

ENVIRONNEMENT

1318

Encadrement des constructions et travaux par la loi Climat dans les communes exposées au recul du trait de côte

Aux termes de l'article 242 de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, les zones exposées au recul du trait de côte font l'objet d'un encadrement des constructions et travaux pouvant y être réalisés.

Étude rédigée par :

Olivier Herrnberger,
notaire, président de la section Immobilier de l'IEJ du CSN

1 - L'article 242 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « Climat et résilience »¹, pose un principe de restriction des constructions dans les zones exposées au recul du trait de côte à 30 ans (*C. urb.*, art. L. 121-1, 1°) et de démolition des constructions nouvelles dans les zones concernées par le recul à 100 ans (*C. urb.*, art. L. 121-2, 2°) dès lors que la sécurité des personnes ne peut plus être assurée au-delà de 3 ans.

2 - **Les zones exposées à un risque à 30 ans.** – Dans les zones exposées à 30 ans, le nouvel article L. 121-22-4 du Code de l'urbanisme prévoit qu'il faut distinguer selon que la zone est urbanisée ou non. Si elle est urbanisée, l'extension des constructions existantes est possible, à la condition cependant qu'elles soient démontables. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont également possibles. Dans tous les cas de figure, ces travaux ne doivent pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, c'est-à-dire ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques. Sont enfin possibles les constructions nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, mais à la condition d'être elles aussi démontables. Dans les zones non urbanisées, les possibilités sont encore plus réduites puisque seules sont possibles les constructions nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et démontables.

1 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1 ; JCP N 2021, n° 42-43, 1301-1308 ; JCP N 2021, n° 44, 1309-1314 ; JCP N 2021, n° 45, 1315-1321, présent dossier.

3 - **Les zones exposées à un risque entre 30 et 100 ans.** – Dans les zones exposées dans un horizon compris entre 30 et 100 ans, les constructions restent possibles, mais le nouvel article L. 121-22-5 du Code de l'urbanisme prévoit une obligation de démolition de toutes celles qui auront été réalisées postérieurement à l'entrée du plan local d'urbanisme ayant intégré les zones exposées.

Cette obligation de démolition ne naît pas immédiatement, mais prend effet dès lors qu'il est constaté que la sécurité des occupants ne peut plus être assurée à 3 ans. Bien qu'il ne soit pas précisé sur quelles données techniques il va se prononcer pour constater que la sécurité est menacée à 3 ans, cette situation sera matérialisée en droit par un arrêté du maire, qui ordonnera la démolition. Les frais de cette démolition, ainsi que ceux de remise en état du terrain, sont à la charge du propriétaire. Si le propriétaire ne s'exécute pas, la commune peut faire procéder d'office aux travaux.

Pour garantir l'effectivité de la démolition des constructions nouvelles réalisées postérieurement à l'entrée du plan local d'urbanisme ayant intégré les zones exposées, une série de dispositions est prévue :

- la mise en œuvre de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à leur édification est conditionnée par une consignation financière (*C. urb.*, art. L. 121-22-5, II) ;
- l'absence de cette consignation financière prive la construction du bénéfice de la prescription décennale couvrant son éventuelle irrégularité (*C. urb.*, art. L. 421-9, 7°) ;
- la démolition est dispensée de toute autorisation ou formalité au sens du Code de l'urbanisme (*C. urb.*, art. L. 421-5-1) ;
- les titulaires de droits réels ou de baux de quelque nature que ce soit ne bénéficient d'aucun droit à indemnisation, et ce, nonobstant toute convention contraire de droit privé (*C. urb.*, art. L. 121-22-5, VI) ;
- l'inexécution de l'obligation de démolition dans le délai prescrit est constitutive d'une infraction pénale (*C. urb.*, art. L. 480-4, 3) ;
- enfin, l'existence de cette obligation de démolition et l'ensemble des règles énoncées à l'article L. 121-22-5 du Code de l'environne-



© ANGKANA RITTAWACHWENG_ISTOCK_GETTY IMAGES PLUS

ment doivent être mentionnées à toute promesse de vente, toute vente, tout contrat de bail et tout contrat constitutif de droit réel les concernant.

4 - Conséquences pratiques. – L'attention des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans les zones exposées à moins de 30 ans doit donc être attirée sur les limitations à leur droit de construire.

Dans les zones exposées entre 30 et 100 ans, l'attention de ces acquéreurs et de leurs locataires – ainsi que de tous leurs créanciers titulaires de droit réel – devra être expressément attirée sur le fait que même si les règles d'urbanisme leur permettent toujours de

construire², les constructions réalisées postérieurement à la délimitation de la zone s'exposent à l'obligation de consignation s'ils déposent un permis, et surtout à l'obligation de démolition si la situation évolue défavorablement.

Le rédacteur d'acte devra donc clairement déterminer à quelle date la construction ou l'extension a été faite par rapport à l'édiction de la zone, puis se montrer bavard sur le sujet dans le contrat qu'il est chargé de rédiger.

Par ailleurs, lors de la vente d'un tel bien, le sort de la consignation effectuée lors de l'obtention du permis devra être réglé dans la relation contributive entre le vendeur et l'acquéreur. ■

L'essentiel à retenir

- Un nouveau réflexe doit être acquis pour les notaires dans l'instruction de leurs dossiers : rechercher si le bien objet du contrat de

construction, de vente, de bail ou d'hypothèque est compris dans une zone concernée par le recul du trait de côte.

² V. É. Carpentier, *Loi Climat, documents d'urbanisme et recul du trait de côte* : JCP N 2021, n° 45, 1317.