

Les outils et enjeux juridiques de l'adaptation au recul du trait de côte

Par Hugo Vangrevelinghe-Rivet

Docteur en droit public, Qualifié aux fonctions de Maître de Conférences (urbanisme-aménagement), Élève Avocat

Présentation du 30 octobre 2025





De nouveaux outils depuis le 6 avril 2022

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit un cadre juridique novateur pour faire face à l'érosion côtière. Ces dispositifs visent à anticiper et organiser la recomposition spatiale des territoires littoraux menacés par le recul du trait de côte.

Titre 1 : Cartographier le risque

01

Identification des communes

Les communes menacées dites « socles » sont listées par décret (art. 321-15 code env.). Cette liste constitue le point de départ du dispositif.

02

Élaboration des cartes

Ces communes établissent des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte, à défaut de PPRL relatif à l'érosion (art. L. 121-22-1 code urb.).

03

Délimitation des zones

Le règlement du PLU(i) définit les zones menacées : entre 0 et 30 ans et entre 30 et 100 ans (art. L. 121-22-2 code urb.).

04

Modification du PLU

La procédure d'évolution est engagée au plus tard 1 an après publication du décret (art. L. 121-22-3 code urb.).

❏ Si aucun PLU délimitant ces zones n'est en vigueur sous 3 ans, l'EPCI adopte une carte de préfiguration.

Titre 2 : Des règles pour chaque zone menacée

Zone 0-30 ans



En espaces urbanisés (sans augmenter la capacité d'habitation) :

- Travaux de réfection et adaptation de l'existant ;
- Construction démontable pour services publics ou activités économiques exigeant la proximité de l'eau ;
- Extension d'une construction existante si démontable.

En espaces non urbanisés : seulement construction nécessaire à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Zone 30-100 ans



Principe : pas de restrictions sur les constructions nouvelles.

Exception : obligation de démolition et remise en état lorsque la sécurité ne peut plus être assurée au-delà de 3 ans.

Garantie financière : consignation obligatoire à la Caisse des Dépôts couvrant les coûts de démolition et remise en état pour tout projet soumis à autorisation.

Le maire ordonne les travaux dans un délai minimum de 6 mois, aux frais du propriétaire.



Le Projet Partenarial d'Aménagement

Nature juridique

Contrat entre l'État, les collectivités territoriales et l'EPCI pour organiser la recomposition spatiale (art. 312-8 code urb.).

PPA de préfiguration

Permet de financer études, diagnostics d'une stratégie foncière préalables à toute opération d'aménagement.

PPA opérationnel

Vise la réalisation concrète d'une opération d'aménagement dans les secteurs de relocalisation identifiés.

Avantage majeur : possibilité de déroger à certaines règles de la loi Littoral de 1986 dans les secteurs de relocalisation : extension hors continuité, création d'un village en dehors des espaces proches du rivage, souplesse sur les coupures d'urbanisation.

Maîtrise foncière et préemption

Droit de préemption « recul du trait de côte »

L'intercommunalité peut exercer ce droit spécifique (art. L. 219-1 c. urb.) :

Zone 0-30 ans

Application **de plein droit**, sans formalité supplémentaire.
L'intercommunalité dispose automatiquement de ce droit.

Zone 30-100 ans

Application **facultative** : l'intercommunalité doit délibérer pour instituer ce droit de préemption.

Les biens préemptés peuvent faire l'objet d'un bail avant renaturation pour occupation, exploitation ou aménagement temporaire.

Constitution de réserves foncières

L'État et les collectivités peuvent constituer des réserves foncières, au besoin par expropriation dans les deux zones (art. L. 221-1 c. urb.).



À quel prix ? Les modalités d'indemnisation



Submersion marine

Application du **Fonds Barnier** : le risque n'est pas pris en compte dans l'évaluation de la valeur vénale (art. L. 561-1 code env.). Indemnisation à la valeur sans décote.



Recul du trait de côte (zone 0-30 ans)

Le **risque est pris en compte** : comparaison avec un bien de même qualification dans la même zone, ou à défaut de telles données, en dehors de la zone menacée avec application d'un abattement sur la durée de vie résiduelle (art. L. 219-7 code urb.).



Cumul des deux risques (zone 0-30 ans)

En cas de présence simultanée des deux risques sur le même bien : application de la décote liée au recul du trait de côte (art. L. 561-1 al. 3 code env.).

- ❑ Cette distinction crée une différence de traitement significative entre les propriétaires selon la nature du risque affectant leur bien.



Le Bail Réel d'Adaptation à l'Érosion Côtière

Un outil innovant de gestion temporaire

Le **BRAEC** permet de gérer des biens immobiliers dans les zones menacées (art. 312-18 et s. code env.).

Caractéristiques principales

- **Durée** : maximum 99 ans, fixée en fonction de l'évolution prévisionnelle du trait de côte
- **Droits conférés** : occupation, location, exploitation, réalisation d'installations et constructions
- **Fin anticipée** : résiliation de plein droit en cas de mise en danger de la sécurité des personnes

Structure financière



Prix initial

Valeur du droit réel consenti à la signature



Redevance

Paieement périodique pendant la durée (facultatif)



Renaturation

Coût à anticiper par le preneur.

Stratégies Locales de Gestion Intégrée (SLGITC)

Les intercommunalités peuvent élaborer des **Stratégies Locales de Gestion Intégrée du Trait de Côte** (art. L. 321-16 code env.), donnant lieu à une convention avec l'État pour bénéficier d'un accompagnement technique et financier.

Ouvrages de protection

Construction, adaptation et maintien des digues de défense contre la mer

Dispositifs de suivi

Installation de systèmes de surveillance de l'évolution du recul du trait de côte

Cartographie locale

Élaboration des cartes locales d'exposition au risque

Recomposition spatiale

Opérations d'aménagement et recomposition foncière des territoires

Les perspectives : le financement, un défi majeur

1

Fonds Barnier

Dédié aux risques naturels majeurs (submersion marine, pas l'érosion). Sa soutenabilité financière est questionnée face à l'ampleur des besoins.

2

Compétence GEMAPI

Les EPCI assurent l'entretien des ouvrages, mais le produit fiscal reste insuffisant pour répondre à toutes les problématiques locales sans recourir à l'emprunt.

3

Fonds « érosion côtière »

Dispositif spécifiquement dédié, mais victime de la situation budgétaire nationale. Son déploiement reste incertain.

4

Fonds « vert »

A permis le financement des premiers PPA (Lacanau, « Entre deux havres ») et des cartographies locales. Une source essentielle mais limitée.

5

Article 33 de la loi du 16 septembre 1807

« La dépense supportée par les propriétés protégées, dans la proportion de leur intérêt aux travaux » – Une disposition anachronique ou un levier pour les riverains menacés ?

Le financement reste le principal enjeu de mise en œuvre effective des politiques d'adaptation au recul du trait de côte. La multiplicité des sources de financement révèle l'absence d'un modèle économique pérenne et stabilisé.