UTOPIES URBAINES

Décret du 27 juin 2024 relatif à l'application du droit de préemption pour faire face au recul du Trait de côte

Application du droit de préemption pour adapter les territoires au recul du trait de côte :
Les points clefs du décret n°2024-638 du 27 juin 2024.

Cadre législatif et réglementaire :
Décret no 2024-638 du 27 juin 2024 relatif aux modalités d'application du droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte
Articles L.219-1 et suivants du code de l'urbanisme, i
Article 244 de la loi Climat et Résilience. Article 236 relatif aux informations à donner aux acquéreurs de biens concernés par l'érosion côtière.
Ordonnance n°2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte.

Objectifs :

- Mettre en place un outil d'urbanisme et d'aménagement pour renforcer la maîtrise foncière des collectivités
- Conduire une politique de recomposition territoriale et de relocalisation progressive de l'habitat et des activités imposée par le recul du trait de côte.
- Acquérir les biens menacés par le recul du trait de cote.
- Assurer leur renaturation avant leur disparition
- Autoriser éventuellement une activité ou un usage temporaire des biens acquis.

Le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte s'applique :

- de plein droit, sans besoin e délibération, dans l'intégralité des zones exposées au recul du trait de côte à horizon de 30 ans.
- de façon facultative sur tout ou partie des zones exposées à un horizon compris entre 30 et100 ans, si le collectivité délibère en ce sens.

La délibération est affichée en mairie pendant un mois. Elle est publiée dans deux journaux diffusés dans le département. Elle est transmise sans délai directeur départemental des finances publiques à la chambre départementale des notaires etc. etc.

La déclaration d'intention d'Aliéner : (DIA)

Elle est transmise en maire en trois exemplaires par le propriétaire vendeur. 5Dans le droit commun elle est déposée en 4 exemplaires)
Il en transmet une copie au Directeur Départemental des Finances Publiques.
Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois (L219-6) qui lui est imparti vaut renonciation à l'exercice de ce droit.
Ce délai court à compter de la date de l'avis de réception postal du premier des accusés de réception ou d'enregistrement Il est suspendu, s'il y a nécessité d'obtenir la communication de documents complémentaires pour l'instruction de la demande (R213-7 et R219-7)

Droit de visite du bien à aliéner

- La demande est faite par courrier recommandé par le bénéficiaire du droit de préemption auprès du propriétaire et de son notaire.
- Ce droit de visite ne suspend pas le délai d'instruction.
- La visite doit se faire en présence du propriétaire ou de son représentant
- La réponse du propriétaire doit se faire par écrit dans les huit jours suivant la réception de la demande écrite de visite. L'absence de réponse vaut refus tacite de visite.
- La visite doit se faire dans le quinze jours calendaires qui suivent la réception de la réponse du propriétaire.
- Un constat contradictoire est établi le jour de la visite et signé par les différents protagonistes.

Sur les biens soumis à préemption :

- Ils sont destinés à être renaturés.

Avant cette renaturation, la possibilité est offerte d'autoriser éventuellement *"de façon transitoire"* une activité ou un usage compatible avec son niveau d'exposition, par convention ou bail réel d'adaptation à l'érosion côtière de 12 à 99 ans (BRAEC)

- Les autres dispositifs de préemption (DPU, DPU en ZAD, DPU Commercial…) ne s'y appliquent pas.
- En revanche, ce droit de préemption spécifique au trait de côte ne peut primer sur le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles.
- Si les terrains sont classés en zone agricole, le droit de préemption d'adaptation à l'érosion côtière prime sur le droit de préemption des Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural. (SAFER)
- Le droit de préemption peut être délégué à un acteur compétent, notamment à un établissement public foncier (EPF), et/ou conventionner avec une SAFER pour intervenir dans certaines situations.

Remarque : L'absence totale de visibilité sur les modalités de financement des projets de relocalisation demeure toutefois un obstacle majeur à la concrétisation de cette démarche. Les collectivités ne disposent pas des budgets suffisants pour acquérir des biens concernés (notamment quand il s'agit de résidences secondaires en bord de mer) qui sont vendues à un coût prohibitif et dissuasif.

Eric Raimondeau
Urbaniste - Formateur
7 juillet 2024