



N° 5011

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 8 février 2022.

## PROPOSITION DE LOI

*pour le développement durable des espaces ruraux,*

(Renvoyée à la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.),

présentée par

M. Philippe GOSSELIN,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'essor insuffisamment maîtrisé de l'urbanisation s'est réalisé par cercles concentriques autour des grandes agglomérations métropolitaines. Il a atteint depuis plusieurs années ses limites. Le coût des logements dans les grandes villes et leur exigüité ont entraîné un éloignement des lieux de vie des classes moyennes par rapport aux lieux de travail. La qualité de la vie s'en est trouvée dégradée en raison des temps de transport, de l'insécurité, de la pollution et de l'insuffisance des services publics. C'est pourquoi la politique d'aménagement du territoire doit être revue en profondeur. La lutte contre le réchauffement climatique justifie aussi que la situation actuelle soit corrigée.

Les modes de vie du monde urbain et péri-urbain, qui regroupe près de 80 % de la population, sont de plus en plus dévastateurs pour l'environnement, ravageurs pour les paysages, destructeurs pour l'équilibre familial, incompatibles avec l'épanouissement culturel, associatif et sportif, inhibiteurs de la cohésion sociale, générateurs de communautarisme, de pauvreté et aussi de violence et d'insécurité. Les services publics y sont dégradés. Des zones de non droit s'y sont constituées.

Depuis plusieurs années, les législations d'urbanisme ont été durcies pour enrayer ce phénomène. De nouvelles contraintes ont été posées par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, qui impose aux documents d'urbanisme de se conformer à une « trajectoire » visant à atteindre en plusieurs étapes l'objectif qualifié de « zéro artificialisation nette ». Aux anciennes prescriptions d'urbanisme liées par exemple aux périmètres des agglomérations ou à l'affectation des sols (zones agricoles, zones de submersion marine, zones naturelles protégées) s'ajouteront donc des contraintes chiffrées liées aux surfaces foncières susceptibles d'être construites ou simplement pourvues d'un revêtement. Pendant la durée de vie des prochains plans d'urbanisme, la consommation de foncier devra être moitié moindre que pendant les dix années précédentes.

À terme, les Français ne pourront plus « artificialiser » de sols qu'en contrepartie de la remise à l'état naturel de friches industrielles ou d'îlots d'immeubles vétustes. Dès maintenant, l'inventaire des logements vacants constitue par conséquent un point de passage obligé pour l'élaboration des plans d'urbanisme. La ré-introduction de ces logements sur le marché immobilier devient un préalable au calcul des droits à construire des

communes concernées. Beaucoup d'entre elles n'ont d'ailleurs pas attendu les prescriptions légales pour s'engager intelligemment dans cette voie.

Cette logique de développement durable n'appelle pas de contestation de principe et peut même faire l'objet d'un consensus national tant les modes de vie imputables à une urbanisation plus subie que voulue se sont dégradés avec le temps, au point d'être à l'origine de bien des dérèglements de la société française. Mais, comme toutes les logiques, elle peut devenir absurde si elle est poussée sans discernement jusqu'à son point le plus extrême. C'est inéluctablement ce qui adviendra si on n'applique pas dès maintenant les correctifs nécessaires.

Il faut d'abord regarder la France telle qu'elle est. S'il n'est pas douteux que l'arrière-pays des métropoles, tributaire de leur puissant développement économique, a connu et connaît une urbanisation anarchique auquel un coup d'arrêt doit être donné, il faut aussi comprendre que notre pays n'est pas seulement constitué de villes entourées de cités-dortoirs, de banlieues résidentielles et de zones semi-urbaines. Une grande partie du territoire français, qui mérite aussi la considération de la nation, trouve son équilibre en dehors de la sphère d'influence de ce monde métropolitain et sub-métropolitain. Il couvre près de 80 % de la surface de l'hexagone et accueille près du quart des Français.

Cet espace est celui de la ruralité. Il vit de l'agriculture, de l'artisanat, des PME et du tourisme. Il compte aussi quelques fleurons de l'économie nationale. L'attachement à la valeur travail y reste essentiel. La violence et l'insécurité y demeurent relativement sous contrôle malgré la dégradation observée au cours des dernières années. On y participe activement à la vie municipale, associative, culturelle et sportive. On y travaille près de chez soi. On y pratique la solidarité intergénérationnelle.

Cet espace n'a pas été dénaturé par l'urbanisation galopante qui a affecté le monde métropolitain. On y construit, certes. On y renforce les axes de communication nécessaires au développement économique local. On y a consommé des terres agricoles et des espaces naturels, sans doute trop, et il faut veiller à y maîtriser la consommation de terres. Mais il n'y a pas de rapport ni de commune mesure entre l'évolution du paysage urbain observée au sein du monde rural et les nuisances multiples que la loi a entendu à juste titre corriger dans la sphère métropolitaine, où le développement durable a été compromis par de nombreuses nuisances affectant le mode de vie.

C'est un mal français particulièrement pernicieux que de vouloir appliquer partout la même règle alors que les situations sont différentes, de

traiter par les mêmes contraintes les territoires dont l'équilibre a été préservé et ceux que l'urbanisation a déstabilisés. Laisser les choses en l'état reviendrait à infliger au monde rural une sorte de punition sans cause, alors qu'une chance nouvelle s'offre à son développement du fait même des nuisances rencontrées là où la qualité de la vie a été dégradée. On constate en effet depuis le début de la crise sanitaire une demande croissante de logements dans les espaces ruraux venant de citadins, que facilite le déploiement de la fibre au moment où le télétravail explose. La situation économique de certains départements ruraux est désormais favorable et les offres d'emplois qualifiés y sont nombreuses. Un freinage excessif des possibilités de construction y apparaît particulièrement incongru et contreproductif. Il empêcherait de satisfaire une forte demande qui offre une opportunité nouvelle de compenser le vieillissement et le dépeuplement de territoires encore touchés par l'exode rural au cours des dernières décennies. L'espace rural ne doit pas être interdit de développement. La loi « climat et résilience » a d'ailleurs officiellement consacré comme un impératif catégorique la prise en compte, imposée aux schémas de cohérence territoriale dans la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, des besoins liés au développement rural et à la revitalisation des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques. Mais, pour que cet appel du législateur au développement se traduise dans les faits, il faut que l'espace rural puisse saisir les chances nouvelles qui s'offrent à lui. Ce n'est pas seulement son intérêt. C'est aussi celui des espaces fortement urbanisés : ils verraient ainsi s'atténuer les tensions qui s'exercent sur eux. L'enjeu est donc de cohésion nationale, car il impose de conjuguer développement rural et développement urbain. La ville et la campagne sont désormais plus solidaires que jamais du point de vue de l'aménagement du territoire national.

Il est temps de tourner résolument le dos aux préjugés idéologiques qui ont pu conduire la ministre en charge du Logement à qualifier de « non sens écologique, économique et social (...) le rêve de la maison individuelle », alors qu'il constitue toujours le modèle privilégié par les familles pour leur épanouissement. Ce choix de vie relève d'une liberté fondamentale qui doit être accessible à tous et pas seulement aux Français les plus aisés. Il peut s'accomplir dans le respect du développement durable dans les espaces ruraux qui trouvent en eux-mêmes leur propre équilibre et ne sont pas dans l'orbite des métropoles urbaines.

La présente proposition de loi s'attache à donner aux espaces ruraux les outils indispensables pour mettre en œuvre leur droit à se développer tout en

préservant l'environnement, l'agriculture et les paysages dans le cadre d'une politique de développement durable.

Elle vise d'abord, dans des conditions strictement définies et dans le cadre de la « trajectoire » fixée par la loi « climat et résilience », à inscrire dans les différents documents d'urbanisme élaborés par les collectivités et leurs groupements la possibilité de construire des maisons individuelles et d'édifier des commerces et des ateliers dans les bourgs ruraux ou en lisière de ceux-ci sans que les terrains concernés soient imputés sur le calcul des terres artificialisées. Des dispositions particulières sont prévues pour les installations agricoles. Le périmètre des espaces concernés serait celui des zones à forts besoins de développement rural, identifiées par application des critères combinés de faible densité de population et d'autonomie par rapport au périmètre d'influence des pôles d'emploi établis par l'Institut national de la statistique et des études économiques, c'est-à-dire des grandes métropoles. Ces critères constitueront une référence objective.

Les possibilités ouvertes par ces dispositions sont strictement encadrées afin que leur mise en œuvre ne se fasse pas au détriment de l'environnement, des paysages ou de l'activité agricole (interdiction étant expressément faite d'autoriser une construction susceptible de la compromettre) et n'emporte pas de risque de « mitage ». La commission départementale compétente en matière de préservation, selon les cas, des espaces agricoles ou des zones naturelles, sera consultée. Il est expressément prévu que ces possibilités ne seront pas applicables dans les zones protégées : espaces naturels sensibles, espaces boisés, espaces de continuités écologiques...

Par son pragmatisme, le dispositif relatif à ce premier axe de la proposition de loi s'inscrit aux antipodes du manichéisme idéologique selon lequel le développement rural ne pourrait se faire qu'au préjudice du développement durable. Les territoires ruraux ne sauraient être condamnés à l'immobilité.

La proposition de loi prévoit également d'inscrire dans le code de l'urbanisme de nouveaux objectifs parmi ceux que doivent légalement prendre en compte les plans locaux d'urbanisme, notamment le développement de l'activité et des services et l'amélioration de l'offre de logements et de la qualité de l'habitat.

La proposition de loi vise par ailleurs à réformer l'Agence de la cohésion territoriale pour assurer son autonomie par rapport à l'État et lui donner pour mission, sur le modèle de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de contribuer aux opérations de rénovation de l'habitat délaissé dans les bourgs

ruraux et de réhabilitation urbaine dans les espaces ruraux, y compris la conversion en espaces naturels de constructions vétustes. L'agence mettra en œuvre un programme national de rénovation rurale destiné à concourir au développement de ces espaces ruraux par des interventions en faveur de la réhabilitation urbaine des communes rurales, de la rénovation des logements et de la transformation en logements de locaux en déshérence au moyen notamment de concours financiers aux communes et à leurs groupements. Elle pourra également, dans le cadre de ce programme, soutenir des opérations de désartificialisation des sols et concourir à la construction de logements sans qu'il en résulte une artificialisation nette. Les représentants des collectivités détiendront la majorité des sièges du conseil d'administration qui désignera le directeur général sur proposition de l'État et adoptera le programme national de rénovation rurale. Le montant des financements du programme national de rénovation rurale serait fixé en loi de finances, l'équité imposant que son appréciation se fasse en considération du montant des crédits du nouveau programme de renouvellement urbain et de l'importance démographique des populations concernées par ces deux programmes. Afin de faciliter la déclinaison territoriale de ce programme national de rénovation rurale, l'Agence pourrait s'appuyer sur les établissements publics fonciers locaux, habilités par la proposition de loi, dès lors que leurs statuts les y autoriseraient, à être ses relais sur leur périmètre d'intervention.

Afin d'inciter les particuliers à participer, eux aussi, aux efforts en faveur du logement dans les zones à forts besoins de développement rural, la proposition de loi étend à ces territoires le dispositif dit « Pinel » de réduction d'impôt pour investissement à des fins locatives.

Le texte permettrait par ailleurs de traiter certaines difficultés auxquelles sont confrontés les espaces ruraux littoraux.

Le dispositif applicable dans les « dents creuses », issu des amendements du Sénat à la loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018, serait perfectionné en autorisant expressément, en plus des constructions et installations liées au logement et à l'hébergement, celles nécessaires aux activités agricoles ou forestières ainsi que l'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant. Bien entendu, ces constructions seraient subordonnées aux mêmes conditions de fond que celles posées par la loi « ELAN » : ne pas être réalisées sur la bande des cent mètres, ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni d'en modifier de manière significative les caractéristiques...

Serait ouverte, sous réserve de respecter les proportions en hauteur et en volume du bâti existant, la possibilité d'autoriser la densification des hameaux déjà desservis par les réseaux d'accès aux services publics essentiels (distribution d'eau potable et d'électricité, assainissement, collecte de déchets).

La relocalisation de biens exposés au recul du trait de côte serait facilitée, sous réserve de présenter un caractère démontable. De ce fait, n'étant pas à proprement parler une construction nouvelle, une relocalisation n'aurait pas à donner lieu à une consignation pour garantir le paiement de la démolition à terme exigée pour tout nouveau bâtiment. Les installations économiques proches du rivage pourraient ainsi être plus facilement déplacées dans des zones plus sûres également proches du rivage quand la poursuite de leur activité l'exige.

Les collectivités pourraient acquérir des biens immobiliers proches du rivage servant à l'exercice d'une activité économique (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) et les donner à bail, dans le cadre d'un bail dit de « sécurisation d'activité littorale », pour assurer la poursuite de l'exploitation sans perte de patrimoine lorsque le niveau des risques de submersion marine le permet. Afin de compenser les contraintes inhérentes à l'exploitation d'une activité économique dans une zone menacée par le recul du trait de côté, les créateurs ou repreneurs d'une entreprise signataire d'un tel bail bénéficieraient de l'exonération des bénéfices, pendant cinq ans, accordée aujourd'hui aux créateurs et repreneurs d'entreprise située dans une zone de revitalisation rurale.

Les financements du fonds de prévention des risques naturels majeurs (dit « Fonds Barnier ») seraient ouverts aux propriétaires d'habitations menacés par le recul du trait de côte dans les conditions prévues par la loi. À ce titre, serait d'abord possible l'indemnisation rétroactive d'un propriétaire d'immeuble dont la construction, autorisée par ou au nom de l'État, a été frappée d'une interdiction définitive d'habitation ou d'utilisation motivée par le risque de recul du trait de côte (et pour des faits intervenus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) ; le montant de l'indemnisation ne saurait excéder 75 % de la valeur de l'immeuble.

Pour l'avenir, le fonds pourrait financer les acquisitions de biens réalisées par les collectivités avant 2025 dans le cadre d'opérations d'aménagement foncier (pour lesquels l'exercice du droit de préemption serait élargi) afin de réduire la vulnérabilité des territoires face au risque de recul du trait de côte, sous réserve que ce risque présente une certaine

urgence (les biens acquis devant être soumis, au jour de l'ouverture de l'opération d'aménagement, à un risque à horizon inférieur à dix ans) ; les dépenses liées à la limitation de l'accès à ces biens et à leur démolition éventuelle seraient également prises en charge, sauf s'ils ont été édifiés après l'approbation d'un plan de prévention des risques mentionnant l'exposition au recul du trait de côte. Le fonds financerait également l'indemnisation des pertes qui résulteraient d'une réalisation du risque de recul du trait de côte plus précoce que celle prévue dans les contrats de bail de sécurisation d'activité littorale.

\*

\* \*

Toujours en ce qui concerne le littoral, la proposition de loi s'attache à renforcer la sécurité juridique et à prévenir les contentieux en :

– donnant une définition du recul du trait de côte. Celui-ci serait entendu comme un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer ;

– précisant le concept de « sensibilité des lieux » qui permet à une collectivité d'élargir la bande des cent mètres sur son territoire ;

– affirmant, pour obvier aux incertitudes des services de l'État sur ce point, que le fait de remettre du sable sur une plage pour remédier aux conséquences d'évènements climatiques ne constitue pas une atteinte à l'état naturel du rivage et ne tombe donc pas sous le coup de l'interdiction posée en ce cas par le code général de la propriété des personnes publiques ;

– interdisant aux collectivités publiques d'aliéner un bien de leur domaine privé exposé à un recul du trait de côte à un horizon inférieur à trente ans.



## PROPOSITION DE LOI

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

#### **Prendre en compte les spécificités des zones à forts besoins de développement rural**

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

- ① I. – Le chapitre Ier du titre préliminaire du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après le 2° de l'article L. 101-2, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ③ « 2° *bis* Dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, la prise en compte des objectifs mentionnés à l'article 61 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ; » ;
- ④ 2° Après le 2° de l'article L. 101-2-1, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 2° *bis* Le développement rural ; »
- ⑥ II. – L'article 61 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Au début du premier alinéa, sont ajoutés les mots : « Dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales et » ;
- ⑧ 2° Au début du dernier alinéa, sont ajoutés les mots : « Les zones à forts besoins de développement rural et ».

##### **Article 2**

- ① Le livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-4 est ainsi modifié :
- ③ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I » ;

- ④ b) Au 1°, après le mot : « agricole », sont insérés les mots : « ou sur les terrains sur lesquels sont sis ces bâtiments » ;
- ⑤ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑥ « II. – Dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, peuvent également être autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent atteinte ni à l'environnement, ni aux paysages :
- ⑦ « 1° Des constructions et installations n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- ⑧ « 2° Des constructions ou installations se situant en continuité de zones urbanisées existant à la date de promulgation de la loi n° du pour le développement durable des espaces ruraux.
- ⑨ « Pour l'application du 2°, les zones urbanisées se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
- ⑩ « Peut également être autorisée, dans le respect des conditions mentionnées au premier alinéa, l'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant. » ;
- ⑪ 2° Au premier alinéa de l'article L. 111-5, après la référence : « 3° », sont insérés les mots : « du I et au II » ;
- ⑫ 3° L'article L. 151-11 est complété par un III ainsi rédigé :
- ⑬ « III. – Dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, le règlement peut également autoriser dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent atteinte ni à l'environnement, ni aux paysages :

- ⑭ « 1° Des constructions et installations n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- ⑮ « 2° Des constructions ou installations se situant en continuité d'une zone urbanisée existant à la date de promulgation de la loi n° du pour le développement durable des espaces ruraux ;
- ⑯ « 3° Des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières.
- ⑰ « Pour l'application du 2°, les zones urbanisées se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
- ⑱ « Les autorisations des constructions et autorisations mentionnées aux 1° à 3° doivent préalablement être soumises pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ⑲ « Le changement de destination des constructions et installations mentionnées au 3° du présent III est prohibé. » ;
- ⑳ 4° Le chapitre Ier du titre VI est complété par un article L. 161-4-1 ainsi rédigé :
- ㉑ « *Art. L. 161-4-1.* - Dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, la carte communale peut autoriser, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent pas atteinte ni à l'environnement, ni aux paysages :
- ㉒ « 1° Des constructions et installations n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- ㉓ « 2° Des constructions ou installations se situant en continuité de zones urbanisées existant à la date de promulgation de la loi n° du pour le développement durable des espaces ruraux.

- ④ « Pour l'application du 2°, les zones urbanisées se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

### Article 3

- ① I. – Le livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 101-2-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Au douzième alinéa, après la seconde occurrence du mot : « objectifs » sont insérés les mots : « ne prennent pas en compte l'artificialisation résultant, dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, de projets d'envergure nationale, régionale ou départementale et » ;
- ④ b) Le a est complété par les mots : « ; les friches au sens de l'article L. 111-26 sont considérées comme artificialisées » ;
- ⑤ c) Le b est complété par les mots : « ; dans les zones à forts besoins de développement rural, une parcelle attenante au bâti existant à la date de promulgation de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets n'est pas considérée comme artificialisée »
- ⑥ 2° Le 6° de l'article L. 141-8 est abrogé.
- ⑦ II. – Le 5° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Ne sont pas considérées comme artificialisation et ne sont pas incluses dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers définie à la première phrase du présent 5° les consommations d'espace :
- ⑨ « – au sein de secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ou de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées prévus à l'article L. 151-13 du même code ;

- ⑩ « - autorisées sur le fondement du II de l'article L. 111-4 du III de l'article L. 151-11 et de l'article L. 161-4-1 du même code ou destinées à l'implantation de services publics ou nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
- ⑪ « - qui, au sein des zones de montagne relevant également du III *bis* de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, résultent de constructions et installations n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ou destinées à l'implantation de services publics ou nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières. ».

#### Article 4

- ① II. – Le d de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ainsi que du programme national de rénovation rurale ».
- ② II. – Le titre III du livre II de la première partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ③ 1° Après le III de l'article L. 1231-2, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :
- ④ « III *bis*. – L'agence contribue au développement des zones à forts besoins de développement rural, notamment dans le cadre du programme national de rénovation rurale prévu à l'article L. 1233-2-1.
- ⑤ « Les zones à forts besoins de développement rural s'entendent des territoires des communes caractérisées comme à la fois peu denses ou très peu denses et autonomes ou sous faible influence d'un pôle d'emploi, au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques, à l'exclusion des espaces relevant du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.
- ⑥ « Le classement des zones à forts besoins de développement rural est constaté par arrêté du représentant de l'État dans le département, au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de la troisième année qui suit chaque renouvellement général des conseils communautaires. » ;
- ⑦ 2° Le II de l'article L. 1232-1 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑨ « Le conseil d'administration comprend, avec voix délibérative, deux députés, deux sénateurs et, en nombre égal, d'une part des représentants de

l'État, de la Caisse des dépôts et consignation et du personnel de l'agence et, d'autre part des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements » ;

- ⑩ *b)* Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ainsi que la prise en compte des caractéristiques propres aux zones à forts besoins de développement rural, au littoral et à la montagne »
- ⑪ *c)* Après le mot : « nommé », la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée : « pour une durée de trois ans, renouvelable une fois, par le conseil d'administration de l'Agence sur proposition du ministre chargé de la cohésion des territoires ».
- ⑫ 3° Après l'article L. 1233-2, il est inséré un article L. 1233-2-1 ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 1233-2-1. – I. –* Dans le cadre de sa mission mentionnée au III *bis* de l'article L. 1231-2, l'Agence nationale de la cohésion des territoires met en œuvre, sur la période 2023-2033, un programme national de rénovation rurale, adopté par son conseil d'administration, destiné à concourir au développement des zones mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-1 par des interventions en faveur :
- ⑭ « 1° De la réhabilitation des logements ;
- ⑮ « 2° De la transformation en logements de constructions, installations et locaux en déshérence ;
- ⑯ « 3° Des opérations de désartificialisation, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, des sols occupés par des constructions ou installations en déshérence ;
- ⑰ « 4° La réalisation de logements sous réserve qu'elle n'entraîne pas, si besoin après une opération de désartificialisation sur le terrain d'assiette ou à sa proximité immédiate, une artificialisation nette au sens du même article L. 101-2-1.
- ⑱ « Ces interventions prennent notamment la forme de concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent des opérations mentionnées aux 1° à 4°. L'octroi d'un concours donne lieu à une convention avec la collectivité, l'établissement ou l'organisme concerné. Toutefois, le conseil d'administration de l'Agence nationale de la cohésion des territoires peut fixer, en fonction du montant des

concours financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention.

- ⑲ « II. – Les moyens financiers consacrés à la mise en œuvre du programme national de rénovation rurale sont affectés à l'Agence nationale de la cohésion des territoires à partir des contributions versées, notamment, par l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑳ « III. – La mise en œuvre du programme national de rénovation rurale peut être confiée par l'Agence nationale de la cohésion des territoires à des établissements publics fonciers locaux mentionnés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme. Ces établissements sont alors habilités à soutenir pour le compte de l'Agence, dans leur périmètre de compétence, des interventions prévues au I et à conclure à cette fin des conventions régies par le dernier alinéa du même I.
- ㉑ « Pour l'application du premier alinéa du présent III, l'Agence nationale de la cohésion des territoires conclut avec chaque établissement public foncier local concerné une convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens qui détermine notamment :
- ㉒ « 1° La ou les catégories d'interventions mentionnées aux 1° à 4° du II à soutenir en priorité compte tenu des orientations du programme national de rénovation rurale et des caractéristiques propres au territoire couvert par l'établissement ;
- ㉓ « 2° Les taux minimaux et maximaux des concours susceptibles d'être apportés à chaque intervention soutenue en fonction de la catégorie dont elle relève. Ces taux sont déterminés dans des limites fixées par décret en Conseil d'État ;
- ㉔ « 3° Le montant maximal des crédits que l'établissement est autorisé à engager au nom de l'Agence nationale de la cohésion des territoires sur la durée d'exécution de la convention ;
- ㉕ « 4° Ses conditions de suivi et d'évaluation.
- ㉖ « Les conventions pluriannuelles d'objectifs et de moyen sont conclues pour six ans. Elles peuvent être révisées par avenant, notamment pour prendre en compte les résultats de l'évaluation prévue au 4° ou, le cas échéant, une modification du périmètre d'un établissement public foncier local.

- ②⑦ « IV. – La Caisse des dépôts et consignations participe au financement du programme national de rénovation rurale par l’octroi de prêts sur les fonds d’épargne dont elle assure la gestion en application de l’article L. 518-2 du code monétaire et financier et par la mobilisation de ses ressources propres. Ces ressources financent des avances aux investisseurs, des prises de participation dans les opérations de rénovation urbaine et des aides à l’ingénierie.
- ②⑧ « V. – Pour assurer la réalisation des investissements engagés dans le cadre du programme national de rénovation rurale, le coût des opérations à la charge des collectivités, de leurs établissements publics de coopération intercommunale ou de leurs syndicats mixtes peut, après déduction des aides publiques directes ou indirectes, être, le cas échéant, inférieur à 20 % du montant total prévisionnel de la dépense subventionnée. »
- ②⑨ III. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ③⑩ 1° L’article L. 324-1 est ainsi modifié :
- ③⑪ a) Au troisième alinéa, après le mot : « côte » sont insérés les mots : « , aux interventions en faveur des zones à forts besoins de développement rural » ;
- ③⑫ b) Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑬ « Les établissements publics fonciers locaux sont également compétents pour soutenir, pour le compte de l’Agence nationale de la cohésion territoires, des interventions relevant du programme national de rénovation rurale dans les conditions prévues au III de l’article L. 1233-2-1 du code général des collectivités territoriales. » ;
- ③⑭ c) À la première phrase du dernier alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « septième ».
- ③⑮ 2° Au dernier alinéa de l’article L. 324-2-1 C, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « sixième »

## Article 5

- ① L’article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du 5° du B du I, les deux occurrences de l’année : « 2023 » sont remplacées par l’année : « 2025 » ;



- ③ 2° À la première phrase du IV *bis*, après le mot : « marqué », sont insérés les mots : « , dans les zones à forts besoins de développement rural mentionnées au III *bis* de l'article L. 1231-1 du code général des collectivités territoriales ».

## CHAPITRE II

### **Prendre en compte les spécificités des zones littorales**

#### **Article 6**

- ① Les deux derniers alinéas de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme sont remplacés par huit alinéas ainsi rédigés :
- ② « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti :
- ③ « 1° Des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;
- ④ « 2° Des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières.
- ⑤ « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
- ⑥ « Peut également être autorisée la densification des hameaux, constitués d'un petit nombre de constructions proches les unes des autres et disposant des réseaux mentionnés au cinquième alinéa, lorsqu'elle respecte les proportions en hauteur et en volume du bâti existant. Ces hameaux sont identifiés par un schéma de cohérence territoriale et délimités par un plan local d'urbanisme. Les modifications correspondantes peuvent être adoptées selon la procédure simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 pour

le schéma de cohérence territoriale et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme.

- ⑦ « Une autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée en application des alinéas précédents qu'après avoir été soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- ⑧ « Peut également être autorisée, dans le respect des conditions mentionnées au premier alinéa, l'édification d'annexes de taille limitée à proximité d'un bâtiment existant.
- ⑨ « Le changement de destination des constructions et installations mentionnées aux 1° et 2° et à l'alinéa précédent est prohibé. »

### **Article 7**

- ① Après l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-10-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 121-10-1.* – Par dérogation à l'article L. 121-8, l'implantation d'une infrastructure de téléphonie mobile peut, si elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages et dans le seul but de répondre à une obligation de déploiement imposée par l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse, être autorisée, en dehors de la bande littorale des cent mètres et des espaces proches du rivage, par le représentant de l'État dans le département après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

### **Article 8**

Au premier alinéa de l'article L. 121-19 du code de l'urbanisme, les mots : « sensibilité des milieux » sont remplacés par les mots : « protection des équilibres biologiques et écologiques, la prévention des risques naturels liés à la submersion marine et à l'érosion ou la préservation des sites et paysages et du patrimoine ».

## Article 9

- ① I. – Le quatrième alinéa de l'article L. 4433-7-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② a) À la seconde phrase, les mots : « , des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du même code » sont supprimés ;
- ③ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, dans les zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du code de l'urbanisme, les installations et constructions pour des projets de relocalisation doivent présenter un caractère démontable ; elles ne sont alors regardées comme des constructions nouvelles au sens de l'article L. 121-22-5 du même code. »
- ④ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Le 3° de l'article L. 141-13 est ainsi modifié :
- ⑥ a) À la dernière phrase, les mots : « et des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 » sont supprimés ;
- ⑦ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, dans les zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2, les installations et constructions pour des projets de relocalisation doivent présenter un caractère démontable ; elles ne sont alors pas regardées comme des constructions nouvelles au sens de l'article L. 121-22-5. » ;
- ⑧ 2° Le 6° de l'article L. 151-41 est ainsi modifié :
- ⑨ a) À la fin, les mots : « , en dehors des zones touchées par ce recul » sont supprimés ;
- ⑩ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, dans les zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2, les installations et constructions pour des projets de relocalisation doivent présenter un caractère démontable ; elles ne sont alors regardées comme des constructions nouvelles au sens de l'article L. 121-22-5. » ;

## Article 10

- ① Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

- ② 1° Au premier alinéa de l'article L. 2124-2, après la première occurrence du mot : « mer », sont insérés les mots : « , incluant les opérations nécessaires à la remise en place immédiate et *in situ*, des sédiments de plage déplacés à proximité suite à un événement climatique, ».
- ③ 2° La douzième ligne des tableaux du second alinéa des articles L. 5511-2 et L. 5611-2 est remplacée par deux lignes ainsi rédigées :

«

L. 2124-2	Résultant de la loi n° du pour le développement durable des espaces ruraux
L. 2124-3	

»

### Article 11

- ① Le paragraphe 4 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un article L. 3211-16-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 3211-16-1.* - Les immeubles de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements et des établissements publics fonciers susceptibles de faire l'objet d'un bail de sécurisation d'activité littorale défini à l'article L. 567-4 du code de l'environnement ne peuvent être aliénés. Ils peuvent toutefois être cédés ou échangés par ces personnes ou sociétés entre elles ou cédés au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou échangés avec lui. »

### Article 12

- ① Le titre VI du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

②

« CHAPITRE VII

③

« *Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte*

④

« *Section 1*

⑤

« *Définitions*

⑥

« *Art. L. 567-1.* – Dans les dispositions législatives qui y font référence, le recul du trait de côte consiste en un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer.

⑦

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

⑧

« *Section 2*

⑨

« *Aménagement du territoire*

⑩

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

⑪

« *Art. L. 567-3.* – La préemption est possible et réputée d'utilité publique dans toute zone relevant du 1° de l'article L. 121-22-2 du code de l'urbanisme si le prix fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'existence du risque de recul du trait de côte et de l'affectation prévue d'un bien situé dans une zone relevant du 1° de l'article L. 121-22-2 du code de l'urbanisme au jour où il a été acquis par son propriétaire. Toutefois, il n'est pas tenu compte du risque pour la détermination du prix des biens affectés à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

⑫

« Lorsque le bien qui fait l'objet de la préemption est destiné à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, l'acte de vente doit comporter une clause précisant si une préférence sera accordée au vendeur en cas de conclusion future d'un bail de sécurisation d'activité littorale pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-27 sur ce bien ;

⑬

« Section 3

⑭

« **Bail de sécurisation d'activité littorale**

⑮

« Sous-section 1

⑯

« Définition

⑰

« Art. L. 567-4. - Constitue un bail de sécurisation d'activité littorale 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, une société publique locale d'aménagement d'intérêt national ou une société publique locale compétente pour mener des opérations d'aménagement ou de construction consent à un preneur des droits réels sur un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ne relevant pas du domaine public et situé, au moment de la conclusion ou de la prorogation de ce bail, dans une zone identifiée comme exposée au recul du trait de côte en application du 1° de l'article L. 121-22-2 du code de l'urbanisme.

⑱

« Le bail de sécurisation d'activité littorale est régi par la présente section. Toute clause contraire est réputée non écrite.

⑲

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

⑳

« Le bail fait l'objet d'un acte notarié.

㉑

« Art. L. 567-5. – La durée du bail de sécurisation d'activité littorale est comprise entre cinq et quatre-vingt-dix-neuf ans. Lorsqu'un document d'urbanisme intégrant les dispositions relatives au recul du trait de côte, en application du paragraphe 3 de la sous-section 3 de la section 1 du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme a fixé une durée maximale pendant laquelle des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, exploités ou déplacés, son terme, librement fixé par les parties, ne peut pas être postérieur au terme de cette durée. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

㉒

« Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées au premier alinéa du présent article, 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.

23

« *Sous-section 2*

24

« *Droits et obligations des parties au contrat de bail de sécurisation d'activité littorale*

25

« *Art. L. 567-6.* - Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale à l'initiative d'une partie.

26

« *Paragraphe 1*

27

« *Droits et obligations du bailleur*

28

« *Art. L. 567-7.* - Sauf stipulation contraire, le bailleur est tenu à l'égard du preneur aux 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, en tant qu'elles s'appliquent aux immeubles à usage identique à l'immeuble ou partie d'immeuble objet du bail, aux obligations prévues à la section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation.

29

« *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 de sécurisation d'activité littorale, le bailleur s'acquitte des frais de démolition des constructions existant le jour de la conclusion du bail et des constructions accessoires mises à la charge du preneur dans le contrat.

30

« *Paragraphe 2*

31

« *Droits et obligations du preneur*

32

« *Art. L. 567-9.* - Le preneur à bail de sécurisation d'activité littorale 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.

33

« *Art. L. 567-10.* - Sauf stipulation contraire, le preneur peut, après information préalable du bailleur, surélever, réhabiliter, améliorer, rénover ou démolir toutes les constructions existantes ou à venir et édifier de nouvelles constructions, à condition de n'opérer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble. Toute réalisation de construction nouvelle à l'initiative du preneur est subordonnée à la constitution d'une garantie financière destinée à lui permettre d'assurer les obligations mentionnées à l'article L. 567-12. Le contrat comporte une clause relative à la constitution et aux modalités de cette garantie qui, nonobstant l'implantation de

l'immeuble dans une zone relevant du 1° de l'article L. 122-22-2 du code de l'urbanisme, peut notamment prendre la forme d'une consignation soumise aux dispositions de l'article L. 121-22-5 du même code.

- ③④ « 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.
- ③⑤ « 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 de sécurisation d'activité littorale, 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.
- ③⑥ « Sauf stipulation contraire, en l'absence de réalisation du risque de recul du trait de côte au terme prévu par le bail de sécurisation d'activité littorale, et en l'absence de prorogation de ce dernier, le preneur s'entend avec le bailleur pour déterminer les modalités de cession, à titre gratuit ou onéreux, des constructions et améliorations dont le preneur est propriétaire. Si le bailleur refuse l'acquisition, le preneur démolit ces constructions et améliorations ou s'acquitte des frais de leur démolition.
- ③⑦ « Art. L. 567-13. – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés.
- ③⑧ « 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.
- ③⑨ « 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.
- ④⑩ « 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 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.

- ④① « 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.
- ④② « 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.
- ④③ « Art. L. 567-18. – Le prix du bail de sécurisation d'activité littorale est constitué d'un loyer payé à la signature du bail ou à toute autre date fixée par les parties.
- ④④ « Le prix du bail peut également être constitué en tout ou partie par le transfert au bailleur, à des dates et dans les conditions convenues, de la propriété d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.
- ④⑤ « Art. L. 567-19. – Le preneur ne peut se libérer du loyer, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail de sécurisation d'activité littorale en délaissant l'immeuble.

④⑥ « *Sous-section 3*

④⑦ « *Cession du droit au bail de sécurisation d'activité littorale*

- ④⑧ « Art. L. 567-20. – Le preneur peut céder sur tout ou partie de l'immeuble son bail de sécurisation d'activité littorale 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.
- ④⑨ « 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.
- ④⑩ « 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.

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

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

⑤3 « *Sous-section 4*

⑤4 « *Résiliation du bail de sécurisation d'activité littorale*

⑤5 « *Art. L. 567-22.* – I. – Le bail de sécurisation d'activité littorale 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. 567-24, 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.

⑤6 « 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 de sécurisation d'activité littorale reste à la charge de chacune des parties.

⑤7 « *Art. L. 567-23.* – 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 de sécurisation d'activité littorale.

⑤8 « *Art. L. 567-24.* – Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nés du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail de sécurisation d'activité littorale.

⑤9 « *Section 4*

⑥0 « *Dispositions communes*

⑥1 « *Art. L. 567-25.* - Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

### Article 13

- ① L'article L. 321-16 du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa les mots : « collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer en application du 5° du I de l'article L. 211-7 » sont remplacés par le mot : « départements » ;
- ③ 2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer en application du 5° du I de l'article L. 211-7 sont consultés par le département sur le projet de stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte et, le cas échéant, sur les projets de modification. Ils disposent de six mois pour rendre leur avis. »

### Article 14

- ① Le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement finance les indemnités allouées aux propriétaires d'un bien immobilier ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux prise en raison du risque de recul du trait de côte pour des faits intervenus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à l'exception des immeubles dont le permis de construire a été délivré par le maire au nom de la commune, en application d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme.
- ② Ces indemnités sont évaluées sans prendre en compte ce risque et leur montant maximal est fixé à 75 % de la valeur estimée de chaque bien.

### Article 15

- ① I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre VI du livre V du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 561-1 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<sup>er</sup> janvier 2025. »
- ③ 2° La seconde phrase du même deuxième alinéa de l'article L. 561-1 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. »

- ④ 3° Après le premier alinéa du I de l'article L. 561-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « 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, lancée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, 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 relevant du 1° de l'article L. 122-22-2 du code de l'urbanisme. 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 de sécurisation d'activité littorale pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-24. »
- ⑥ II. – Le 2° du I entre en vigueur 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 1er janvier 2025,

## Article 16

L'article 44 *quindecies* du code général des impôts est applicable aux entreprises signataires d'un bail de sécurisation d'activité littorale, y compris dans les zones mentionnées au B du II de l'article 1465 A du même code, créées ou reprises après la promulgation de la présente loi.

## CHAPITRE III

### Dispositions diverses et transitoires

## Article 17

- ① Le titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa de l'article L. 210-1, la référence : « le présent titre » est remplacée par les références : « les chapitres I<sup>er</sup> à IV et VI du présent titre » ;
- ③ 2° À la fin du 5° de l'article L. 215-8, la référence : « de l'article L. 324-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».

### **Article 18**

Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 et aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme peuvent, pour prendre en compte les modifications les concernant prévues par la présente loi, être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code sous réserve d'avoir été engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### **Article 19**

- ① I. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ② II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ③ III. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par l'augmentation de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.





