PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Risques et Gestion de Crise

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :
20 DEC. 2021
N° 033 213 302 144 2021
1220-DE15122021-16A-DE

Affaire suivie par :
Françoise Rose
Adjointe du SRGC
Tél : 05 56 93 31 97
Mél : francoise.rose@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le - 6 DEC. 2021

LA PRÉFÈTE

à

M. LE MAIRE D'ARCACHON
M. LE MAIRE DE LACANAU
M. LE MAIRE DE LEGE-CAP FERRET
M. LE MAIRE DE SOULAC-SUR-MER
M. LE MAIRE DE LA TESTE-DE-BUCH
M LE MAIRE DE VENDAYS-MONTALIVET

Objet : Élaboration du décret fixant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral – consultation départementale des communes

Pièces jointes : fiche de synthèse relative aux dispositions de la loi climat et résilience sur le recul du trait de côte - extrait de la loi correspondant. .

L'article 239 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 crée l'article L.321-15 dans le code de l'environnement.

Ce nouvel article prévoit que les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret. Révisée au moins tous les neuf ans, cette liste peut à tout moment être complétée à la demande d'une commune volontaire.

Cette liste est établie après consultation des conseils municipaux des communes qu'il est envisagé d'y faire figurer et avis du Conseil national de la mer et des littoraux et du comité national du trait de côte.

Sur la base de données nationales et locales dont les services de l'État ont connaissance (indicateur de l'érosion littorale, études des stratégies régionale et locales de gestion de la bande côtière, importance des enjeux impactés à court et moyen termes), le projet de liste des communes devant être fixée par décret comprend pour l'instant les 6 communes suivantes du département dont votre commune fait partie : Arcachon, Lacanau, Lege-Cap Ferret, Soulac-sur-Mer, la Teste-de-Buch et Vendays-Montalivet.

L'inscription sur la liste permet aux communes de bénéficier des outils et dispositifs prévus par la loi « Climat et résilience » pour accompagner le recul du trait de côte, dont notamment le droit de préemption spécifique ou des dérogations à la « loi Littoral » dans le cadre de grandes opérations d'urbanisme encadrées par un projet partenarial d'aménagement . Vous trouverez en pièce jointe une fiche de synthèse relative aux dispositions de la loi climat et résilience sur le recul du trait de côte ainsi que les extraits de cette loi correspondant à ces dispositifs.

Pour cela, vous devrez faire figurer dans votre PLU, les zonages d'exposition de votre territoire au recul

du trait de côte aux horizons de 30 ans et de 30 à 100 ans. Un régime de limitation de la constructibilité adapté à ces deux échéances sera mis en place dans ces zones.

L'objectif poursuivi par le Gouvernement étant d'adopter le décret d'ici la fin du mois de février 2022, les avis du Conseil national de la mer et des littoraux ainsi que du comité national du trait de côte seront recueillis au cours du mois de février sur la base des listes établies à la suite de vos retours.

Dès lors, je vous remercie de me faire part, par délibération de votre conseil municipal, de l'avis de votre commune quant à son inscription sur la liste nationale avant le 15 janvier 2022.

Afin d'accompagner vos réflexions, je me propose d'organiser une réunion d'information dès ce mois de décembre. Un courrier d'invitation vous parviendra prochainement

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE ET L'ADAPTATION DES TERRITOIRES LITTORAUX AU RECUL DU TRAIT DE COTE

Gestion intégrée du trait de côte : des recommandations aux outils opérationnels

Dans la continuité des réflexions du Grenelle de la mer, **la loi Grenelle 1 du 3 août 2009** consacrait le principe d'une *gestion intégrée de la mer et du littoral* intégrant dans une approche globale les aspects économiques, sociaux et environnementaux.

En 2012, un groupe de travail constitué des cinq collèges du Grenelle de la mer formalisait la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte de l'État (SNGITC), réaffirmant qu'une gestion véritablement *intégrée* du trait de côte nécessitait un « *changement de paradigme* ».

Il s'agit de ne plus « *lutter contre* » l'influence de la mer sur la position du trait de côte, mais de « *vivre avec* » elle : accepter la mobilité naturelle du trait de côte, renoncer à lui opposer systématiquement des ouvrages de « *défense contre la mer* » destinés à le fixer, et au contraire s'appuyer sur les services rendus par les écosystèmes et chercher des solutions à l'échelle des processus naturels en jeu.

La mise en œuvre de telles solutions requiert des **stratégies d'aménagement fondées sur des « *projets de territoire* » portés par les collectivités territoriales** (régions, départements, communes et intercommunalités). Des projets innovants en la matière ont ainsi été menés par plusieurs d'entre elles, souvent au moyen d'une ingénierie financière complexe et dans le cadre de solides partenariats.

Les dynamiques d'érosion pouvant avoir des effets sur les risques de submersion marine, le recul du trait de côte est pris en compte dans certains **plans de prévention des risques littoraux** (PPRL) qui rendent inconstructible la zone identifiée comme exposée au recul du trait de côte à horizon 100 ans. En complément de la logique prescriptive de ces outils, l'État accompagne les collectivités dans le développement de projets de territoire intégrant l'adaptation au recul du trait de côte. Pour cela ont été développés des outils incitatifs dans le cadre de la SNGITC ainsi que des outils de financement d'actions de gestion souple, par le fonds de concours de l'**agence de financement** des infrastructures de transport de France (AFITF) : développement et partage de la connaissance, sensibilisation et partage des retours d'expériences innovantes, etc.

En 2012, un appel à projets consacré à la « *relocalisation des activités et des biens* » a permis à cinq territoires de mener des études préalables, concertations et expérimentations. L'opération a mis en lumière le **manque d'outils législatifs et financiers pour accompagner de telles recompositions spatiales**. Ce diagnostic a par la suite été confirmé, en 2018, par les 300 participants d'horizons variés à la vaste démarche de concertation *Dynamique(s) Littoral*.

Face à ce constat, l'État a commandité en 2019 une mission d'inspection interministérielle chargée de formuler des propositions concrètes pour le financement de projets de territoires (dont la relocalisation des biens et des activités), suivie d'une mission parlementaire confiée à M. Stéphane Buchou, député de Vendée, pour préciser les modalités d'application de ces propositions dans les territoires.

En février 2020 le quatrième Conseil de défense écologique a entériné le renforcement du soutien de l'État en faveur de la recomposition spatiale et de la valorisation des écosystèmes par le développement de solutions fondées sur la nature ainsi que la mise en place de nouvelles mesures pour faire face à l'érosion du trait de côte.

Cette décision a ouvert la voie aux réflexions et consultations qui ont abouti aux dispositions relatives à la gestion du trait de côte 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, dite loi *Climat et résilience*.

Les apports de la loi Climat et résilience pour l'adaptation des territoires littoraux au recul du trait de côte

Les dispositions des articles 236 à 250 de la loi visent **à inciter les territoires littoraux à adapter leur politique d'aménagement à la mobilité du trait de côte et à l'érosion,** accélérées par le changement climatique. Décryptage de ces nouveaux outils :

Améliorer la connaissance et partager l'information

La loi *Climat et résilience* prévoit l'établissement par décret d'une **liste des communes** dont « *l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral* ».

Les **communes listées devront réaliser une cartographie d'évolution du trait de côte** à court (0-30 ans) et long (30-100 ans) termes. Cette cartographie constituera le socle des nouvelles mesures qui visent :

- les biens existants dans les zones exposées au recul du trait de côte ;
- les constructions autorisées dans la zone exposée à long terme.

Comment les communes seront-elles identifiées ? Cette **liste sera établie en tenant compte de leur vulnérabilité** au recul du trait de côte et de leurs enjeux territoriaux, sur la base des connaissances scientifiques disponibles et de la connaissance des biens et activités exposés, et « *après consultation des conseils municipaux des communes qu'il est envisagé d'y faire figurer et avis du Conseil national de la mer et des littoraux et du comité national du trait de côte* ».

Elle sera **révisée au moins tous les 9 ans et pourra être complétée** à la demande de communes concernées par l'érosion et volontaires pour l'intégrer, sans justifier d'un critère particulier.

Quelles seront les conséquences pour les communes de la liste ? **Les communes figurant sur cette liste** pourront bénéficier des **outils et dispositifs** prévus par la loi *Climat et résilience* pour accompagner le recul du trait de côte, comme le droit de préemption spécifique ou des dérogations à la « loi Littoral » sous certaines conditions, et lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de relocalisation durable. Pour cela, elles **devront faire figurer dans les documents d'urbanisme** (PLU ou document en tenant lieu, ou carte communale), **les zonages d'exposition** de leur territoire au recul du trait de côte aux horizons de 30 ans et de 30 à 100 ans. **Un régime de limitation de la constructibilité adapté** aux **horizons de 30 ans et de 30 à 100 ans** sera mis en place dans ces zones.

Dans quel délai les collectivités devront-elles faire évoluer leurs documents d'urbanisme ? Les communes identifiées devront engager la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale « ***au plus tard un an après la publication de la liste*** ».

À compter de l'engagement de la procédure d'évolution, les communes disposeront d'un délai de trois ans pour finaliser la procédure d'évolution de leurs documents d'urbanisme ou, si ce n'est pas le cas, pour adopter une carte de préfiguration des zones applicables jusqu'à l'entrée en vigueur du document d'urbanisme intégrant les zones. Cette carte de préfiguration permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, des constructions ou des installations qui sont situées dans les zones préfigurées et qui sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur document d'urbanisme.

La carte de préfiguration permet également, sans attendre la finalisation de la procédure d'évolution du document d'urbanisme, de bénéficier **des nouveaux outils qu'offre la loi *Climat et résilience***, comme l'information des acquéreurs et locataires relative au recul du trait de côte (IAL) ou le droit de préemption spécial érosion.

Qu'en est-il des communes identifiées qui font partie d'un EPCI ? La loi prévoit que « *si une ou plusieurs de ces communes appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la carte est établie par ce dernier* ».

Quelle obligation pour les communes identifiées non couvertes par un document d'urbanisme ? Lorsqu'une commune identifiée n'est couverte par aucun document d'urbanisme, l'autorité compétente devra élaborer un plan local d'urbanisme ou une carte communale pour intégrer les zonages d'exposition au recul du trait de côte.

La procédure d'élaboration du PLU ou de la carte communale s'effectue dans des délais identiques à ceux prévus pour la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Les communes dotées d'un PPRL devront-elles également faire évoluer leurs documents d'urbanisme ? Les **communes déjà couvertes par un PPRL** comportant un volet relatif à l'érosion, prescrit ou approuvé à la date d'entrée en vigueur de la liste prévue par l'article 239, **pourront choisir de ne pas réaliser de cartographie locale de projection de recul du trait de côte.**

Dans ce cas, elles ne pourront pas bénéficier des nouveaux outils qu'offre la loi *Climat et résilience* pour adapter leur aménagement littoral au recul du trait de côte. Les dispositions relatives à l'érosion contenues dans le PPRL continueront alors de s'appliquer.

Si une commune choisit de réaliser une cartographie locale de l'érosion et l'intègre dans son document d'urbanisme, elle pourra alors bénéficier des outils prévus dans la loi et le PPRL devra être modifié dans l'année qui suit l'intégration de la cartographie dans le document d'urbanisme, pour les seules communes de son territoire qui auront réalisé la cartographie.

Quelle est la place du concept de gestion intégrée du trait de côte dans les politiques locales ? La loi *Climat et résilience* consacre l'existence de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte et en définit les conditions d'élaboration. Ce faisant, elle réaffirme le principe de la gestion intégrée du trait de côte comme une composante fondamentale des politiques d'aménagement du territoire.

Comment l'information des habitants sur l'exposition des biens est-elle garantie ? La loi *Climat et résilience* **étend l'obligation d'information des acquéreurs et locataires** (IAL) par les vendeurs ou bailleurs de biens situés dans des zones exposées au recul du trait de côte et rend obligatoire la **remise de l'état des risques dès la première visite** du bien. Les annonces de vente des biens exposés devront préciser le moyen d'accéder à ces informations.

L'insertion de zonages d'exposition au recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme concourt également à la bonne information des citoyens.

Le phénomène peut-il être mieux connu et anticipé ? Le recul du trait de côte est un phénomène qui fait l'objet d'une attention particulière de l'État qui anime le réseau national des observatoires du trait de côte. La loi dote désormais les **agents de l'État et des collectivités territoriales** d'outils pour leur permettre de contribuer à l'amélioration de la connaissance et de la prévision de phénomènes naturels évolutifs ou dangereux, notamment pour le renseignement de l'IAL.

Gérer le stock de biens immobiliers situés dans les zones exposées

La loi *Climat et résilience* :

- renforce la **compétence des établissements publics fonciers (EPF)** locaux et d'Etat afin d'accompagner les collectivités pour l'adaptation de leurs territoires au recul du trait de côte.

  Cette intervention est **privilégiée car elle positionne un opérateur déjà ancré et reconnu dans les territoires à enjeux.** L'action des EPF qui s'inscrit dans le temps long permet de mieux accompagner les acteurs locaux dans une démarche de recomposition progressive et cohérente.

- instaure **un droit de préemption spécifique** au profit des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents. Ce droit pourra être délégué à certains acteurs qui accompagnent les collectivités concernées notamment aux EPF.

  La loi *Climat et résilience* permet ainsi aux élus locaux des communes ou intercommunalités couvertes par un document d'urbanisme ayant intégré une cartographie des zones exposées par le recul du trait de côte, de pouvoir le cas échéant y préempter - acquérir en priorité – des biens en cas de mise en vente, en particulier dans la perspective de conduire un projet urbain de recomposition progressive de leur territoire.

Limiter l'exposition de nouveaux biens au recul du trait de côte

Les zones d'exposition au recul du trait de côte à court terme (0-30 ans) : **le principe est l'interdiction des nouvelles constructions.** La loi admet toutefois par exception la possibilité, sans augmentation des capacité d'habitation des constructions, de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée et démontable. La loi autorise également dans ces zones des constructions et installations nouvelles, nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de la mer et à la condition qu'elles soient démontables.

Les zones d'exposition au recul du trait de côte à long terme (30-100 ans) : **ces zones restent constructibles,** mais la loi impose une **obligation de démolition** des nouvelles constructions et des travaux sur les constructions existantes après l'entrée en vigueur du PLU révisé « *lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans* ». **La démolition est à la charge du dernier propriétaire du bien immobilier et s'appuie sur un mécanisme de consignation** auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Des outils de recomposition spatiale pour la relocalisation des biens menacés

La possibilité d'identifier des secteurs d'accueil d'activités ou d'ouvrages de défense : les schémas d'aménagement régional (SAR) en outre-mer et les schémas de cohérence territoriale (SCoT) qui couvrent une ou plusieurs communes figurant dans la liste, pourront **identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions** pour des projets de relocalisation en dehors des zones exposées au recul du trait de côte de la bande littorale et des espaces remarquables du littoral.

Les SCoT pourront en outre identifier des secteurs propices à l'accueil **d'ouvrages de défense contre la mer** pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics.

L'obligation de prendre en compte le recul du trait de côte dans les documents de planification stratégique : Les SAR devront désormais comprendre des orientations permettant l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

Plus globalement, les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et les SAR valant schéma de mise en valeur de la mer peuvent fixer des objectifs de moyen et long termes en matière de gestion du trait de côte, en cohérence avec la stratégie nationale. Ils peuvent aussi préciser les règles générales d'un projet de territoire pour anticiper et gérer les évolutions du trait de côte.

Le document d'orientation et d'objectifs des SCoT devra en outre définir « *les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte* ».

Enfin, les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) sont adaptées afin qu'il intègre des orientations relatives au recul du trait de côte dans son projet d'aménagement et de développement durables et pour qu'il puisse accompagner les opérations de recomposition au moyen d'emplacements réservés ou d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans quel délai les outils de planification devront-ils évoluer ? Si la loi fixe un délai maximal de quatre ans pour l'intégration de la cartographie du recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme (PLU, document en tenant lieu ou carte communale), elle n'en indique pas pour la prise en compte du recul du trait de côte dans les documents de planification (SAR et SCoT). Pour autant, **les collectivités pourront utilement procéder à cette intégration à l'occasion de la révision des documents de planification imposée dans le cadre de la trajectoire « *zéro artificialisation nette* »**, à savoir deux ans pour la planification régionale et cinq ans pour les SCoT.

D'autres outils existants, qui ne sont pas dans la loi Climat et Résilience, peuvent-ils être mobilisés ? Issu de la loi ELAN, le contrat de **projet partenarial d'aménagement** (PPA), est un outil privilégié pour mettre en œuvre une opération de recomposition du territoire. A l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, il établit un cadre contractuel entre l'Etat et l'ensemble des parties prenantes d'une opération d'aménagement. Il peut prévoir et conduire à la création d'une Grande opération d'urbanisme (GOU) qui offre un cadre juridique exorbitant du droit commun destiné à faciliter et accélérer la réalisation de l'opération d'aménagement. Trois PPA ont été conclus entre l'Etat et les collectivités (Lacanau, Gouville-sur-mer et Saint-Jean-de-Luz) en vue de réaliser des projets de recomposition territoriale, avec une enveloppe exceptionnelle de France Relance de 10 M€ sur 2021-2022.

Travaux en cours et à venir :

Le Gouvernement a été habilité à légiférer par ordonnance pour :

- créer un **nouveau régime de contrat de bail réel de longue durée, dit bail immobilier d'adaptation au changement climatique (BRACC)** par lequel un bailleur consent des droits réels en vue d'occuper ou de louer, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des biens situés dans des zones exposées au recul du trait de côte ou à des risques naturels aggravés par le changement climatique ;

- définir une **méthode d'évaluation des biens** pour les moyens publics d'intervention foncière (droit de préemption, expropriation), qui pourrait être, le cas échéant et sous des conditions limitées, complétée par un mécanisme de « décote administrée ». Ces mesures doivent permettre de mieux prendre en compte la valeur réelle des biens les plus menacés (c'est-à-dire en tenant compte de la perte de valeur des biens à l'approche de la menace de l'érosion) et de contribuer ainsi à équilibrer le modèle économique de certaines actions de recomposition territoriale ;

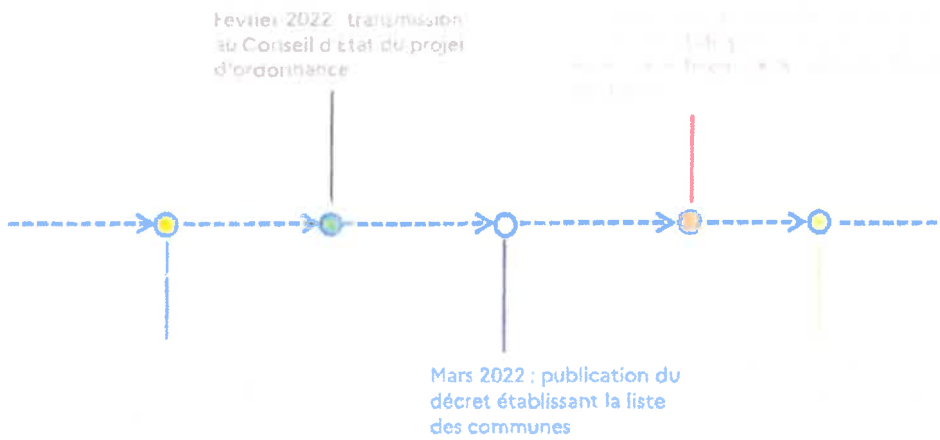
- mettre en place, éventuellement, une **aide exceptionnelle au relogement**, notamment sous des conditions de ressources, d'habitation à titre de résidence principale et de date d'acquisition du bien cédé ;

- prévoir des **dérogations à la « loi littoral »**, sous certaines conditions, et lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de relocalisation durable ;

- **adapter des mesures aux spécificités de l'outre-mer** (notamment concernant la zone des 50 pas géométriques).

L'Etat et ses opérateurs (CEREMA et BRGM) mènent par ailleurs un travail de rédaction **d'un guide méthodologique pour la réalisation des cartographies du recul du trait de côte.** Ce guide proposera aux collectivités concernées des outils d'aide à la réalisation des projections d'évolution du trait de côte et à leur intégration dans leurs documents d'urbanisme. Les cartographies seront financées par l'Etat à hauteur de 80%.

Un dispositif de financement est en cours de définition. Il fera l'objet d'une communication ultérieure.



Extraits. **Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1)**

Article 239

La section 7 du chapitre Ier du titre II du livre III du code de l'environnement est complétée par un article L. 321-15 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-15.* – Les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doiventêtre adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret. Cette liste est élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte, déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale mentionné à l'article L. 321-13 et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène.

« Cette liste est établie après consultation des conseils municipaux des communes qu'il est envisagé d'y faire figurer et avis du Conseil national de la mer et des littoraux et du comité national du trait de côte.

« Elle est révisée au moins tous les neuf ans. Elle peut à tout moment être complétée à la demande d'une commune souhaitant adapter son action en matière d'urbanisme et sa politique d'aménagement aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, sous réserve de l'avis favorable de l'autorité compétente dont elle est membre mentionnée, selon le cas, au 1° de l'article L. 153-8 ou à l'article L. 163-3 du code de l'urbanisme et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre lorsqu'il n'est pas cette autorité.

« Les communes mentionnées au premier alinéa du présent article sont soumises au 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. »

Article 240

I. – Le II de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° La deuxième phrase est complétée par les mots : « ou à condition que la modification envisagée consiste à abroger les dispositions relatives au recul du trait de côte de ce plan dans une ou plusieurs communes à la suite de l'entrée en vigueur d'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 » ;

2° A la troisième phrase, après la référence : « L. 562-3 », sont insérés les mots : « du présent code » ;

3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 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, entre en vigueur dans une ou plusieurs communes et lorsqu'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles approuvés sur cette ou ces mêmes communes inclut le recul du trait de côte, le représentant de l'État dans le département modifie ce ou ces plans de prévention des risques naturels prévisibles selon la procédure prévue au premier alinéa du présent II pour en abroger les dispositions relatives au recul du trait de côte portant sur cette ou ces communes, ou les abroge si ce ou ces plans de prévention des risques naturels prévisibles ne portent que sur le recul du trait de côte. Cette procédure de modification aboutit dans l'année qui suit l'entrée en vigueur des dispositions relatives au recul du trait de côte dans le document d'urbanisme. »

II. – Pendant la période durant laquelle s'appliquent sur une même commune, de manière concomitante, 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, et un plan de prévention des risques naturels incluant le recul du trait de côte, les dispositions les plus contraignantes de ces deux documents s'appliquent dans l'attente de la modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles par le représentant de l'Etat dans le département en application du second alinéa du II de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement.

Article 241

I. – Après le troisième alinéa de l'article L. 4433-7-2 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement, il comprend les orientations permettant d'adapter les territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation qui se situent en dehors de la bande littorale définie à l'article L. 121-45 du code de l'urbanisme, des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du même code et des espaces remarquables du littoral. »

II. – Les schémas d'aménagement régional dont la procédure d'élaboration était en cours le 1er mars 2020 et qui étaient élaborés en application des articles L. 4433-7 à L. 4433-11 du code général des collectivités territoriales, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2019-1170 du 13 novembre 2019 relative au régime juridique du schéma d'aménagement régional, sont soumis à l'article L. 4433-7-2 du code général des collectivités territoriales dans sa rédaction résultant du I du présent article.

Article 242

Le chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 121-19 est ainsi modifié :

a) Les mots : « ou à l'érosion des côtes » sont supprimés ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, lorsque la projection du recul du trait de côte à l'horizon de trente ans le justifie, le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ou la carte communale porte la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres. Cette bande correspond aux parties situées en dehors des espaces urbanisés de la zone définie au 1° de l'article L. 121-22-2. » ;

2° Le 1° *bis* de l'article L. 121-21 est complété par les mots : « , et de la projection du recul du trait de côte » ;

3° La sous-section 3 de la section 1 est complétée par un paragraphe 3 ainsi rédigé :

« Paragraphe 3

« Exposition au recul du trait de côte et adaptation des documents d'urbanisme

« *Art. L. 121-22-1.* – Les communes incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement dont le territoire n'est pas couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte établissent une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte, dans les conditions prévues au présent paragraphe.

« Les communes incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement dont le territoire est couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte peuvent établir une carte locale de projection du recul du trait de côte dans les conditions prévues au présent paragraphe.

« Si une ou plusieurs de ces communes appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la carte est établie par ce dernier.

« Dans les communes mentionnées aux deux premiers alinéas du présent article, le présent chapitre est applicable, sous réserve du présent paragraphe.

« *Art. L. 121-22-2.* – Le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu applicable dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 délimite sur le territoire de ces communes :

« 1° La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;

« 2° La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans.

« Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu comprend une synthèse des études techniques prises en compte pour délimiter dans le document graphique du règlement les zones mentionnées aux 1° et 2° du présent article et, si elles ont été prises en compte pour procéder à cette délimitation, une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes.

« *Art. L. 121-22-3.* – Lorsque le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu inclut le territoire d'au moins une commune mentionnée à l'article L. 121-22-1, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 engage l'évolution de ce plan par délibération de son organe délibérant, afin d'y délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-2. Cette délibération correspond à celle prévue à l'article L. 153-32, lorsque l'évolution du plan est effectuée selon la procédure de révision, ou tient lieu de l'engagement prévu à l'article L. 153-37, lorsque l'évolution du plan est effectuée selon la procédure de modification de droit commun ou selon la procédure de modification simplifiée, notamment celle prévue au deuxième alinéa du présent article.
« Par dérogation aux articles L. 153-31 à L. 153-44, cette évolution peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.
« Pour les communes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 121-22-1, la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu est engagée au plus tard un an après la publication de la liste mentionnée à l'article L. 321-15 du code de l'environnement.
« Si le plan local d'urbanisme délimitant les zones définies à l'article L. 121-22-2 du présent code n'entre pas en vigueur à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'engagement de la procédure d'évolution prévue au premier alinéa du présent article, sauf lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux approuvé à cette échéance comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte, l'organe délibérant de l'autorité compétente adopte une carte de préfiguration des zones définies à l'article L. 121-22-2 avant cette échéance, cette carte étant applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant ces zones.
« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations qui sont situés dans les zones préfigurées en application de l'avant-dernier alinéa du présent article et qui sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a été publiée la délibération d'adoption de la carte de préfiguration.

« *Art. L. 121-22-4.* –
I. – Dans les espaces urbanisés de la zone délimitée en application du 1° de l'article L. 121-22-2, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, seuls peuvent être autorisés :
« 1° Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones définies au même article L. 121-22-2 ;
« 2° Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;
« 3° Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones définies audit article L. 121-22-2, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

« II. – Dans les espaces non urbanisés de la zone délimitée en application du 1° de l'article L. 121-22-2, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées sur le fondement de l'article L. 121-17, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

« *Art. L. 121-22-5.* – I. – Dans la zone délimitée en application du 2° de l'article L. 121-22-2, la démolition de toute construction nouvelle à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant les zones mentionnées au même article L. 121-22-2 ou du document d'urbanisme en tenant lieu et celle des extensions de constructions existantes à compter de cette même date, ainsi que la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, sont obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au delà d'une durée de trois ans.
« L'obligation de démolition et de remise en état est ordonnée par arrêté du maire dans les conditions fixées au III du présent article.
« II. – Lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée, en application de l'article
L. 425-16, à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état mentionnées au I du présent article, dont le montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme.

« Le bénéficiaire de l'autorisation adresse au maire le récépissé de consignation délivré par la Caisse des dépôts et consignations avant la mise en œuvre de l'autorisation.
« Par dérogation à l'article L. 518-24 du code monétaire et financier, le délai de trente ans mentionné aux premier et avant-dernier alinéas du même article L. 518-24 est porté à cent ans et la période de trente années mentionnée à l'avant-dernier alinéa dudit article L. 518-24 est portée à cent années.
« Le taux de rémunération est fixé dans les conditions prévues à l'article L. 518-23 du même code, en tenant compte du délai de déchéance.
« La consignation des sommes correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état emporte affectation spéciale et légale et droit de préférence, au sens de l'article 2333 du code civil.
« Les sommes consignées sont insaisissables, au sens de l'article L. 112-2 du code des procédures civiles d'exécution.
« Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de fixation du montant, de dépôt et de conservation de la consignation.

« III. – Pour toute construction soumise à l'obligation de démolition et de remise en état, le maire, dans les conditions prévues au I, ordonne l'exécution de ces obligations dans un délai déterminé, qui ne peut être inférieur à six mois.
« Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé au premier alinéa du présent III, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai déterminé, qui ne peut être inférieur à un mois.

« IV. – Si, à l'issue du délai fixé dans la mise en demeure ordonnant des travaux de démolition et de remise en état du site, ceux-ci n'ont pas été accomplis par le propriétaire, le maire peut faire procéder d'office à tous les travaux nécessaires en lieu et place de la personne mise en demeure et aux frais de celle-ci. En cas d'absence ou d'insuffisance des sommes consignées, les frais de toute nature avancés sont recouvrés comme en matière de contributions directes en application de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

« V. – La somme consignée attachée au bien et, le cas échéant, les intérêts échus peuvent être déconsignés, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat, sur décision du maire au bénéfice du propriétaire, au fur et à mesure de l'exécution des travaux de démolition et de remise en état, ou du comptable de la commune, pour financer la réalisation d'office des travaux.

« VI. – Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application du présent paragraphe ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la démolition et à la remise en état.

« VII. – A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises aux obligations prévues au présent article doit les mentionner.

« *Art. L. 121-22-6.* – La carte communale applicable dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 délimite sur le territoire de ces communes les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 121-22-2.
« Le rapport de présentation de la carte communale comprend une synthèse des études techniques prises en compte pour délimiter dans le document graphique les zones mentionnées aux mêmes 1° et 2° et, si elles ont été prises en compte pour procéder à cette délimitation, une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes.

« *Art. L. 121-22-7.* – Lorsque la carte communale inclut le territoire d'au moins une commune mentionnée à l'article L. 121-22-1, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 163-3 engage la révision de la carte communale afin d'y délimiter les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 121-22-2.
« Pour les communes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 121-22-1, cette procédure de révision est engagée au plus tard un an après la publication de la liste mentionnée à l'article L. 321-15 du code de l'environnement.

« Si la carte communale délimitant les zones mentionnées à l'article L. 121-22-2 du présent code n'entre pas en vigueur à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'engagement de la procédure de révision, sauf lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux approuvé à cette échéance comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte, l'organe délibérant de l'autorité compétente adopte une carte de préfiguration des zones définies au même article L. 121-22-2 avant cette échéance, cette carte étant applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du document d'urbanisme délimitant ces zones.
« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations qui sont situés dans les zones préfigurées en application du troisième alinéa du présent article et qui sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de la future carte, dès lors qu'a été publiée la délibération d'adoption de la carte de préfiguration.

« *Art. L. 121-22-8.* – Dans la zone délimitée en application de l'article L. 121-22-6 et mentionnée au 1° de l'article L. 121-22-2, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, l'article L. 121- 22-4 est applicable.

« *Art. L. 121-22-9.* – Dans la zone délimitée en application de l'article L. 121-22-6 et mentionnée au 2° de l'article L. 121-22-2, l'article L. 121-22-5 est applicable.

« *Art. L. 121-22-10.*
– I. – L'autorité compétente prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ou engage l'élaboration d'une carte communale lorsque la commune, si elle est compétente, ou au moins une commune du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est mentionnée à l'article L. 121-22-1 et n'est couverte par aucun de ces documents d'urbanisme.
« Pour les communes mentionnées au premier alinéa du même article L. 121-22-1, la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est engagée au plus tard un an après la publication de la liste mentionnée à l'article L. 321-15 du code de l'environnement.

« II. – Sans préjudice de la section 3 du chapitre III du titre V du présent livre, l'élaboration du plan local d'urbanisme s'effectue dans les conditions prévues au présent paragraphe.

« III. – Sans préjudice de la section 3 du chapitre III du titre VI du présent livre, l'élaboration de la carte communale s'effectue dans les conditions prévues au présent paragraphe.

« *Art. L. 121-22-11.* – Dans un délai de six ans à compter de l'entrée en vigueur de la carte communale révisée en application de l'article L. 121-22-7 ou adoptée en application de l'article L. 121-22-10, l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, décide, si la projection du recul du trait de côte le justifie, soit d'engager la révision de la carte communale, soit de maintenir la carte communale en vigueur, soit de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme établissant une carte locale d'exposition de son territoire au recul du trait de côte, dans les conditions prévues au présent paragraphe.
« L'autorité compétente délibère de nouveau, tous les six ans, soit après l'entrée en vigueur de la carte révisée en application du premier alinéa du présent article, soit après la délibération décidant son maintien en vigueur en application du même premier alinéa, en vue de prendre l'une des décisions mentionnées audit premier alinéa.
« Les deux derniers alinéas de l'article L. 121-22-7 sont applicables lorsque l'autorité compétente engage la révision de la carte communale en application du présent article.

« *Art. L. 121-22-12.* – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent paragraphe. » ;

4° L'article L. 121-45 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, lorsque la projection du recul du trait de côte à l'horizon de trente ans le justifie, le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu porte la largeur de la bande littorale au delà de la limite supérieure de la réserve domaniale, lorsque celle-ci a été instituée et, à défaut de délimitation, à plus de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette bande correspond à la zone définie au 1° de l'article L. 121-22-2. »

Article 243

I. – La section 1 du chapitre III du titre III du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :
1° A l'article L. 133-1, après le mot : « publique, », sont insérés les mots : « ainsi qu'aux cartes de préfiguration définies aux articles L. 121-22-3 et L. 121-22-7, » ;
2° L'article L. 133-2 est ainsi modifié :
a) Les mots : « la version en vigueur des » sont remplacés par le mot : « les » ;
b) Les trois dernières occurrences du mot : « des » sont remplacées par le mot : « les » ;
c) Après le mot : « communales, », sont insérés les mots : « ainsi que les cartes de préfiguration définies aux articles L. 121-22-3 et L. 121-22-7, » ;
3° L'article L. 133-4 est ainsi modifié :
a) Les mots : « et des » sont remplacés par le mot : « , des » ;
b) Après le mot : « publique », sont insérés les mots : « et des cartes de préfiguration définies aux articles L. 121-22-3 et L. 121-22-7 ».

II. – La sous-section 5 de la section 2 du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :
1° A la fin de l'intitulé, le mot : « mer » est remplacé par le mot : « maritimes » ;
2° Le 3° de l'article L. 141-13 est ainsi rédigé :
« 3° Les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 et en dehors des espaces remarquables du littoral. »

III. – Le titre V du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
1° L'article L. 151-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. » ;
2° L'article L. 151-7 est complété par un III ainsi rédigé :
« III. – Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. » ;
3° Après le 5° de l'article L. 151-41, il est inséré un 6° ainsi rédigé :
« 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. » ;
4° L'article L. 153-27 est ainsi modifié :
a) Au premier alinéa, après le mot : « vigueur », sont insérés les mots : « ou sa modification » ;
b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte. » ;
c) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

IV. – Le III ne s'applique pas aux procédures d'élaboration ou de révision des plans locaux d'urbanisme en cours à la date de publication de la présente loi.
Toutefois, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme ayant prescrit une procédure d'élaboration ou de révision avant la publication de la présente loi peut, tant qu'elle n'a pas arrêté le projet prévu à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme, décider d'appliquer le dernier alinéa de l'article L. 151-5 du même code dans sa rédaction résultant du 1° du III du présent article.

V. – Les schémas de cohérence territoriale prescrits avant le 1er avril 2021 et élaborés en application de l'article L. 141-24 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2020-744 du 17

juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale, sont soumis à l'article L. 141-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant du 2° du II du présent article.

Article 244

Le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article L. 210-1, après le mot : « eau », sont insérés les mots : « et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article L. 213-3, les références : « et L. 213-1 et suivants » sont remplacées par les références : « , L. 213-1 à L. 213-18 et L. 219-1 à L. 219-13 » ;

3° Il est ajouté un chapitre IX ainsi rédigé :

« CHAPITRE IX

« DROIT DE PRÉEMPTION POUR L'ADAPTATION DES TERRITOIRES AU RECUL DU TRAIT DE CÔTE

« Section 1

« Institution et titulaires du droit de préemption

« *Art. L. 219-1.* – Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, il est institué un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

« Les acquisitions de terrains réalisées en application du présent chapitre sont destinées à prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2.

« Ce droit de préemption est institué au bénéfice de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, lorsque celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de carte communale.

« Ce droit de préemption s'applique dans l'intégralité de la zone exposée au recul du trait de côte, définie au 1° du même article L. 121-22-2.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut également instaurer ce droit de préemption, par délibération, sur tout ou partie de la zone définie au 2° dudit article L. 121-22-2.

« A l'intérieur des zones de préemption définies en application du présent article, les droits de préemption définis aux articles L. 211-1, L. 212-2 et L. 214-1 ne s'appliquent pas. Dans ces mêmes zones, le droit de préemption institué en application du présent article peut s'exercer en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural sur les biens immobiliers non bâtis à usage ou à vocation agricole ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole, au sens de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime.

« Le droit de préemption institué en application du présent article ne peut primer le droit de préemption défini au chapitre V du présent titre.

« Section 2

« Aliénations soumises au droit de préemption

« *Art. L. 219-2.* – I. – Sont soumis au droit de préemption prévu au présent chapitre :

« 1° Les immeubles ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des articles L. 631-22 ou L. 642-1 à L. 642-7 du code de commerce ;

« 2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

« 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non bâtie, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

« 4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code, à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements

neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.
« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Le présent alinéa n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celleci ne résulte d'une donation-partage.
« En cas de contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné aux *a* et *c* de l'article L. 211-4 du présent code s'apprécie à la date de la signature du contrat.
« II. – Ne sont pas soumis au droit de préemption :
« 1° Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 du présent code ou des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
« 2° Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, réalisés en application de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 ;
« 3° Les biens acquis par un organisme mentionné aux articles L. 321-4 et L. 324-1 du présent code lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption.

« *Art. L. 219-3.* – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° du I de l'article L. 219-2 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :
« 1° Entre ascendants et descendants ;
« 2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
« 3° Entre époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ;
« 4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.
« *Art. L. 219-4.* – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° du I de l'article L. 219-2 lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.
« *Art. L. 219-5.* – Quand le droit de préemption prévu à l'article L. 219-1 est exercé pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

« Section 3

« Procédure de préemption

« *Art. L. 219-6.* – Dans les zones définies à l'article L. 121-22-2 où s'applique le droit de préemption prévu à l'article L. 219-1, toute aliénation mentionnée aux articles L. 219-2 et L. 219-3 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire à la commune où est situé le bien. Le propriétaire en transmet une copie au directeur départemental ou régional des finances publiques.
« Cette déclaration comporte obligatoirement, sauf en cas de donation entre vifs, l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.
« Le silence du titulaire du droit de préemption gardé pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration prévue au premier alinéa du présent article vaut renonciation à l'exercice de ce droit.
« Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois mentionné au troisième alinéa, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat.
« Le délai de deux mois est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au quatrième alinéa. Il recommence à courir à compter de la réception des documents demandés par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant à courir est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour notifier sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai une copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle indique l'estimation du bien par les services fiscaux. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à l'acquéreur potentiel mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.
« Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien, dans des conditions fixées par décret.

« *Art. L. 219-7.* – A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, en tenant compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi.
« Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles prévues en matière d'expropriation publique.

« *Art. L. 219-8.* – Lorsque, en application de l'article L. 219-5, est acquise une fraction d'une unité foncière, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction non acquise de l'unité foncière.
« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Le présent alinéa n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celleci ne résulte d'une donation-partage.

« *Art. L. 219-9.* – L'action en nullité prévue au premier alinéa de l'article L. 219-6 se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

« *Art. L. 219-10.* – Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption au titre du présent chapitre peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition, dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental ou régional des finances publiques.
« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, selon les règles mentionnées à l'article L. 219-7.
« En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu au premier alinéa du présent article, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

« Section 4

« Régime des biens acquis

« *Art. L. 219-11.* – La personne publique qui devient propriétaire en application du présent chapitre assure la gestion des biens acquis au regard de l'évolution prévisible du trait de côte et procède à leur renaturation. Elle peut éventuellement en confier la gestion à une personne publique ou privée y ayant vocation.
« Les biens peuvent faire l'objet, de façon transitoire, avant leur renaturation, d'une convention ou d'un bail en vue d'occuper, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des installations, ouvrages ou bâtiments en tenant compte de l'évolution prévisible du trait de côte.

« Section 5

« Dispositions générales

« *Art. L. 219-12.* – Les articles L. 213-3, L. 213-5, L. 213-7 à L. 213-10, L. 213-14 et L. 213-15 sont applicables dans les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 219-1.

« *Art. L. 219-13.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »