

Contexte spécifique de SAM

Pourquoi le PPA ?

L'agglomération de Sète est engagée depuis plus de 20 ans dans la prise en charge de l'érosion du littoral, par l'intermédiaire de travaux d'ampleur (déplacement de la route littorale sur le lido de Sète, installation d'un atténuateur de houle, aménagement de 3 épis supplémentaires sur le lido de Frontignan, rechargement en sables et en galets des plages et des cordons dunaires...). Ces mesures protégeront le trait de côte à l'horizon de quelques décennies, **mais le déficit en sables et l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique vont inéluctablement conduire, sur le long terme, à un recul significatif du trait de côte.**

L'État et la Région Occitanie ont mis en place le 1er juillet 2016 le **Plan Littoral 21** pour accompagner la transformation du littoral d'Occitanie vers un modèle de développement économique plus équilibré et plus écologique. Fruit d'une volonté politique, il se traduit par un plan d'actions pour repenser l'aménagement du littoral face au changement climatique tout en accompagnant des acteurs du territoire.

Cette démarche succède notamment à la **Mission Littoral** lancée au début des années 2000, puis à la **Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte**, en 2012.

Les premières réflexions communes sur l'adaptation du territoire ont émergées à travers **l'Atelier des territoires** organisé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) entre 2020 et 2022. Cette démarche a ainsi pu fédérer les acteurs du territoire autour d'une feuille de route en 5 axes stratégiques et 13 actions relevant de l'aménagement du territoire et de l'adaptation des modèles économiques des activités les plus impactées (conchyliculture, agriculture et hôtellerie de plein air).

Afin de poursuivre la dynamique enclenchée par l'Atelier des territoires et pour mettre en place les actions identifiées, Sète agglomération méditerranée s'est tournée vers l'outil PPA pour définir **une stratégie d'aménagement du territoire qui anticipe à la fois le changement climatique, le zéro artificialisation nette et le recul du trait de côte à l'horizon de la fin du siècle.**

PPA?

Issu de la loi ELAN, le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est **un outil contractuel mobilisable par les collectivités territoriales pour accompagner et faciliter la concrétisation d'opérations d'aménagement de grande ampleur avec l'aide de l'État.**

Le PPA fixe une feuille de route qui détermine les responsabilités des parties prenantes ainsi qu'un plan de financement de l'ensemble des actions. La **loi Climat résilience** fait du PPA un outil clef des opérations de recomposition des territoires. Dans ce cadre, l'étude apportera un soutien en ingénierie pour des opérations d'aménagement visant à la relocalisation d'activités exposées au recul du trait de côte.



Chronologie de travail PPA

La démarche est découpée en trois temps clés:

- L'axe 1 se concentrera sur le travail scientifique et diagnostique du recul du trait de côte,
- L'axe 2 proposera un plan guide général et la recomposition spatiale en lien avec les secteurs impactés.
- L'axe 3 viendra détailler plus particulièrement Frontignan-plage.

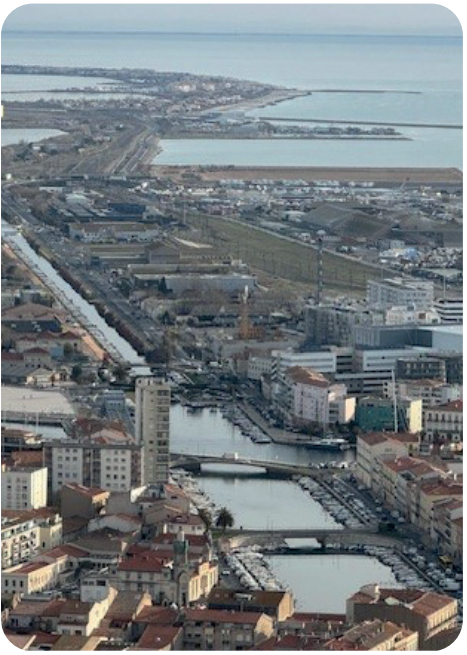
L'ensemble de la mission sera ponctué d'échanges avec les élus, les habitants et les acteurs du territoire.

Axe 1
Qualifier les vulnérabilités des communes littorales et de bord d'étang

Axe 2
Établir un plan-guide de régénération urbaine du triangle Sète-Balaruc-Frontignan et décliner une stratégie foncière de recyclage du tissu urbain

Axe 3
Concevoir le scénario de recomposition spatiale de Frontignan Plage

Axe 4
Définir une stratégie de communication et de médiation pour permettre la co-construction du projet avec les habitants et les acteurs du territoire



Adapter notre territoire à l'évolution du trait de côte :
Le Bassin de Thau, demain, parlons-en !

Approche réglementaire



Cadre réglementaire

Clés de compréhension du contexte juridique

La loi du 22 août 2021 n°2021-1104 (ci-après la loi « Climat et résilience ») a pour but d'accélérer la transition écologique, doter les collectivités locales de nouveaux outils de recomposition territoriale et renforcer leur résilience face aux effets du changement climatique.

Ses dispositions législatives se fondent sur quatre priorités :

- Connaître l'évolution du recul du trait de côte
- Décliner les outils juridiques nécessaires pour gérer les biens existants
- Encadrer le régime des nouvelles constructions
- Permettre la recomposition spatiale

Ce dispositif législatif a été complété par l'ordonnance du 6 avril 2022 n°2022-489 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte (ci-après l'«**Ordonnance**»).



Quelles sont les modalités d'identification des territoires soumis au recul du trait de côte ?

En application de la loi Climat et résilience, un décret identifie les communes dont «l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral».

Ces communes doivent définir un zonage permettant d'identifier :
→ Les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans
→ Les zones exposées au recul du trait de côte à **un horizon compris entre 30 et 100 ans**.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte, **ce zonage doit être établi dans une carte locale d'exposition du territoire au recul du trait de côte**. Lorsque la commune est dotée d'un PPRL comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte, elle a la faculté d'établir une **carte locale de projection** du recul du trait de côte.

Le Bail Réel d'Adaptation à l'Erosion Côtière (BRAEC)

Durée	Conclu pour une durée comprise entre 12 et 99 ans, déterminée au regard de l'espérance de durée de vie du terrain d'assiette, compte tenu des évolutions prévisibles du trait de côte.
Fin du bail	Si la sécurité des personnes et des biens ne peut plus être assurée, le contrat pourra être résilié de manière anticipée.
Prix	Afin de prendre en compte les conditions d'acquisition du bien et de pouvoir financer les opérations de renaturation à terme, le preneur s'acquitte d'un prix à la signature du bail et, le cas échéant, d'une redevance pendant sa durée.
Cession	Ce nouveau bail sera cessible et, afin de prévenir des situations où les droits réels seraient cédés à une valeur disproportionnée au regard de la durée résiduelle de vie du bien, le prix de cession sera encadré.



Application d'un régime juridique spécifique dans les zones exposées au recul du trait de côte

A. Dans les zones exposées à l'érosion d'ici les 30 prochaines années :

- l'application d'un **principe d'interdiction des nouvelles constructions**, sauf exceptions visées à l'article L121-22-4 du Code de l'urbanisme.
- l'instauration d'office d'un **droit de préemption sur la totalité de la Zone Exposée au Recul du Trait de Côte** (ZERTC) 0-30 ans avec méthode de calcul de l'indemnité spécifique.

B. Dans les zones exposées à l'érosion à horizon 30 - 100 ans :

- la délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée 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**.
- 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**, le maire doit ordonner la **démolition de toute construction nouvelle réalisée** et cela à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant le zonage.
- la possibilité d'instaurer, par délibération de la commune ou de l'EPCI, **un droit de préemption spécifique sur toute ou partie de la ZERTC 30-100 ans**.

C. Règles communes aux deux zones :

- l'instauration d'un droit de préemption spécifique.
- la dérogation possible au principe de continuité de l'urbanisation des communes littorales, afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de relocalisation des installations et constructions menacées par l'érosion.
- la possibilité de recourir au Bail Réel d'Adaptation à l'Erosion Côtière (BRAEC).

Cet outil permet à l'État, une commune ou un groupement de communes, un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement de consentir à un preneur des droits réels immobilier en vue d'occuper ou de louer, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de

réhabiliter des installations, ouvrages et bâtiments situés dans les zones exposées au recul du trait de côte.

Focus sur les modalités d'indemnisation des propriétaires situés dans les zones soumises à érosion

La loi Climat et Résilience prévoit l'**extension de l'obligation d'information des acquéreurs et locataires** (IAL) par les vendeurs ou les bailleurs de biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte et **rend obligatoire la remise de l'état des risques dès la première visite du bien**. De même, les annonces de vente des biens exposés devront préciser le moyen d'accéder à ces informations.

Qu'il s'agisse de préemption ou d'expropriation, la loi instaure des règles d'indemnisation dérogatoire au droit commun (dissociant la submersion marine – qui seule bénéficie du fonds Barnier – de l'érosion du trait de côte). Ainsi, à défaut d'accord amiable entre la collectivité et le propriétaire, il revient à la juridiction compétente en matière d'expropriation de déterminer le prix d'acquisition. Pour ce faire, **le juge prend en compte l'exposition du bien au recul du trait de côte**. La valeur du bien doit en priorité être estimée par comparaison, au regard des références locales entre biens de même qualification et situés dans la même zone d'exposition à l'érosion (0 à 30 ans ou 30 à 100 ans). Sans comparatif possible, le juge de l'expropriation devra appliquer une décote proportionnelle à la durée de vie résiduelle estimée (art. L219-7 du Code de l'urbanisme).



Les mécanismes de relocalisation des installations et constructions menacées par l'érosion

La loi Climat Résilience et son Ordonnance prévoient des outils juridiques organisant la relocalisation des immeubles menacés par les phénomènes d'érosion.

→ **Le PPA**. Lorsqu'une opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre la recomposition spatiale du territoire de collectivités territoriales exposées au recul du trait de côte, cette opération doit s'inscrire dans le cadre d'un contrat de **projet partenarial d'aménagement** (article L. 312-8 du Code de l'urbanisme). Le PPA délimite des secteurs de relocalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations menacés. Les PLU et les SCOT peuvent identifier des secteurs déjà urbanisés qui pourront accueillir les opérations d'aménagement portant sur la recomposition des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte (l'ordonnance du 6 avril 2022 lie ainsi la relocalisation à la signature préalable d'un PPA).

→ **Les dérogations** qui peuvent être apportées à la loi Littoral. Elles devront être autorisées par le représentant de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Parmi ces dérogations, on peut citer les suivantes :

- **Relocalisations possibles des biens dans les zones d'urbanisation diffuse** au-delà d'une bande d'une largeur d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces remarquables (au sens de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme) ;
- **Dérogation à la nécessité des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation** à prévoir dans les SCOT et PLU (3° de l'article L. 312-9 du Code de l'urbanisme) ;
- **Les biens relocalisés pourront être implantés dans les espaces proches du rivage** à l'exclusion de la bande des 100 mètres ou de la bande littorale plus étendue en application de l'article L. 121-19 du Code de l'urbanisme.

Les dispositifs de soutien financier

A. Le Fonds Vert

L'axe 2 du Fonds Vert permet de financer une partie des actions résultant de la loi Climat et Résilience, et en particulier :

→ **la réalisation de ces cartes locales de projection** du recul du trait de côte (finançable à hauteur de 80 %) ;
→ **des actions de recomposition des territoires**, contractualisées avec l'Etat dans le cadre de projets partenariaux d'aménagement (PPA) engagés sur les territoires littoraux exposés. Les dépenses éligibles pour les PPA trait de côte au titre du Fonds Vert sont les suivantes :

- **dépenses d'études et d'accompagnement,**
- **subventions aux dépenses opérationnelles,**
- **financement direct d'un opérateur.**

→ **des expérimentations d'adaptation voire de relocalisation d'équipements d'hôtellerie de plein air**, situés dans les communes exposées au recul du trait de côte. Les porteurs de projet éligibles sont les maîtres d'ouvrage des projets, sous réserve que leur projet respecte les règles européennes applicables aux aides d'État :

- Les EPCI, les communes, et leurs opérateurs ;
- Les propriétaires ou les exploitants d'infrastructures d'hôtellerie de plein air ;
- Les EPA et EPF sous certaines conditions.

B. Les réflexions en cours pour l'identification de sources complémentaires de financement

Le Comité National du Trait de Côte (CNTC) a été missionné pour proposer un dispositif de financement de la recomposition territoriale. Il devrait remettre ses conclusions au ministre de la transition écologique courant juin 2024.

En effet, le cadre législatif actuel laisse en suspens les problématiques de définition d'un modèle économique permettant la recomposition des territoires impactés par le recul du trait de côte :

- le financement de l'acquisition, des démolitions et de la renaturation des fonciers concernés,
- la création d'une structure dédiée au portage des fonciers éligibles au Bail Réel d'adaptation à l'érosion Côtière (BRAEC).

