

Relocalisation des biens et activités en Aquitaine

Enseignements et problématiques

Ce document présente les principaux enseignements et problématiques tels que recensés par le GIP Littoral Aquitain dans le cadre de l'étude de faisabilité sur la relocalisation des biens et activités en Aquitaine. Cette étude initiée début 2013 sur les trois sites ateliers de **Lacanau**, **Labenne** et **La Teste-de-Buch** a été réalisée dans le cadre de l'appel à projets national porté par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Le principe : enlever les enjeux menacés par le recul du trait de côte

Le principe du repli stratégique appelé aussi « recul », ou « retrait stratégique » est simple : avant que des biens ou des activités ne soient détruits d'une façon parfois brutale par la mer et ne constituent une menace, ceux-ci sont enlevés préventivement de la zone à risque.

Une fois renaturée, la zone peut retrouver son fonctionnement naturel et ainsi permettre de redonner de la mobilité et un espace de liberté aux évolutions naturelles du trait de côte.

Le repli stratégique n'intervient donc pas sur les mécanismes de l'érosion et ne modifie pas les taux d'évolution du trait de côte.



Exemple de représentation 3D du projet de relocalisation à Lacanau

Zoom sur le futur bord de mer. Scénario A intitulé : « un cadre de vie préservé »

Source : GIP Littoral Aquitain, Mairie de Lacanau, 2015.
 Réalisation : cabinet d'architecte QUADRA.

Plus d'informations sur ce scénario et sur les autres scénarios voir le rapport #2.13 scénarios souhaitables de relocalisation.



Une terminologie adaptée à la diversité des situations

En Aquitaine, une terminologie a été développée pour caractériser les différents types de mise en œuvre d'un repli stratégique.

Le **déplacement** qualifie le repli lorsque le bien ou l'activité est transporté à proximité de son point d'origine, sans procéder initialement à sa démolition. Il s'agit alors d'une simple translation directe des équipements lorsqu'ils sont déplaçables ou démontables. Cas d'un mobile-home par exemple.

La **suppression** qualifie le repli lorsque les personnes sont évacuées de leurs biens, les biens déconstruits et/ou les activités supprimées préventivement, sans qu'aucune action volontariste de réimplantation sur le territoire littoral ne soit menée. C'est le mode de gestion mis œuvre par l'Etat après la tempête Xynthia sur les côtes de Vendée et de Charente-Maritime.

Le terme **relocalisation des biens et des activités** est employé lorsqu'une action volontariste de réimplantation (de biens détruits) ou de reconstitution (de tissu urbain) est menée sur le territoire en lien avec une phase de suppression (cf. notion ci-avant).

La **réimplantation** peut se faire ex-nihilo sur des terrains vierges de toute construction (sur des terrains naturels, agricoles ou forestiers) et/ou par recomposition urbaine (dans le tissu urbain existant par densification, urbanisation de dent creuse, dans le cadre d'un projet de territoire).

L'**urgence** (notion de péril imminent) permet de distinguer le repli d'urgence pour lequel des dispositifs existent (pour les côtes rocheuses et la submersion marine), du repli planifié ou anticipé, pour lequel les dispositifs techniques, administratifs et financiers restent à construire.

Un manque dans la politique d'aménagement du littoral et de la gestion des risques : Quel avenir pour les biens menacés par le recul du trait de côte mais dont la protection n'est pas possible ou souhaitable ?

Les tempêtes de l'hiver 2013-2014 ont révélé un certain nombre de situations critiques pour des biens (régulièrement établis) d'habitation et des commerces appartenant à des propriétaires privés sur des secteurs non protégés. En l'absence de protection, ces biens menacés par l'érosion marine sur la côte sableuse, ont vocation à terme à être détruits sous l'effet de l'action de la mer.

En l'état actuel du droit français, l'article 33 de la loi du 16 septembre 1807 stipule que la responsabilité de la mise en place et du financement des protections incombe au propriétaire. Or la puissance publique peut l'interdire pour des motifs d'intérêt général. En l'absence d'obligation de protection par la puissance publique et de dispositifs d'appropriation publique (amiable ou expropriation), mais aussi d'indemnisation des dommages par les assurances, les propriétaires peuvent donc, sur les côtes sableuses françaises, perdre leur

bien sans aucune compensation. Dans ce contexte, certains propriétaires sont tentés de se défendre par eux mêmes sans disposer des autorisations nécessaires. Par ailleurs, en l'absence de dispositifs permettant à la puissance publique de contraindre le propriétaire à la démolition préalable de son bien, ces bâtiments pourraient constituer une menace pour les usagers du littoral.

Ainsi, ce contexte peut conduire à des ruines de bâtiments, des protections individuelles isolées et d'autres désordres difficilement compatibles avec les politiques de préservation de l'environnement et des paysages ou de gestion des risques sur le littoral.

Une mise en place de dispositifs plus adaptés en matière de gestion du risque de recul du trait de côte (protection ou suppression) ne serait-elle pas souhaitable pour éviter une telle situation ?

Problème n°1 de la relocalisation : l'impossible suppression

#1

Le site de Lacanau a permis de mettre en évidence que le problème n°1 de la relocalisation est qu'on ne sait pas déconstruire préventivement des biens privés menacés à court, moyen ou long terme sur les côtes sableuses.

Il n'y a ni obligation du propriétaire de le faire, ni dispositif opérationnel adapté permettant une appropriation publique.

En effet, dans le cas où il reviendrait à la puissance publique de mettre en œuvre une suppression, il convient de noter d'une part que la procédure d'appropriation pour risque naturel majeur n'est pas éligible aux reculs du trait de côte sur les littoraux sableux, d'autre part que le dispositif d'acquisition amiable seul ne permet pas de gérer de façon satisfaisante les bâtiments en **copropriété** (risque de blocage avec un propriétaire), et que enfin le dispositif actuel d'expropriation pour utilité publique est hors de portée financière des collectivités locales (déficit estimé à -482 M€ pour Lacanau).

Dans le cas où il reviendrait au propriétaire de mettre en œuvre par ses propres moyens la déconstruction préventive de son bien, il convient de constater dans un premier temps que le dispositif des édifices menaçant ruine (L.511-1 du CCH) est inopérant pour les risques naturels (cause externe au bâti). D'autre part qu'il serait inapproprié à la mise en œuvre d'actions d'anticipation sur des secteurs denses comme Lacanau : car seule l'action d'urgence (notion de péril) serait alors possible, empêchant l'anticipation et l'élaboration de projet de territoire.

Enfin, contrairement aux travaux de protections des biens pour lesquels il existe une possibilité de faire participer les propriétaires concernés (L.151-36 à 39 du CRPM), il n'existe pas en l'état actuel du droit, de dispositifs permettant de faire financer directement (par capitalisation, répartition etc..) ou indirectement (via un abattement sur la valeur vénale des biens) par les propriétaires les actions de déconstruction préventive.

Problème n°2 de la relocalisation : la difficile réimplantation

#2

Le site de Labenne a mis en évidence un paradoxe.

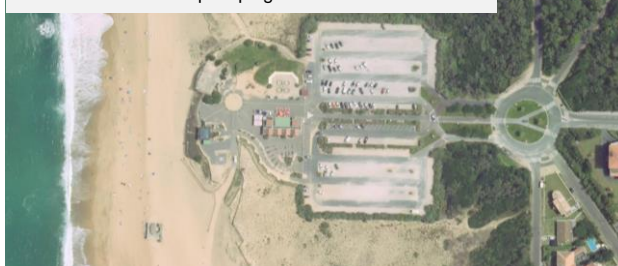
En l'état actuel du droit, il est impossible de reconstruire un bâtiment à vocation commerciale menacé d'érosion, en le repositionnant quelques dizaines de mètres en arrière dans une position moins vulnérable, car cela contreviendrait au principe de continuité de la loi littoral (article L.146-4 du CU). Le fait que le terrain de destination soit déjà artificialisé et public, que la maîtrise d'ouvrage soit publique, que le bâtiment soit déplaçable et que l'opération se réalise dans le cadre d'une action coordonnée du type plan plage,... ne rend pas pour autant cette réimplantation faisable.

Par contre, Il serait possible de détruire et de reconstruire à l'identique au même emplacement ou en continuité de l'agglomération existante.

Avertissement

Chacun des points énoncés dans ce document synthétique fait l'objet d'une explication détaillée et illustrée à partir des trois sites d'études. Pour plus de détails voir les rapports produits dans le cadre de l'étude de faisabilité de la relocalisation en Aquitaine.

Situation actuelle du plan plage de Labenne



Projet de réhabilitation et de relocalisation du plan plage



Source : GIP Littoral Aquitain, 2015
Réalisation : Marion FAUVEL, Architecte DPLG