur la situation juridique de l'immeuble, comme l'analyse le juge judiciaire (CA Bastia, 10 février 2016, n° 14-00170) : « *Sans empiéter sur le domaine de compétence du notaire, en rédigeant une promesse de vente en l'état des déclarations partielles des vendeurs, sur la consistance du bien, l'agent immobilier n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude. De plus, la responsabilité de l'agent immobilier découle de son domaine de compétence, à savoir les qualités et défauts du bien immobilier, voire les qualités et défaillances du vendeur ou du locataire qu'il présente mais non de la situation juridique de l'immeuble à l'égard de la copropriété. À l'inverse du notaire, il n'a pas à solliciter un relevé cadastral de l'immeuble objet de la transaction* ». Qu'en serait-il par exemple de l'omission du signalement de la situation d'un bien au sein ZART ou de possibles relocalisations?

Il en résulte une incertitude juridique quant au fait que tout client d'un intermédiaire immobilier, qui entend rémunérer non seulement la mise en relation avec un tiers offreur ou demandeur, mais aussi une sécurité dans la transaction, ne sera pas nécessairement informé, à ce stade de ses démarches, d'un risque de recul du trait de côte, information pourtant déterminante. L'information au stade de la signature d'un acte notarié, pour être essentielle, apparaît doublement insuffisante, d'une part parce que chacun sait qu'à ce moment, il est psychologiquement plus délicat de se dédire, surtout pour des acheteurs, et d'autre part parce que les agents immobiliers peuvent eux-mêmes faire signer des actes engageant les parties, dont certains d'ailleurs échapperont à tout acte notarié. Le risque de recul du trait de côte peut donc jouer, dès ce stade, un rôle dans l'issue d'une transaction.

Ce risque étant nouvellement défini par la loi, il apparaît légitime de maintenir le principe du dispositif, tout en prenant compte les remarques pertinentes formulées par le rapporteur pour avis de la commission des lois du Sénat.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CD19 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Nous proposons que les agents immobiliers soient tenus de signaler par écrit à leur client l'existence de tout risque de recul du trait de côte et de tout autre risque naturel.

La Commission adopte l'amendement.

L'article 8 bis est ainsi rédigé.

CHAPITRE III
**Encourager le développement durable
des territoires littoraux**

Article 9 A

(articles L. 121-8 et L. 121-10 du code de l'urbanisme)

Densification de l'urbanisation dans les espaces littoraux

En première lecture, la commission avait rejeté deux amendements tendant à remettre en cause les dispositions de la loi « Littoral », également rejetés en séance publique. Au Sénat, la commission a adopté un amendement pour étendre les dérogations aux restrictions de construire, en dehors des espaces proches du rivage, le dispositif ayant été élargi à la faveur du vote d'amendements.

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Sans nier l'existence de difficultés tenant à des appréciations jurisprudentielles différenciées selon les situations, votre rapporteure avait estimé que toute remise en cause de cette loi nécessitait un débat spécifique, et ne devait pas ouvrir la porte à un « *débat dans le débat* ».

Pour autant, il est évident que la jurisprudence créée parfois des incertitudes portant principalement sur les réalisations possibles ou prohibées dans les hameaux, que ce soit en continuité ou en discontinuité d'urbanisation. Cette situation **à laquelle il convient de remédier sans remettre en cause les principes mêmes de la loi**, résulte principalement de décisions du Conseil d'État, qui limitent les possibilités de constructions dans les hameaux.

La décision fondatrice de la jurisprudence est l'arrêt *commune de Lancieux* (n° 280326) qui porte sur les espaces proches du rivage : « *il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions ;... en jugeant que le périmètre à prendre en considération pour l'application des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme était constitué par « ce petit compartiment de terrain qui constitue la pointe de la baie de Lancieux » correspondant au seul terrain d'assiette du lotissement de cinq lots sur lequel est implantée la maison d'habitation, la cour n'a pas tenu compte de l'ensemble des caractéristiques du quartier et n'a pas recherché si le projet contribuait à densifier les constructions ; la cour administrative d'appel de Nantes a ainsi commis une erreur de droit* ». Ainsi, la notion de densification des constructions est-elle devenue un critère fondamental d'appréciation du juge.

Ce critère est complété par la notion de continuité, puisque l'article L. 121-8 du code de l'environnement prévoit que « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit*

en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». On trouve donc de nombreux exemples dans lesquels la discontinuité est appréciée de manière stricte⁽¹⁾. Il en résulte, en dehors des zones proches du littoral, des situations dans lesquelles un hameau est inconstructible alors que des extensions de constructions existantes, par exemple pour des exploitations agricoles, seraient souhaitables sans pour autant qu'il en résulte un mitage des paysages.

En revanche, votre rapporteure doit constater que la jurisprudence n'interdit pas toute construction nouvelle, comme en témoigne l'exemple d'Arcachon jugé par le Conseil d'État le 7 décembre 2016 : « *l'opération projetée prévoyait l'intégration d'un complexe immobilier dans un secteur touristique, déjà fortement urbanisé et desservi par les transports en commun, la substitution de places de stationnement en sous-sol à celles existant en surface et le réaménagement de la place Peyneau en un parc paysager* », celui de Pont Aven : (28 décembre 2016), de Locquirec (30 décembre 2016), ou encore de Saint-Michel-Chef-Chef (12 octobre 2016).

Mais il est vrai que la jurisprudence crée une incertitude propice aux contentieux. Les exemples ont largement été cités, pour reprocher à la situation actuelle de se caractériser par le fait que le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dont le maniement peut apparaître aléatoire. Il convient donc d'assurer une plus grande sécurité juridique.

Le texte issu de la commission du Sénat, qui avait adopté un amendement du rapporteur, consistait à ne pas remettre en cause l'article L 121-8 du code de l'urbanisme et à ouvrir des dérogations (article L. 121-10 du même code) dans quatre cas :

« 1° La densification des hameaux lorsqu'elle respecte les proportions en hauteur et en volume du bâti existant ;

(1) CE 21 octobre 2016 : n° 395190 : « *dès lors que les projets litigieux se situaient dans un espace proche du rivage et non urbanisé et opéraient une extension illégale de l'urbanisation, non justifiée et motivée par le plan local d'urbanisme, non conforme au schéma de cohérence territoriale (SCOT) et non autorisée par le préfet, le juge des référés s'est livré à une appréciation souveraine des pièces du dossier, exempte de dénégation et n'a pas commis d'erreur de droit* » ; CE 16 décembre 2016, commune de Pénéstin ; CE : 27 juillet 2015, commune de Montreuil sur Mer : « *il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 desquelles elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ; en estimant que le terrain d'assiette du projet se situait dans une zone d'urbanisation diffuse et que la construction litigieuse ne pouvait être regardée comme étant en continuité avec les agglomérations du Touquet ou de Cucq, la cour a porté sur les faits de l'espèce une appréciation souveraine qui n'est pas entachée de dénégation* », ou CE 3 octobre 2016 : « *en estimant que le lieu-dit Kerdeal ne se caractérisait pas par une densité significative des constructions et que la parcelle appartenant à M. A... était située dans une zone d'urbanisation diffuse éloignée des agglomérations et villages existants dans laquelle toute construction nouvelle serait contraire aux dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors applicable, la cour administrative d'appel de Nantes s'est livrée à une appréciation souveraine des pièces du dossier exempte de dénégation* ».

« 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 ;

« 3° Les constructions ou installations liées aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines ;

« 4° L'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant dans des conditions définies par voie réglementaire.

Le Gouvernement, sensible à la nécessité de résoudre des situations ponctuellement bloquantes, avait choisi de présenter au Sénat un amendement de portée plus limitée, ayant pour objet de résoudre la question dite des « dents creuses » visées au 1°) ci-dessus avec des limites insuffisantes.

Ainsi, paraissent ouverts :

– 1°) le principe d'un assouplissement de la situation pour les « dents creuses » ;

– 2°) le fait de traiter dans un même article des habitations d'une part, des terrains agricoles d'autre part ;

– 3°) l'existence de limites : zonage, respect de l'environnement et de la destination des terrains.

La suggestion du Gouvernement, si elle interdisait les constructions annexes pour les constructions agricoles, et maintenait la spécificité propre aux hameaux nouveaux paraissait cependant, au final, plus large que celle de la commission du Sénat sur d'autres points. Cet amendement du Gouvernement, qui consolidait la jurisprudence en permettant l'implantation des hameaux nouveaux « à titre exceptionnel » et l'existence de secteurs dérogatoires en dehors des espaces proches du rivage, a été rejeté au Sénat.

En séance, outre un amendement rédactionnel, ont été adoptés contre l'avis du gouvernement :

– un amendement de M. Jacques Cornano supprimant la référence aux hameaux nouveaux à l'article L. 121- 8 du code de l'urbanisme. Il en ressort que : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages », ce dispositif valant indépendamment de la proximité du rivage ;

– un amendement de M. Jean Bizet (5°) permettant « *la création de zones d'activités économiques dans des conditions définies par voie réglementaire* » sans que s'applique l'interdiction de changement des constructions (alinéa 13).

– et, le Gouvernement s'en remettant à la sagesse, un amendement du rapporteur, visant à s'assurer du démantèlement effectif des constructions et installations qui seront relocalisées.

Ont été notamment rejetés un amendement de M. Ronan Dantec, de suppression, un amendement de M. François Marc supprimant la notion d'espaces proches du rivage, un amendement de M. Jacques Cornano définissant les hameaux comme « *constitués d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres* » et deux amendements de MM. Dantec et Cornano pour limiter le champ de la dérogation concernant les annexes aux bâtiments existant « *légalement édifiés* ».

Il est clair que le texte finalement adopté ne vise donc pas seulement à répondre à la jurisprudence, mais va beaucoup plus loin.

II. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Après avoir envisagé de supprimer cet article sans le remplacer par un autre dispositif, compte tenu du refus par le Sénat de considérer l'avancée proposée par le gouvernement, votre rapporteure a présenté un amendement de réécriture globale de cet article à la commission, qui l'a adopté.

Cet amendement confirme la volonté des sénateurs de clarifier la situation des constructions nouvelles dans les hameaux existants des communes littorales, tout en se limitant aux zones que le juge administratif aurait qualifiées « d'urbanisation diffuse », à l'exclusion des zones comportant trop peu de constructions pour être considérées comme telles. Le dispositif organise ainsi leur mise en œuvre, afin que ces nouvelles possibilités ne conduisent pas au développement anarchique de l'urbanisation de territoires à forts enjeux environnementaux et économiques, ni au « mitage » de ces territoires, le dispositif adopté au Sénat étant de nature à entraîner de telles conséquences, irréversibles.

– le 1^o précise que le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec villages et agglomération ne fait pas obstacle à ce que des opérations qui n'ont pas pour effet d'étendre, de renforcer de manière significative ou de modifier les caractéristiques des ensembles bâtis puissent intervenir dans les hameaux existants, à condition que ces hameaux comportent un nombre et une densité de construction significatifs. La notion de densification demeure donc, comme par ailleurs la référence, à l'article L. 121-8 du code de l'environnement, aux hameaux nouveaux, inchangée.

En effet, plutôt que de faire disparaître le critère des hameaux nouveaux – comme le propose le texte adopté au Sénat – et de créer un nouveau critère d'extension en discontinuité des villages et agglomération – comme le proposent les sénateurs et le Gouvernement –, il pose le principe selon lequel la relocalisation des biens situés dans les ZART implique la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, dès lors que cette relocalisation est réalisée en discontinuité. Un décret en Conseil d'État devra prendre en compte les spécificités de ces hameaux nouveaux, qui ont pour but de permettre les relocalisations, éventuellement pour en assouplir les critères.

– le 2^o répond directement à la problématique de relocalisation des activités agricoles, forestières et de culture marine face au recul du trait de côte. Il consacre une dérogation au principe de continuité en autorisant en discontinuité des villages et agglomération la relocalisation de ces activités, dès lorsqu'elles étaient situées dans une ZART.

Cette relocalisation en discontinuité devra être réalisée dans les conditions de l'article L. 128-10, c'est-à-dire en dehors des espaces proches du rivage et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il reprend également une avancée proposée par le Gouvernement et les sénateurs, en prévoyant que l'accord de l'autorité administrative de l'État organise les modalités de démantèlement des constructions et installations existantes à relocaliser.

Par ailleurs :

– la possibilité d'édifier des annexes est donc supprimée, dès lors qu'elle se traduirait par un mitage des territoires littoraux ;

– s'agissant de la procédure à suivre pour l'évolution correspondante des documents d'urbanisme, c'est le droit commun qui doit s'appliquer. Le recours à la procédure de révision à modalités allégées, d'une durée de quelques mois, sera possible dans un grand nombre de situations.

*

* *

La Commission examine l'amendement CD32 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. J'avoue avoir été quelque peu agacée par les coups de boutoir qui ont été donnés par le Sénat à la loi « Littoral ». C'est pourquoi, j'avais pensé, dans un premier temps, supprimer purement et simplement l'article 9 A. Puis la raison est arrivée avec je ne sais quelle marée... (*Sourires*) L'amendement CD32 vous propose donc plusieurs niveaux d'adaptation très mesurés à la loi Littoral qui permettront de résoudre les quelques situations ubuesques que j'ai précédemment évoquées.

Il sera ainsi possible de construire dans les hameaux existants, dès lors que leur périmètre ne sera pas modifié et que le hameau concerné présente déjà un nombre significatif de constructions. Bref, cela permet de rendre constructible un terrain bordé par des constructions.

Deuxièmement, vous avez été nombreux à souligner les différences de jurisprudence d'une affaire à l'autre. Afin précisément de guider le juge, j'ai repris

un amendement gouvernemental et prévu qu'un décret précisera les critères de définition des « hameaux existants » et des « hameaux nouveaux ».

Troisièmement, la relocalisation des biens situés dans une ZART pourra se faire en discontinuité dès lors qu'ils constitueront un hameau nouveau.

Quatrièmement, la relocalisation sera possible en discontinuité pour les activités économiques, mais uniquement pour les activités économiques agricoles, forestières et de culture marine figurant déjà dans une ZART. Cette possibilité sera assortie de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Par ailleurs, ces installations ne devront pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement.

Enfin, j'ai repris la proposition du Sénat et du Gouvernement qui vise à demander à l'autorité administrative compétente d'organiser les modalités de démantèlement des installations qui doivent être relocalisées.

M. Gilles Lurton. Madame la rapporteure, je vous remercie d'avoir finalement déposé un amendement qui reprend en partie un dispositif qui avait été présenté par le Gouvernement au Sénat. J'avais proposé, en première lecture, un dispositif similaire, mais on m'avait répondu qu'une proposition de loi sur le trait de côte ne pouvait pas modifier la loi Littoral. Je me réjouis donc qu'une évolution ait été possible, et je vous en remercie. Toutefois, je pense que l'amendement que vous nous proposez limite considérablement la portée des décisions adoptées par le Sénat.

Il supprime ainsi toutes les dérogations au principe de continuité. La construction de maisons d'habitation ne sera plus autorisée. Seules seront possibles les constructions ou installations agricoles, forestières ou liées aux cultures. Les dents creuses seront soumises à l'avis du juge et limitées à un certain zonage. Enfin, les petites annexes resteront interdites, alors que nous avons adopté, dans le cadre de la loi Montagne, le principe de la construction des petites annexes.

L'article 9 A adopté par la Haute assemblée permettait la densification des hameaux en dehors des espaces proches du rivage, c'est-à-dire que tous les espaces de visibilité avec la mer n'étaient pas concernés par l'amendement du Sénat. Il autorisait aussi la construction ou l'installation, voire l'édification d'annexes liées aux activités agricoles, forestières ou de culture marine, et la construction de zones d'activité économique toujours en dehors de cette bande de visibilité, ce qui n'est pas le cas de la proposition que vous nous faites.

Je souhaite donc que l'on en reste à la rédaction très sage adoptée par le Sénat.

M. Arnaud Leroy. Madame la rapporteure, je suis ravi de cet amendement de compromis que vous nous présentez. Il correspond à la logique

suivie dans les nouveaux documents d'urbanisme sur la densification, qui ne vaut pas seulement pour le littoral. Donc, oui au comblement des dents creuses, et oui à la discontinuité pour certaines activités économiques propres à l'identité et à l'activité littorales. À cet égard, je vous remercie d'aller dans le sens d'une économie maritime forte.

Monsieur Gilles Lurton, au vu de la pression foncière et des risques de submersion, d'inondations, la logique n'est pas de prévoir des zones d'activité économique en bordure de littoral : elles seront toujours proches des grandes artères. Si notre littoral est si attractif par rapport à celui d'autres pays européens, c'est parce qu'il a conservé une certaine qualité en termes de paysages, de propreté, d'espaces naturels protégés.

Cessons de nous mentir : sous couvert de zones économiques, n'essaie-t-on pas plutôt de vendre de la bétonisation pour construire des résidences, des hôtels. Or ce n'est pas cela que nous voulons ! Je suis prêt à regarder de près tout projet d'installation d'une zone d'activité économique, industrielle ou artisanale, en bordure de littoral. J'ai rencontré beaucoup de gens dans le cadre de la loi pour l'économie bleue, mais personne ne m'a parlé d'une impossibilité de s'installer.

Mme Suzanne Tallard. La loi Littoral a toujours fait l'objet de polémiques. Certains ont tenté régulièrement de la faire évoluer, mais il faut y toucher avec beaucoup de précautions. Elle a le mérite d'avoir préservé notre littoral de grands dégâts supplémentaires.

L'amendement proposé me semble équilibré. La densification des dents creuses dans le périmètre des hameaux existants est une mesure de sagesse qui était très attendue. Il en est de même de la relocalisation des activités qui devront reculer parce que le trait de côte évolue. Il faudra le faire avec beaucoup de précautions et être très vigilant pour éviter de défigurer le littoral.

Madame la rapporteure, je vous félicite d'avoir su trouver le compromis nécessaire à ce stade.

M. Philippe Le Ray. Merci, madame la rapporteure d'avoir accepté de revenir sur la notion de dents creuses, le Sénat ayant mené sur ce point un travail consensuel et très raisonnable en s'appuyant sur les nombreux exemples que nous connaissons tous.

Votre rédaction me surprend néanmoins. Certes, on peut régler une partie du remplissage des dents creuses, mais il faudrait établir un parallèle avec la loi ALUR qui ne l'autorise pas dès lors que l'on est en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

S'agissant du volet économique, nous n'avons pas la même approche. Il faut que les activités figurent déjà dans une ZART. Vous ne prenez donc pas en compte l'important potentiel d'installations en zone littorale : les serristes, les agriculteurs qui pratiquent une agriculture de proximité ne pourront pas s'installer.

Comme M. Gilles Lurton, je considère que les espaces proches du rivage – on n'est pas dans la bande des 100 mètres – sont d'abord ceux qui sont concernés par les hameaux.

Enfin, j'aurais souhaité que vous précisiez, dans cette proposition de loi, la notion de hameaux. Il appartient au législateur d'en donner une définition.

Monsieur Arnaud Leroy, je vous invite à venir dans le Morbihan. Je suis président d'une communauté de communes qui est propriétaire d'une zone d'activité de trente-sept hectares soumise à la loi Littoral, et qui fait l'objet d'une discontinuité d'urbanisation liée à une voie express et une voie ferrée. Cette zone d'activité n'est toujours pas sortie de terre. La gare d'Auray, elle-même, est soumise à la loi Littoral parce que la voie ferrée est une discontinuité d'urbanisation.

M. Jean-Marie Sermier. Le Sénat a effectivement accompli un travail conséquent, les élus ayant bien connaissance des problèmes qui peuvent exister en matière de constructibilité. Je reconnais, Madame la rapporteure, que vous avez tenté de parvenir à une solution consensuelle, mais votre amendement pose un problème de fond. Vous indiquez en effet qu'un décret en Conseil d'État précisera les critères de définition des hameaux existants. Or, à titre personnel, j'ai posé, à de nombreuses reprises, des questions écrites aux ministres successifs, mais je n'ai jamais obtenu de réponse quant à la définition des hameaux.

Dans le département du Jura, les hameaux sont parfois constitués uniquement de la mairie et de l'église qui forment le « centre » du village, le reste étant éclaté dans des fermes. La notion de hameau est très difficile à codifier juridiquement. Faut-il prendre en compte le nombre de bâtiments occupés, le nombre de logements occupés dans les bâtiments ? Quand il y a plusieurs familles dans un même bâtiment, cela constitue-t-il un hameau ? Bref, nous sommes devant des difficultés juridiques qui ne se règlent pas facilement. Ce décret en Conseil d'État ne sera jamais publié et nous buterons toujours sur la définition du hameau.

La proposition du Sénat était raisonnable car elle permettait de sauvegarder l'essentiel de l'esprit de la loi Littoral sans contraindre les petites communes. Maintenons-la !

M. Stéphane Travert. Monsieur Lurton, la sagesse n'est pas l'apanage des sénateurs. (*Sourires*) Les députés que nous sommes revendiquent également cette sagesse qui nous invite à réfléchir sur l'avenir de nos territoires. Si la loi Littoral constitue un garde-fou pour nos territoires, nous devons aussi l'améliorer lorsque c'est nécessaire. En ce sens, l'amendement de Mme la rapporteure trouve le chemin du compromis pour régler enfin la question des dents creuses.

Je suis élu de la presqu'île du Cotentin qui est bordée de toutes parts par les eaux – Manche ouest, Manche est, Manche du nord, marais. Nous n'avons jamais réussi à obtenir une définition précise du hameau. Or il convient de trouver une solution pour éviter que les maires qui sont amenés à prendre des décisions

d'urbanisation de ces hameaux se trouvent en situation d'insécurité juridique. Nos concitoyens nous demandent de dynamiser nos communes sur les plans touristique et économique. Mais lorsqu'il existe des dents creuses qui ne sont pas des terres agricoles, nous nous heurtons toujours à des refus des directions départementales des territoires et de la mer (DDTM).

L'amendement CD32 constitue à cet égard une avancée considérable et peut nous permettre de mettre un terme à l'insécurité juridique. Il ne s'agit non pas de remettre en cause le texte protecteur des paysages, mais de l'adapter aux enjeux des espaces littoraux pour pouvoir aménager plus facilement nos territoires. Lorsqu'il y a, dans un hameau, une friche de 800 mètres carrés entre deux habitations, il est bon de pouvoir obtenir les autorisations de construction nécessaires.

M. Martial Saddier. Nous sommes sur un sujet qui constitue un désaccord de fond entre le Sénat et la majorité de cette assemblée. Pour notre part, nous soulignons la bonne volonté de Mme la rapporteure qui essaie de faire une proposition. Mais en général il ne plaît guère aux parlementaires de cette commission, quelle que soit leur sensibilité politique, de s'en remettre à un décret en Conseil d'État. Dans quel délai ce décret sera-t-il pris ? Ensuite il serait bon que le Gouvernement nous éclaire sur son contenu d'ici à l'examen du texte en séance. Cela serait peut-être de nature à nous permettre de trouver un accord.

Mme la rapporteure. Mes chers collègues, je m'attendais à cet échange qui me paraît fort légitime compte tenu de l'importance du sujet.

M. Lurton, comme M. Travert je ne partage pas du tout votre appréciation sur la sagesse des sénateurs. Ils n'ont eu en effet de cesse de dresser une liste de dérogations, s'éloignant progressivement du cœur du texte, la relocalisation et l'érosion. Certes, il faut régler quelques points. À cet égard, mon amendement apporte une réponse très claire au problème des dents creuses que vous avez été nombreux à soulever.

Comme je l'ai déjà dit, ce texte ne sera pas le dévidoir des frustrations, après le rejet de divers amendements sur tel ou tel autre texte. S'agissant ainsi des annexes, je répète que celles qui sont accolées à une construction existante sont possibles. Il serait en revanche contraire à la loi Littoral d'autoriser des annexes qui miteraient l'environnement.

J'avais été très sensible aux propos tenus par M. Philippe Le Ray en commission ; c'est ce qui a permis une avancée sur les cultures marines, forestières et agricoles. Il ne faut pas en effet amoindrir l'économie existante par rapport à l'attractivité des territoires – c'est l'esprit de ce texte de loi –, mais il faut savoir le faire dans le cadre de la ZART.

L'approche des sénateurs est très différente puisqu'ils proposent la création de zones d'activité économique sans référence à la nature même de la zone d'activité. Rien n'était bordé, tout comme ne l'était pas le changement de

destination des constructions de cette zone économique, ce qui fait que l'on pouvait avoir donné un accord pour une activité donnée qui pouvait ensuite glisser vers une autre.

Il est important de tout relier à la ZART, même si j'entends que pour les activités agricoles, forestières et de culture marine une demande est formulée sur la non-préexistence à la ZART. Je peux réfléchir à ce point avant l'examen du texte en séance.

Monsieur Le Ray, j'ai écouté en tout cas la profession agricole. La FNSEA s'est en effet mobilisée, craignant que les amendements des sénateurs n'engendrent la perte des territoires agricoles.

Concernant la publication du décret, vous avez dû entendre l'engagement que la ministre chargée de l'urbanisme a pris lors de l'examen du texte en séance. Elle a expliqué que ce décret définirait très précisément la notion de « hameaux nouveaux » et de « hameaux existants », et a prévu de nous en donner le contenu d'ici à la discussion du texte en séance publique.

Je crois pouvoir dire que j'ai été attentive aux réactions des uns et des autres, sans démonter la loi « Littoral ».

La Commission adopte l'amendement CD32.

L'article 9 A est ainsi rédigé.

Article 9 BA

Coefficients d'occupation des sols applicables dans les communes touristiques *(Supprimé)*

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

Cet article résulte d'un amendement de M. Pellevat, adopté en séance publique par le Sénat, et vise à rétablir le coefficient d'occupation des sols tel qu'il résulte des dispositions antérieures à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

Il se fonde notamment sur les conséquences du débat ayant conduit à l'adoption de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. Ce débat avait précisément conduit à ne pas retenir un tel dispositif, introduit au Sénat lors de la discussion de ce texte en séance publique, par l'adoption d'un amendement du groupe communiste et de M. Savin consistant à rétablir temporairement le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du PLU en zone de montagne. Un amendement similaire avait été rejeté en séance à la suite de l'avis défavorable du Gouvernement et la commission mixte paritaire a rejeté une telle disposition.

II. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

En termes de cohérence législative, il ne paraît pas de bonne pratique législative de revenir sur des décisions aussi récentes et clairement débattues. Le « retour » de cette initiative, dans un cadre de discussion inadapté, consiste à vouloir résoudre des questions concrètes posées en zone de montagne, à l'occasion d'un débat concernant exclusivement les zones littorales. Votre rapporteure estime donc qu'il s'agit d'un amendement qui n'entretient aucun lien même indirect avec l'objet général de la proposition de loi.

Outre le fait qu'il est peu respectueux des exigences procédurales et du vote de la CMP sur la loi du 28 décembre 2016, l'amendement pose des questions de fond, puisque son adoption porterait atteinte à la stabilité des situations juridiques.

Votre rapporteure se doit en effet de rappeler que les coefficients d'occupation des sols ont été supprimés en 2014, et que leur rétablissement ne paraît pas justifié, d'autant que le dispositif adopté au Sénat ne vaudrait que pour les communes touristiques. D'après les défenseurs de cet amendement, la suppression immédiate du coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a eu un effet désastreux dans certaines stations de montagne, en particulier à Chamonix, en accroissant les volumes constructibles.

Toutefois, la suppression, par la loi ALUR, du COS n'a pas nécessairement pour objectif ni pour conséquence d'augmenter les droits à construire. La suppression du COS vise à le remplacer par des règles plus qualitatives comme portant sur les critères de hauteur, de gabarit ou d'emprise au sol.

Cette disposition a initialement mis du temps à être admise dans les territoires, ce qui a pu permettre certaines dérives. Désormais, les communes remplacent de plus en plus le COS par de nouvelles règles aux mêmes effets sur les volumes constructibles. Ce constat a notamment été réalisé dans le cadre de la mission de la commission des affaires économiques sur l'application de la loi ALUR, menée par nos collègues Audrey Linkenheld et Éric Straumann, qui a publié son rapport (n° 4156) le 25 octobre dernier, en relevant que les difficultés liées à la période transitoire sont désormais résolues : si le règlement du plan local d'urbanisme, qui existait avant la loi ALUR, ne prévoit pas des règles de hauteur, de gabarit ou d'emprise au sol, les communes peuvent très bien mettre en révision leur PLU et surseoir à statuer sur toutes les demandes de permis de construire jusqu'à l'approbation du nouveau PLU.

Le rétablissement, pour les seules communes touristiques ou classées, de dispositions des PLU qui ne s'appliquent plus depuis bientôt trois ans serait un recul incompréhensible pour tous les acteurs de la construction et de l'urbanisme. Les délivrances de permis de construire seraient susceptibles d'être annulées si

l'amendement était adopté, puisqu'il retient de surcroît une date d'effet fonction des délibérations des autorités compétentes en matière de PLU.

Quel que soit donc l'angle sous lequel on l'aborde, la nouvelle disposition adoptée par le Sénat ne peut être retenue. C'est pourquoi, votre rapporteure a proposé à votre commission, qui l'a accepté, de supprimer l'article 9 BA.

*

* *

La Commission examine l'amendement CD25 de la rapporteure, de suppression, identique à l'amendement CD31 déposé par le Gouvernement.

Mme la rapporteure. L'article 9 BA est un cavalier. Il n'a donc rien à faire dans ce texte. C'est pourquoi l'amendement CD25 comme l'amendement CD31 que le Gouvernement a déposé visent à supprimer l'article 9 BA.

M. Martial Saddier. Je ne peux pas vous laisser dire qu'il s'agit d'un cavalier législatif.

La loi Littoral de 1986 a identifié six grands lacs alpins. Depuis, la jurisprudence locale administrative, les préfets, les directions départementales du territoire (DDT), les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) englobent dans les plans d'urbanisme les plans d'eau naturels significatifs. Cela signifie – au risque de surprendre nombre de nos concitoyens qui suivent nos travaux – que la loi Littoral inonde, si je puis dire, les départements de montagne. Je le répète, dès lors qu'un mètre carré d'une commune de montagne touche un lac, la loi Littoral s'applique sur la totalité de la commune concernée. Si vous avez une montagne qui culmine à 2 000 mètres d'altitude et, dans la vallée, à cinq kilomètres de là, un plan d'eau, la loi « Montagne » et la loi « Littoral » peuvent se superposer. C'est la vraie vie, mes chers collègues ! (*Murmures*) On ne peut donc pas dire que cet article est un cavalier législatif.

Lors de l'examen de la loi « Montagne », une discussion a eu lieu sur le rétablissement du coefficient d'occupation des sols (COS) en zone touristique. Sans remettre en cause le principe de la suppression du COS issu de la loi ALUR, nous appelons l'attention sur le fait que les dents creuses font l'objet d'une pression urbanistique encore plus forte qu'auparavant dans les grandes destinations touristiques mondiales. En fait, on s'aperçoit que ce qui a constitué une bonne intention dans la loi ALUR entraîne plus de contraintes que d'avantages.

Le ministre Jean-Michel Baylet qui a reçu, le 12 janvier dernier, le maire de Chamonix, a reconnu que les problèmes que nous avons soulevés à l'occasion de la discussion de la loi Montagne étaient justifiés. Lors de l'examen de la présente proposition de loi, les sénateurs ont donc adopté l'amendement qui avait

déjà été défendu dans le cadre de la loi Montagne. Je demande donc au groupe Les Républicains de s'opposer à la suppression de cet article.

Mme la rapporteure. Monsieur Martial Saddier, je reconnais votre ténacité. Pour autant, l'amendement avait été rejeté lors de la commission mixte paritaire sur le projet de loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. Dans votre propos, j'entends « montagne, montagne, montagne » alors que je vous parle de sable, de côte et d'érosion.

La Commission adopte l'amendement CD25.

En conséquence, l'article 9 BA est supprimé.

Article 9 B

(article L. 121-19 du code de l'urbanisme)

Motifs d'élargissement de la bande littorale

[Non modifié]

Ce texte est issu d'un amendement présenté en commission M. 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 en vigueur est écarté au profit d'une énumération 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 des risques naturels de submersion marine.

Votre rapporteure a proposé à votre Commission d'adopter cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 9 C

(article L. 121-32 du code de l'urbanisme)

Coordination

[Non modifié]

Après que M. Charles Revet a retiré un amendement portant sur les terrains ayant pour vocation l'accueil de travailleurs saisonniers, le Sénat a adopté un amendement du rapporteur mentionnant le chapitre IV du titre III du livre 1^{er} du code des relations entre le public et l'administration dans l'article L. 121-32 du code de l'urbanisme. Puis le sénat a rejeté deux amendements identiques de MM. Ronan Dantec et François Marc tendant à supprimer la possibilité pour les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de préciser l'application de la loi « littoral ».

Votre rapporteure a proposé à votre Commission d'adopter cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 9 bis

(article L. 210-1 du code de l'urbanisme)

Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles

[Non modifié]

Cet article est dû à un amendement de votre rapporteure et de Mme Chantal Berthelot adopté par l'Assemblée en première lecture. Il vise à étendre le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles aux établissements publics fonciers.

Au Sénat, la commission avait adopté cet article sans modification, et, en séance publique a été adopté un amendement du Gouvernement rectifiant une référence.

Votre rapporteure a proposé à votre Commission d'adopter cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 10

(article L. 3211-17 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques)

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

[Non modifié]

Cet article 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 ZART.

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

En commission, à l'initiative de votre rapporteure et de Mme 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. En revanche, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres n'a pas été maintenu dans le 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 au bon fonctionnement des activités dans la ZART ou à la cohérence du domaine du Conservatoire du littoral.

En séance publique, un amendement présenté par le Gouvernement a cependant expressément ouvert au Conservatoire la possibilité d'acquérir des immeubles du domaine privé des personnes publiques situés dans les ZART.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

En commission, le Sénat a supprimé du champ de l'article la référence aux sociétés d'économie mixte.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Votre rapporteure a proposé à votre Commission d'adopter cet article sans modification.

*
* *

La Commission adopte l'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

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'article 12 de la proposition de loi crée un nouveau type de bail réel immobilier : le bail réel immobilier littoral (BRILi), par l'introduction, dans le code de l'environnement, des articles L. 567-4 à L. 567-29. Ce bail, obligatoirement établi par acte notarié, ne pourra être utilisé que dans le périmètre géographique des zones d'activité résiliente et temporaire (ZART), et ne peut porter que sur les biens immobiliers de certaines personnes publiques (État, collectivités locales et leurs groupements, établissements publics fonciers, Conservatoire du littoral, sociétés publiques locales détenant une compétence d'aménagement ou de construction).

Ces personnes publiques pourront consentir un BRILi sur des immeubles de leur domaine privé, afin de permettre le maintien, aussi longtemps que cela est

possible, de logements et d'activités économiques dans les ZART. La durée de chaque BRILi s'inscrit dans la période délimitée par le Plan de prévention des risques naturels prévisibles en ce qui concerne les perspectives de recul du trait de côte : la durée du bail, comprise entre 5 et 99 ans, ne peut dépasser le terme prévu par le PPRNP qui crée la ZART ; l'éventuelle prorogation du bail, si le recul du trait de côte ne s'est pas effectivement produit lorsque son terme arrive, est encadrée dans les mêmes limites temporelles.

L'article L. 567-4 définit l'objet et la forme du BRILi, l'article L. 567-5, sa durée. Les articles suivants définissent les droits et obligations respectives du bailleur et du preneur, en distinguant le régime des constructions existantes au moment de la signature du contrat, de celui des constructions et améliorations que le preneur réalise pendant la durée du bail (soit parce que le bailleur l'oblige à les réaliser dans le contrat, soit de sa propre initiative). Parmi les droits conférés au bailleur, celui de céder à un tiers son BRILi (article L. 567-20) et celui de louer, à son tour, à un locataire l'immeuble faisant l'objet du BRILi, mais sans que cette location confère à ce locataire un droit réel (article L. 567-23). Les articles L. 567-25 et suivants régissent la résiliation du bail, et l'article L. 567-29 renvoie à un décret en Conseil d'État la définition des modalités d'application de l'ensemble du dispositif.

L'Assemblée nationale, en première lecture, a apporté, à l'initiative de votre rapporteure, plusieurs modifications de nature rédactionnelle ou de précision à l'article 12.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission de l'aménagement du territoire et du développement durable du Sénat a adopté des amendements présentés conjointement par le rapporteur au fond et par le rapporteur pour avis de la commission des lois. En séance, le Sénat a adopté trois amendements du rapporteur de la commission de l'aménagement du territoire.

Dans le souci d'établir un équilibre entre les droits des deux parties au contrat de bail, la commission du Sénat a introduit l'impossibilité pour le preneur, comme pour le bailleur, de résilier unilatéralement ce contrat. La commission du Sénat a élargi l'interdiction, pour le preneur, de consentir à son tour à un tiers un BRILi sur le bien, en interdisant tout bail ou autre titre d'occupation conférant un droit réel sur ce bien. La commission a supprimé la méthode de calcul du prix de cession au bailleur des constructions édifiées par le preneur, au motif que ce prix sera défini librement par les parties au contrat. Quant à la définition du prix du bail – le loyer –, la commission a supprimé la mention « librement convenu » qui le caractérisait, en faisant valoir que ce loyer doit, en tout état de cause, être conforme aux règles applicables aux propriétés des personnes publiques. Enfin, dans le cas où le preneur décide de céder son droit à un tiers, le Sénat a introduit l'obligation d'obtenir l'accord du bailleur.

Ces différentes modifications recueillent l'assentiment de votre rapporteure, ainsi que les améliorations rédactionnelles apportées par le Sénat. En revanche, votre rapporteure a souhaité revenir sur cinq modifications adoptées par les sénateurs :

- à l'article L. 567-4 qui définit le BRILi, le Sénat a supprimé la disposition précisant que, lorsque le bail porte sur un lot de copropriété, le preneur exerce les mêmes droits et assume les mêmes obligations qu'un copropriétaire ;

- à l'article L. 567-15, qui définit les obligations du preneur concernant les constructions, le Sénat a supprimé l'obligation pour celui-ci de réaliser toutes les réparations nécessaires sur ces constructions ;

- l'article L. 567-24 oblige les parties à faire figurer dans le contrat plusieurs mentions indispensables, en assortissant l'absence de ces mentions de deux conséquences : la nullité du contrat, et la possibilité pour certains locataires d'être indemnisés ou de continuer à occuper l'immeuble pendant une durée pouvant aller jusqu'à trente-six mois ; le Sénat a considéré que cette double conséquence n'était pas appropriée, et a supprimé la seconde en conservant la première ;

- le Sénat a supprimé l'article L. 567-27, qui traite du cas où les constructions sont accidentellement détruites du fait d'un événement autre que la réalisation du risque de recul du trait de côte.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

La commission a adopté les dix amendements présentés par votre rapporteure :

- quatre amendements rédactionnels ou de précision ;

- la réintroduction, à l'article L. 567-4, du cas de figure dans lequel le BRILi porte sur un lot de copropriété ;

- à l'article L. 567-12, dans l'hypothèse où la fin du bail arrive sans que le recul du trait de côte se soit produit et où le bail n'est pas prorogé, le texte adopté par l'Assemblée en première lecture et conservé par le Sénat obligeait le bailleur à acheter au preneur toutes les constructions que celui-ci a ajoutées en cours de bail ; l'amendement de votre rapporteure remplace cette obligation par une faculté : le preneur proposera au bailleur d'acheter ces constructions, le bailleur ayant la possibilité de refuser cette acquisition, le preneur devant alors prendre en charge leur démolition ;

- à l'article L. 567-15, un amendement rétablissant l'obligation du preneur d'effectuer, outre les opérations de bon entretien des constructions, les réparations nécessaires ;

- à l'article L. 567-24, votre rapporteure a fait le choix inverse de celui du Sénat, préférant supprimer la sanction de nullité du contrat et établir le droit, pour les locataires dont l'immeuble est la résidence, d'être indemnisés ou maintenus dans les lieux ;

- enfin, le rétablissement de l'article L. 567-27, dans une rédaction qui dispose plus clairement que, lorsque des constructions sont accidentellement détruites sans que le recul du trait de côte en soit la cause, chacune des parties puisse, si elle estime que le BRILi ne peut pas continuer, demander la résiliation judiciaire de celui-ci.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CD5 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit de rétablir la possibilité de faire un bail réel immobilier littoral (BRILi) pour un lot de copropriété.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement l'amendement rédactionnel CD6 et l'amendement de précision CD7, tous deux de la rapporteure.

Elle examine ensuite l'amendement CD8 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit de préciser que les communes ne sont pas obligées d'acheter des bâtiments lorsque le preneur a fait des modifications au cours du bail.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CD9 de la rapporteure.

Elle se saisit alors de l'amendement CD10 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit de rétablir la rédaction adoptée par l'Assemblée en première lecture parce que les sénateurs n'ont pas fait le distinguo entre ce qui est de l'ordre de l'entretien et ce qui relève de la réparation.

La Commission adopte l'amendement.

Elle étudie ensuite l'amendement CD11 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Je le retire.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CD12 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le loueur doit informer par écrit de la possibilité d'érosion et de risques. Les sénateurs ont fragilisé la position du locataire. Je vous propose de le protéger en prévoyant de rétablir l'indemnisation et son maintien dans les lieux.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CD13 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. L'amendement est défendu.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement de précision CD14 de la rapporteure.

Elle examine l'amendement CD15 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il s'agit de réintroduire la possibilité de résiliation en cas de destruction accidentelle du bien autre que l'aléa.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 12 ainsi modifié.

Article 12 bis

Régime fiscal applicable aux implantations d'entreprises signataires d'un bail réel immobilier littoral

[Non modifié]

En première lecture, l'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par votre rapporteure, tendant à prévoir que l'exonération prévue par l'article 44 *quindecies* du code général des impôts pour les zones de revitalisation rurale (ZRR) est également applicable aux entreprises nouvelles qui s'implantent dans les ZART.

Le Sénat a modifié à la marge le dispositif, pour viser les entreprises « créées après la promulgation de la présente loi ».

Votre rapporteure a proposé à votre Commission d'adopter cet article sans modification.

*

* *

La Commission adopte l'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 »

[Non modifié]

I. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Cet article vise à prévoir les conditions futures d'une part d'indemnisation des reculs dunaires et d'autre part des acquisitions de biens dans le cadre des opérations d'aménagement prévues par l'article 10. Le principe de la prise en compte des mouvements dunaires jusqu'en 2022 est acquis, y compris le mécanisme sur l'absence de plan de prévention des risques naturels (PPRN), ce qui poserait un problème de l'articulation avec l'article 2 bis tel qu'il a été adopté au Sénat.

Ce dispositif fait désormais l'objet d'un accord.

En revanche, un amendement du Gouvernement a été adopté pour prévoir l'indemnisation par un fonds d'adaptation spécifique des opérations d'aménagement, lorsque les biens concernés étaient soumis à un risque inférieur à dix ans.

II. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission de l'aménagement du territoire et du développement durable au Sénat n'a pas souhaité la création du fonds d'adaptation que le Gouvernement avait introduit à l'Assemblée et a préféré le dispositif initial d'indemnisation des biens soumis à un risque inférieur à 10 ans, tel qu'issu des travaux de la commission. Le groupe socialiste du Sénat avait prévu au contraire une adoption conforme au texte adopté à l'Assemblée nationale, ce qui paraît en toute hypothèse difficile en l'absence de précision sur les ressources et les modalités d'intervention du fonds. Celles-ci n'ont fait l'objet que de précisions orales : le législateur n'épuise pas sa compétence en créant un fonds sans en prévoir les ressources et les modalités de fonctionnement.

L'amendement présenté en ce sens par Mme Nelly Tocqueville, qui vise donc à maintenir le texte adopté par l'Assemblée, suppression faite d'une référence à l'existence d'une stratégie locale, a été rejeté, avec un avis défavorable du rapporteur, et un avis favorable du gouvernement.

En séance, un amendement du Gouvernement prévoyant que jusqu'en 2032, la contribution du Fonds « Barnier » pour l'indemnisation des mouvements de terrain ne peut excéder 75 % de la valeur du bien estimée sans prendre en compte le risque et qu'à partir de 2032, cette contribution ne peut excéder 50 % de la valeur du bien estimée sans prendre en compte le risque, et un second amendement prévoyant la même limite de 75 % pour les acquisitions de biens

soumis à un risque inférieur à dix ans au jour de l'ouverture de l'opération d'aménagement, ont été rejetés.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Votre rapporteure a proposé à votre Commission d'adopter cet article sans modification, puisqu'il revient à la position initiale de votre Commission.

*

* *

Mme la rapporteure. Nous en restons au fonds Barnier tant que le fonds d'adaptation n'est pas clarifié, ni dans la manière dont il sera abondé ni dans son éligibilité.

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 15

(article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales)

Ouverture de la possibilité pour les départements de subventionner les comités des pêches et de la conchyliculture

Cet article résulte d'un amendement du Gouvernement adopté sur l'avis favorable de la commission au Sénat. Selon son rapporteur, ce texte qui concerne notamment la conchyliculture et n'est susceptible de connaître des incidences que dans les zones littorales, entretient un lien **au moins indirect**, mais évident avec le sujet de la proposition de loi, l'objectif d'assurer des relocalisations ou des maintiens d'activités dans ces zones, et avec ses dispositions. Il ne s'agit donc pas d'un cavalier, l'application souple de la jurisprudence autorisant de telles adjonctions.

Sur le fond, votre rapporteure ne peut qu'approuver le dispositif ; sur le plan formel, son intégration dans l'article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales est perfectible.

Votre commission a, en conséquence, adopté un amendement de votre rapporteure, donnant une nouvelle rédaction globale à cet article.

*

* *

La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CD28 de la rapporteure.

L'article 15 est ainsi rédigé.

La commission adopte l'ensemble de la proposition de loi ainsi modifiée.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale	Texte adopté en première lecture par le Sénat	Texte adopté par la Commission
<p style="text-align: center;">PROPOSITION DE LOI PORTANT ADAPTATION DES TERRITOIRES LITTORAUX AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p>	<p style="text-align: center;">PROPOSITION DE LOI PORTANT ADAPTATION DES TERRITOIRES LITTORAUX AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p>	<p style="text-align: center;">PROPOSITION DE LOI PORTANT ADAPTATION DES TERRITOIRES LITTORAUX AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p>
<p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER}</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER}</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER}</p>
<p style="text-align: center;">Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral</p>	<p style="text-align: center;">Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral</p>	<p style="text-align: center;">Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral</p>
<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p>	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p>	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</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 style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>
<p>1° <i>(Supprimé)</i></p>		
<p>2° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :</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 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.</p>		
<p>« La stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte est élaborée par l'État en concertation avec les collectivités territoriales, la</p>		

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

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 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.

« 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

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

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. » ;

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 II

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

Article 2

CHAPITRE II

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

Article 2

CHAPITRE II

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

Article 2

Article 2 *bis* (nouveau)

Article 2 *bis*

Article 2 *bis*

~~Le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement finance les indemnités allouées aux propriétaires d'un bien immeuble ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux prise en raison du risque de recul du trait de côte pour des faits intervenus avant le 1^{er} janvier 2017, à l'exception des immeubles dont le permis de construire a été délivré par le maire au nom de la commune, en application d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme.~~

I. – À la demande de l'État, le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement, par dérogation aux conditions fixées à l'article L. 561-1 du même code, finance les indemnités au profit du propriétaire d'un bien immeuble lorsque ce bien a fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux prononcée par la puissance publique avant le 1^{er} janvier 2017 en raison de la réalisation d'un recul du trait de côte. Ces indemnités sont calculées sans prendre en compte le risque de recul du trait de côte et leur montant maximum est fixé à 75 % de la valeur estimée de chaque bien.

amendement CD3 rect.

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, lorsqu'une interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux est prise en raison du risque de recul du trait de côte, pour des faits intervenus avant le 1^{er} janvier 2017,

I et II. – (*Supprimés*)

II. – Le I est applicable aux procédures en cours à la date de promulgation de la présente loi, en tant qu'elles portent sur l'indemnisation prévue par l'article L. 561-3 du code de l'environnement et dès lors qu'elles ne sont pas revêtues de l'autorité de la chose jugée.

amendement CD3 rect.

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

—
jusqu'à l'entrée en vigueur d'une disposition législative prenant en compte ce risque au titre de cette indemnisation.

II. – Les dispositions du I revêtent un caractère interprétatif et s'appliquent aux procédures en cours.

Article 3

L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Au I, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « y compris côtiers » ;

2° Après le 1° du II, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 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 ; »

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

—
(Alinéa sans modification)

1° (Sans modification)

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~~

Texte adopté par la Commission

—
Article 3

I. – L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° (Sans modification)

2° (Alinéa sans modification)

a) (Alinéa sans modification)

« 1° *bis* Sur proposition de la collectivité territoriale concernée ou du groupement de collectivités concerné, lorsque la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte définie à l'article L. 321-15 le prévoit de déterminer le risque de recul du trait de côte et de délimiter des zones d'activité résiliente et temporaire dans lesquelles ce risque est identifié.

amendement CD4

« Dans les zones ainsi établies, les plans fixent la durée pendant laquelle des constructions, aménagements ou exploitations pourront être implantés, déplacés ou utilisés en fonction de ce risque. Ils

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

~~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° » ;

3° (*Supprimé*)

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

II (*nouveau*). – Au premier alinéa de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° ».

III (*nouveau*). – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

déterminent la durée d'autorisation des constructions nouvelles. Ces plans peuvent également déterminer des zones de mobilité du trait de côte dans lesquelles toute construction, tout ouvrage ou tout aménagement est interdit, à l'exception des ouvrages de défense contre la mer mentionnés au 5° du I de l'article L. 211-7 construits par les personnes mentionnées au premier alinéa du même I ou par des personnes privées dans les conditions prévues par le plan et des aménagements de culture marine : »

amendement CD16

b) (*Sans modification*)

3° (*Supprimé*)

II. – (*Sans modification*)

III. – (*Alinéa sans modification*)

1° A (*nouveau*) L'avant-dernier alinéa de l'article L. 215-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette dérogation s'applique également aux zones de mobilité du trait de côte définies à l'article L. 562-1 du code de l'environnement. » ;

amendement CD30

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

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

(Alinéa sans modification)

1° Au 6° de l'article L. 421-9, après les mots : « au 1° », sont insérés les mots : « et au 1° bis » ;

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

« 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. »

1° (Sans modification)

2° (Sans modification)

Article 3 bis

(Sans modification)

Articles 4 et 5

Article 5 bis (nouveau)

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 ».

Article 5 bis

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

Article 5 bis

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

amendements CD17, CD18

Article 6

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

Article 7

L'article L. 131-2 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi rédigé :

« 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. »

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Article 7

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 131-2 est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 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. » ;

2° (*nouveau*) L'article L. 131-3 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « et pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires », sont insérés les mots : « et la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte » ;

b) À la fin, les mots : « son approbation » sont remplacés par les mots : « leur approbation ».

Texte adopté par la Commission

Article 7

(*Sans modification*)

Article 8

Article 8 *bis* (*nouveau*)

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce sont tenues de signaler 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

Article 8 *bis*

Supprimé

Article 8 *bis*

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

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

résiliente et temporaire au sens du 1° *bis*
du II de l'article L. 562-1 du code de
l'environnement.

CHAPITRE III
**Encourager le développement
durable des territoires littoraux**

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

CHAPITRE III
**Encourager le développement
durable des territoires littoraux**

Article 9 A (*nouveau*)

Le code de l'urbanisme est ainsi
modifié :

1° (*nouveau*) L'article L. 121-8
est ainsi rédigé :

~~« Art. L. 121-8. — L'extension de
l'urbanisation se réalise en continuité
avec les agglomérations et villages. » ;~~

2° L'article L. 121-10 est ainsi
rédigé :

~~« Art. L. 121-10. — Par
dérogation à l'article L. 121-8, peuvent
être autorisées en dehors des espaces
proches du rivage :~~

~~« 1° La densification des
hameaux lorsqu'elle respecte les
proportions en hauteur et en volume du
bâti existant ;~~

Texte adopté par la Commission

sur d'autres risques naturels mentionné
au I du même article.

amendement CD19

CHAPITRE III
**Encourager le développement
durable des territoires littoraux**

Article 9 A

Le paragraphe 1 de la sous-
section 2 de la section 1 du chapitre I^{er}
du titre II du livre I^{er} du code de
l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 121-8 est
complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, dans les hameaux
existants, identifiés par un plan local
d'urbanisme et comprenant un nombre
et une densité de constructions
significatifs, ces dispositions ne font pas
obstacle aux opérations qui n'ont pas
pour effet d'étendre, de renforcer de
manière significative ou de modifier les
caractéristiques du périmètre bâti.

« Un décret en Conseil d'État
précise les critères de définition des
hameaux existants comprenant un
nombre et une densité de constructions
significatifs et des hameaux nouveaux
intégrés à l'environnement. Il prend en
compte la réalisation de hameaux
nouveaux constitués pour relocaliser des
constructions, ouvrages, aménagements
ou exploitations établis en application
du 1° bis du II de l'article L. 562-1 du
code de l'environnement. »

2° L'article L. 121-10 est
complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

~~« 2° La relocalisation des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations mentionnés au 1° bis du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement dans des zones désignées à cet effet ;~~

~~« 3° Les constructions ou installations liées aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines ;~~

~~« 4° L'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant dans des conditions définies par voie réglementaire ;~~

~~« 5° (nouveau) La création de zones d'activités économiques dans des conditions définies par voie réglementaire.~~

~~« Ces opérations n'ouvrent pas de droit ultérieur à une extension de l'urbanisation. Elles sont soumises à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Pour les opérations mentionnées au 2°, cet accord fixe les modalités de démantèlement et de remise en état des terrains d'assiette libérés.~~

~~« Les hameaux mentionnés au 1° et les zones mentionnées aux 2° et 5° sont identifiés par un schéma de~~

« Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux activités de culture marine situées dans une zone d'activité résiliente et temporaire établie en application du 1° bis du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement peuvent également être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dès lors qu'elles font l'objet d'une relocalisation. L'accord de l'autorité compétente fixe dans ce cas les modalités de démantèlement et de remise en état des terrains libérés. »

amendement CD32

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

~~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.~~

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

~~Article 9 BA (nouveau)~~

~~Dans les communes touristiques et stations classées de tourisme, définies aux articles L. 133-13 et suivants et R. 133-37 et suivants du code du tourisme, les coefficients d'occupation des sols déterminés par le plan local d'urbanisme en application du 13^e de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi n^o 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, peuvent, après délibération de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, être applicables à toutes les demandes de permis et à toutes les déclarations préalables déposées entre une date que ladite délibération fixe et la première révision ou modification de ce plan approuvée après la publication de la présente loi.~~

~~Article 9 B (nouveau)~~

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

Article 9 BA

Supprimé

amendement CD25

Article 9 B

(Sans modification)

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

Article 9 C (*nouveau*)

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

Article 9 C

(*Sans modification*)

Article 9

Article 9 bis (*nouveau*)

À la fin du 5° de l'article L. 215-8 du code de l'urbanisme, la référence : « de l'article L. 324-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».

Article 9 bis

I. – (*Non modifié*)

Article 9 bis

(*Sans modification*)

II (*nouveau*). – Au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la référence : « le présent titre » est remplacée par les références : « les chapitres I^{er} à IV et VI du présent titre ».

Article 10

Le paragraphe 4 de la sous-section I de la section I 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 :

Article 10

(*Alinéa sans modification*)

Article 10

(*Sans modification*)

« Art. L. 3211-16-1. – 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

« Art. L. 3211-16-1. – Les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des établissements publics fonciers ne peuvent être aliénés lorsqu'ils sont situés dans une zone établie en application du 1° bis du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement en raison d'un risque de recul du trait de côte. Ils peuvent

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

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. »

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

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 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, 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.

« 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

Article 12

(Alinéa sans modification)

« Section 3

« **Bail réel immobilier 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.

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

Article 12

(Alinéa sans modification)

« Section 3

« **Bail réel immobilier littoral**

« Sous-section 1

« Définition

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

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

obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

« 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.

« *Sous-section 2*

« *Droits et obligations des parties au contrat de bail réel immobilier littoral*

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

« Le droit réel porte sur le sol, sur les constructions existantes et sur les constructions nouvelles et améliorations réalisées par le preneur.

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 567-5. – La durée du bail réel immobilier littoral est comprise entre cinq et quatre-vingt-dix-neuf ans. Son terme, librement fixé par les parties, ne peut être postérieur au terme de la durée définie à la première phrase du second alinéa du 1° bis du II de l'article L. 562-1. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

« Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées au premier alinéa, sa durée peut être prorogée de façon expresse au-delà du terme convenu si le risque de recul du trait de côte ne s'est pas réalisé à cette date.

« *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.

Texte adopté par la Commission

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

amendement CD5

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées au premier alinéa, la durée de ce bail peut être prorogée de façon expresse au-delà du terme convenu si le risque de recul du trait de côte ne s'est pas réalisé à cette date.

amendement CD6

« *Sous-section 2*

« *Droits et obligations des parties au contrat de bail réel immobilier littoral*

« Art. L. 567-5-1. – (Non modifié)

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

—
« Paragraphe 1

« 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. 567-7. – Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale du bailleur.

« 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.

« Paragraphe 2

« 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. 567-10. – 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.

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

—
« Paragraphe 1

« 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 acheteur, prévues au chapitre IV du titre VI du livre III du code civil et à la section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation.

« Art. L. 567-7. – (Supprimé)

« 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.~~

« Paragraphe 2

« Droits et obligations du preneur

« Art. L. 567-9. – Le preneur à bail réel immobilier littoral ne peut consentir un bail ou titre d'occupation de toute nature conférant des droits réels sur l'immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu'il a édifiées.

« 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

Texte adopté par la Commission

—
« Paragraphe 1

« Droits et obligations du bailleur

« Art. L. 567-6. – (Non modifié)

« Art. L. 567-7. – (Supprimé)

« Art. L. 567-8. – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le bailleur s'acquitte des frais de démolition des constructions existant le jour de la conclusion du bail et des constructions que le preneur est tenu d'édifier en vertu du contrat de bail.

amendement CD7

« Paragraphe 2

« Droits et obligations du preneur

« Art. L. 567-9. – (Non modifié)

« Art. L. 567-10. – (Non modifié)

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

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.

« 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. 567-12. – 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.

« 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.

« Art. L. 567-13. – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés.

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

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.

« Art. L. 567-11. – Les constructions existantes restent la propriété du bailleur pendant toute la durée du bail ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail sont la propriété de ce dernier. Toutefois, le bailleur et le preneur peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions et améliorations à venir.

« 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.

« 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.

« Art. L. 567-13. – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.

Texte adopté par la Commission

« Art. L. 567-11. – (Non modifié)

(Alinéa sans modification)

« Sauf stipulation contraire, en l'absence de réalisation du risque de recul du trait de côte au terme prévu par le bail réel immobilier littoral, et en l'absence de prorogation de ce dernier, le preneur propose au bailleur d'acquérir les constructions et améliorations dont le preneur est propriétaire. Si le bailleur refuse, le preneur démolit ces constructions et améliorations ou s'acquitte des frais de leur démolition.

amendement CD8

« Art. L. 567-13. – (Non modifié)

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

« 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 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 antérieur 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 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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

« Art. L. 567-14. – (Non modifié)

« Art. L. 567-15. – Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par un vice de la construction antérieur à la conclusion du bail.

« Art. L. 567-16 et L. 567-17. – (Non modifiés)

« 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.

« 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.

Texte adopté par la Commission

« Art. L. 567-14. – (Non modifié)

« Art. L. 567-15. – Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il édifie pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature sur ces constructions, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par un vice de la construction antérieur à la conclusion du bail.

amendements CD9, CD10

« Art. L. 567-16 et L. 567-17. – (Non modifiés)

« Art. L. 567-18. – (Non modifié)

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

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.

« Sous-section 3

« 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 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.

« 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.

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

« Art. L. 567-19. – (Non modifié)

« 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 obligations portant sur l'achèvement des constructions qu'il s'était engagé à réaliser.

« Art. L. 567-21 et L. 567-22. – (Non modifiés)

Texte adopté par la Commission

« Art. L. 567-19. – (Non modifié)

« Sous-section 3

« Cession du droit au bail réel immobilier littoral

« Art. L. 567-20. – (Non modifié)

« Art. L. 567-21 et L. 567-22. – (Non modifiés)

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

« 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 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. – 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 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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

« 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 qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu'il a édifiées. Ces derniers s'éteignent de plein droit et sans indemnité au terme du contrat ou, en cas de réalisation du risque avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25.

« Art. L. 567-24. – I. – Lorsque le preneur décide de mettre en location l'immeuble faisant l'objet d'un bail réel immobilier littoral, le contrat de location reproduit, à peine de nullité, les dispositions des articles L. 567-4, L. 567-5 et L. 567-23, la date d'extinction du bail réel immobilier littoral, son effet sur le contrat de bail en cours et le risque d'extinction anticipée.

(Alinéa sans modification)

« II. – (Supprimé)

Texte adopté par la Commission

« Sous-section 4
« Baux et titres d'occupation

« Art. L. 567-23. – (Non modifié)

(Alinéa sans modification)

« La mention manuscrite "Je déclare savoir que je devrai quitter les lieux en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant la fin du bail et en tout état de cause à la fin du bail." doit figurer sur le contrat de bail conclu en application du présent I.

amendement CD12

« 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

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

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.

« Sous-section 5

« Extinction du bail réel immobilier littoral

« 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 l'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.

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

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.

« Sous-section 5

« Extinction du bail réel immobilier littoral

« Art. L. 567-25. – I. – Le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat. Il est résilié de plein droit par anticipation soit dans le cas prévu à l'article L. 567-26, soit en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu. Ce risque est considéré comme réalisé dès la publication d'un arrêté de péril concernant l'immeuble objet du contrat et tirant les conséquences d'un recul du trait de côte.

Texte adopté par la Commission

tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 bénéficient 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 loyer ;

« 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. »

amendement CD13

« Sous-section 5

« Extinction du bail réel immobilier littoral

« Art. L. 567-25. – I. – Le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat. Il est résilié de plein droit par anticipation soit dans le cas prévu à l'article L. 567-26, soit en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu. Ce risque est considéré comme réalisé dès la publication d'un arrêté de péril concernant l'immeuble objet du contrat et tirant les conséquences d'un recul définitif du trait de côte.

amendement CD14

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

« 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.

« 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.

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

« 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)

I. – L'article 44 *quindecies* du code général des impôts est applicable, à

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

« II. – Sauf stipulation contraire, la valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation du recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral reste à la charge de chacune des parties.

« Art. L. 567-26. – (Non modifié)

« Art. L. 567-27. – (Supprimé)

« Art. L. 567-28. – (Non modifié)

« Section 4

«Dispositions communes

« Art. L. 567-29. – (Non modifié) »

Article 12 bis

I. – L'article 44 *quindecies* du code général des impôts est applicable, à

Texte adopté par la Commission

II. – (Sans modification)

« Art. L. 567-26. – (Non modifié)

« Art. L. 567-27. – En cas de destruction accidentelle des constructions ne résultant pas de la réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le contrat de bail réel immobilier littoral, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient lui être dues.

amendement CD15

« Art. L. 567-28. – (Non modifié)

« Section 4

«Dispositions communes

« Art. L. 567-29. – (Non modifié) »

Article 12 bis

(Sans modification)

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

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

Texte adopté par la Commission

l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises nouvelles signataires d'un bail réel immobilier littoral.

l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises signataires d'un bail réel immobilier littoral créées après la promulgation de la présente loi.

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.

II. – *(Non modifié)*

Article 13

Article 13

Article 13

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 :

I A. – *(Supprimé)*

(Sans modification)

« 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 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 et II. – *(Non modifiés)*

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 jusqu'au 1^{er} janvier 2022. »

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

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 :

« Ces dispositions ne s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers qu'en l'absence de plan de prévention des risques naturels prescrit. »

III. – (*Supprimé*)

**Texte adopté en première lecture
par le Sénat**

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 :

Texte adopté par la Commission

Article 14

Article 15 (*nouveau*)

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales, après le mot : « faveur », ~~sont insérés les mots : « de comités départementaux, interdépartementaux ou régionaux des pêches maritimes et des élevages marins au sens des articles L. 912-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, de comités régionaux de la conchyliculture au sens des articles L. 912-6 et suivants du même code, ».~~

Article 15

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

amendement CD28