

N° 277
—
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 mars 1996.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,

relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan.)

L'Assemblée nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 394 (1994-1995), 113 et T.A. 39 (1995-1996).

Assemblée nationale (10^e législ.) : 2444, 2593 et T.A. 493.

Départements et territoires d'outre-mer.

Article premier.

I. — Il est inséré, au titre IV du livre IV du code du domaine de l'État (partie législative), un chapitre premier *bis* ainsi rédigé :

« CHAPITRE PREMIER BIS

« *Dispositions spéciales aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique.*

« Art. L. 89-1. — I. — Dans un délai d'un an à compter de la date de publication de la loi n° du relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, le préfet délimite, après consultation des communes, par arrêté, la zone définie à l'article L. 87 et, à l'intérieur de cette zone, les espaces urbains, les secteurs occupés par une urbanisation diffuse et les espaces naturels. Il y délimite également les zones d'habitat dégradé.

« II. — Lorsqu'elle n'a pas été délimitée en application de la législation et de la réglementation en vigueur, la limite supérieure de la zone définie à l'article L. 87 est fixée à partir de la limite du rivage de la mer tel qu'il a été délimité en application de la législation et de la réglementation relatives à la délimitation du rivage de la mer.

« Lorsque le rivage de la mer n'a pas été délimité, il est procédé aux opérations nécessaires à sa délimitation dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la loi n° du précitée.

« III. — La délimitation des espaces urbains, des secteurs occupés par une urbanisation diffuse et des espaces naturels constate l'état d'occupation du sol.

« Le schéma d'aménagement régional prévu à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols prévus par le code de l'urbanisme sont pris en compte.

« IV. — Pour l'application des dispositions du présent article, les secteurs occupés par une urbanisation diffuse sont caractérisés par la discontinuité des emprises au sol, l'émergence de groupes d'habitations plus ou moins compacts et la présence de nombreux terrains inoccupés. Les espaces libres de construction présentant une consis-

tance suffisante pour assurer une coupure d'urbanisation sont identifiés comme espaces naturels. La présence de constructions éparses ne peut faire obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel.

« *Art. L. 89-1 bis (nouveau).* – Dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, il est institué, dans un délai qui ne peut être supérieur à un an à compter de la date de publication de la loi n° du précitée, une commission départementale de vérification des titres.

« Cette commission est présidée par un magistrat de l'ordre judiciaire ; elle comprend en outre deux membres du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, un magistrat de l'ordre judiciaire et un membre de la chambre régionale des comptes dont relève le département concerné.

« Un notaire présenté par la chambre départementale des notaires et deux fonctionnaires des services déconcentrés de l'État sont associés à ses travaux, sans prendre part à ses délibérations.

« La commission départementale de vérification des titres détermine les droits des personnes privées sur les terrains pour lesquels elles ont toujours agi comme l'auraient fait leurs propriétaires, libres d'occupation par des tiers et situés dans les limites de la zone définie à l'article L. 87 ainsi que sur les terrains compris dans le périmètre défini à l'article L. 86 et gérés par l'Office national des forêts. Elle apprécie la validité de tous les titres antérieurs au 30 juin 1955 comportant droit de propriété, droit réel ou droit de jouissance sur ces terrains, qui n'ont pas été antérieurement examinés par la commission prévue à l'article 10 du décret n° 55-885 du 30 juin 1955.

« Le secrétariat de cette juridiction est assuré par le greffe de la cour d'appel.

« La cour d'appel connaît de l'appel interjeté à l'encontre des décisions de la commission.

« Sous peine de forclusion, seuls les titres présentés dans un délai de deux ans à compter de la constitution de la commission départementale de vérification des titres seront examinés.

« *Art. L. 89-2.* – L'État peut consentir aux communes et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, après déclassement, la cession gratuite à leur profit de terrains situés dans la zone définie à l'article L. 87 dépendant du domaine public maritime de l'État.

« Cette cession gratuite ne peut concerner que des terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1.

« Elle doit avoir pour but la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement à des fins d'utilité publique ou la réalisation par les organismes compétents d'opérations d'habitat social.

« Toutefois, lorsque les terrains ont été équipés par l'agence créée en application de l'article 3 de la loi n° du précitée, la cession est faite au prix correspondant au coût des aménagements réalisés sur les terrains cédés, et financés par l'agence.

« Lorsqu'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans à compter de la date de la cession conformément à l'objet qui l'a justifiée, les terrains cédés reviennent dans le patrimoine de l'État, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils auront acquitté.

« Dans le département de la Guadeloupe sont rattachées au domaine privé de l'État les parcelles AN 661, AN 662 et AN 663 autrefois cadastrées AN 591 situées sur le territoire de la ville de Basse-Terre.

« *Art. L. 89-3.* – Les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1 peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux occupants qui y ont édifié ou fait édifier avant le 1^{er} janvier 1995 des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

« Le prix de cession est déterminé d'après la valeur vénale du terrain nu à la date du dépôt de la demande de cession. Il est fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé. Les pertes de recettes sont compensées pour l'État par une augmentation à due concurrence de la taxe intérieure sur les produits pétroliers et, pour les agences prévues à l'article 3 de la loi n° du précitée, par la création d'une taxe additionnelle à cette même taxe, affectée à ces établissements.

« L'acquéreur peut demander la cession d'une superficie égale à celle occupée. La superficie cédée est ajustée en fonction des nécessités de l'équipement du secteur en voirie et réseaux divers et des conditions de cession des fonds voisins. Elle ne peut excéder de plus de la moitié la superficie occupée par l'emprise au sol des bâtiments et installations édifiés avant le 1^{er} janvier 1995. Lorsque l'exercice de l'activité nécessite la cession d'une superficie plus étendue, le prix de vente du terrain cédé en plus est augmenté de moitié.

« La cession d'une parcelle de superficie supérieure à mille mètres carrés se fera sur avis conforme de la commune.

« Art. L. 89-4. – Les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1, peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux personnes ayant édifié ou fait édifier avant le 1^{er} janvier 1995, ou à leurs ayants droit, des constructions à usage d'habitation qu'elles occupent à titre principal ou qu'elles donnent à bail en vue d'une occupation principale.

« A défaut d'identification des personnes mentionnées à l'alinéa précédent, ces terrains peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux occupants de constructions affectées à leur habitation principale et édifiées avant le 1^{er} janvier 1995.

« Le prix de cession est déterminé d'après la valeur vénale du terrain nu à la date du dépôt de la demande de cession. Il est fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.

« L'acquéreur peut demander la cession d'une superficie égale à celle occupée. La superficie cédée est ajustée en fonction des nécessités de l'équipement du secteur en voirie et réseaux divers et des conditions de cession des fonds voisins. Elle ne peut excéder un plafond fixé par décret.

« Dans les quartiers d'habitat dégradé, les cessions feront l'objet de la délivrance d'un titre accompagné d'un plan de bornage extrait de la division parcellaire.

« Art. L. 89-4 bis (nouveau). – Un terrain ne peut être cédé aux personnes privées tant qu'il n'a pas été délimité avec précision et que les servitudes et usages dont il fera l'objet après sa cession n'ont pas été intégralement précisées.

« Art. L. 89-4 ter (nouveau). – Un décret en Conseil d'État règle les modalités de cession des terrains supportant des édifices religieux.

« Art. L. 89-4 quater (nouveau). – Un décret en Conseil d'État règle le cas des terrains supportant des locaux appartenant à des associations et à des syndicats.

« Art. L. 89-5. – *Non modifié*

« Art. L. 89-5 bis. – *Supprimé*

« Art. L. 89-5 ter (nouveau). – Quiconque occupe sans titre une dépendance du domaine public maritime naturel, et notamment une dépendance de la zone définie à l'article L. 87, est passible d'expul-

sion immédiate, sur décision de l'autorité administrative, sans préjudice des amendes et sanctions prévues. L'autorité administrative peut également faire procéder, dès l'établissement d'un procès-verbal constatant l'état des lieux, au rétablissement de ces derniers en l'état primitif aux frais du délinquant. Elle arrête alors le mémoire des travaux exécutés et le rend exécutoire.

« Lorsqu'elle est saisie par le maire du cas d'un terrain relevant d'une convention passée en application de l'article L. 51-1, l'autorité administrative est tenue de motiver son refus de faire procéder à l'expulsion.

« Les dispositions du présent article sont applicables à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de publication de la loi n° du précitée.

« Elles ne concernent pas les terrains pour lesquels une demande d'acquisition a été déposée auprès des services compétents.

« Art. L. 89-6. – Un décret en Conseil d'État, publié dans un délai de trois mois à compter de la date de publication de la loi n° du précitée, précise les conditions d'application des dispositions du présent chapitre. »

II (*nouveau*). – Il est inséré, au titre IV du livre IV du code du domaine de l'État (partie législative), un article L. 88-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 88-1. – Dans les départements de la Guyane et de la Réunion, les espaces naturels sont remis gratuitement au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres pour être gérés dans les conditions prévues aux articles L. 243-1 à L. 243-10 du code rural. En cas de refus du conservatoire, la gestion de ces espaces naturels peut être confiée à une collectivité territoriale en vertu d'une convention de gestion de l'article L. 51-1 du présent code, passée après accord du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. »

Article premier bis (*nouveau*).

Il est inséré, au chapitre premier du titre VII du livre premier du code forestier (partie législative), un article L. 171-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 171-2. – Les forêts et terrains à boiser du domaine de l'État situés dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique sont imprescriptibles. »

Art. 2.

Les cessions visées à l'article L. 89-4 du code du domaine de l'État font l'objet d'une aide exceptionnelle de l'État, lorsque les personnes qui demandent à en bénéficier remplissent des conditions de ressources, d'ancienneté d'occupation et de rapport entre le revenu et le nombre des membres du foyer fiscal, définies par décret en Conseil d'État.

En cas de mutation totale ou partielle à titre onéreux du bien acquis dans les conditions prévues à l'article L. 89-4 du code du domaine de l'État, réalisée dans un délai de dix ans à compter de la date de l'acte ayant donné lieu à l'attribution de l'aide prévue ci-dessus, le montant de l'aide est reversé à l'État.

Pour garantir le reversement de l'aide mentionnée aux alinéas précédents, le Trésor possède sur le bien acquis une hypothèque légale.

L'inscription de l'hypothèque est requise par le receveur des impôts du lieu de situation des biens, concomitamment au dépôt aux fins de publication à la conservation des hypothèques de l'acte de cession par l'État.

La cession par l'État, l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune indemnité ou perception d'impôts, droits ou taxes.

Art. 3.

Dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, il est créé, pour une durée de dix ans, un établissement public d'État dénommé « Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques ».

Ces agences constituent un instrument de coopération entre l'État et les communes. Leurs relations avec ces collectivités territoriales peuvent faire l'objet de conventions spécifiques.

Le domaine de compétence de chaque agence s'étend aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone dite des cinquante pas géométriques délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1 du code du domaine de l'État.

Art. 4.

Les agences mentionnées à l'article 3 établissent, après consultation de la ou des communes concernées, un programme d'équipement des terrains ressortissant aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1 du code du domaine de l'État et mis gratuitement à leur disposition par l'État.

Les agences sont consultées sur la compatibilité entre les projets de cession envisagés en application des articles L. 89-2 à L. 89-4 du même code et le programme d'équipement des terrains en voirie et réseaux divers qu'elles ont établi, dans le cadre de leur rôle de coordination avec les collectivités territoriales.

Les travaux de voies d'accès, de réseaux d'eau potable et d'assainissement peuvent être réalisés, soit par les communes, après cession des terrains conformément à l'article L. 89-2 du code du domaine de l'État, soit par les agences. Dans ce dernier cas, les voies et réseaux divers peuvent être cédés à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.

Des quartiers d'habitat spontané sont délimités à l'intérieur des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse. Une convention passée entre l'agence, au nom de l'État, et la commune précise le programme d'équipement en voies et réseaux divers des terrains situés dans ces quartiers. Cette convention prévoit également les mesures techniques, juridiques et financières nécessaires pour rendre les opérations de cession et d'équipement possibles. Elle fixe les contributions financières respectives de l'agence, au nom de l'État, et de la commune nécessaires à la réalisation des opérations prévues par cette convention.

Art. 5.

Les agences mentionnées à l'article 3 sont administrées par un conseil d'administration dont le président est désigné par décret.

Leur conseil d'administration se compose de représentants des services de l'État dans le département, de représentants des collectivités territoriales, de représentants de l'agence d'urbanisme et d'aménagement et de personnes choisies en raison de leurs compétences dans les domaines de l'urbanisme et de la connaissance du littoral.

Elles sont dirigées par un directeur nommé par décret, après avis du conseil d'administration.

Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.

Art. 6.

Les ressources des agences mentionnées à l'article 3 se composent :

1° De subventions ;

2° Des redevances d'occupation du domaine public de l'État dues au titre des parcelles des espaces urbains ou des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités de l'article L. 89-1 du code du domaine de l'État ;

3° Des produits des cessions intervenues en application des articles L. 89-2, L. 89-3 et L. 89-4 du code du domaine de l'État pour la part restant à la charge des bénéficiaires des cessions, après application, le cas échéant, de l'aide exceptionnelle prévue à l'article 2 de la présente loi ;

4° Des produits respectifs de la taxe spéciale d'équipement prévue par les articles 1609 C et 1609 D du code général des impôts.

Art. 7.

Il est inséré, après l'article 1609 B du code général des impôts, une section 9 *quater* ainsi rédigée :

« Section 9 quater.

« Taxe spéciale d'équipement perçue au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe.

« Art. 1609 C. – Il est institué, au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe créée en application de la loi n° du relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, une taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'exercice en Guadeloupe, par cet organisme, des missions définies à l'article 4 de cette loi.

« Le montant de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'agence dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.

« Les communes concernées, le département et la région sont préalablement consultés.

« Ce montant est réparti, dans les conditions définies au II de l'article 1636 B *octies*, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle dans les communes dont une partie du territoire est comprise dans la zone de compétence de l'agence.

« A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés immobilières d'économie mixte créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales sont exonérés de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle à compter de la même date.

« Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes. »

Art. 8.

Il est inséré, après l'article 1609 C du code général des impôts, une section 9 *quinquies* ainsi rédigée :

« Section 9 *quinquies*.

« *Taxe spéciale d'équipement perçue au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Martinique.*

« *Art. 1609 D.* — Il est institué, au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Martinique créée en application de la loi n° du précitée, une taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'exercice en Martinique, par cet organisme, des missions définies à l'article 4 de cette loi.

« Le montant de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'agence dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.

« Les communes concernées, le département et la région sont préalablement consultés.

« Ce montant est réparti, dans les conditions définies au II de l'article 1636 B *octies*, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle dans les communes dont une partie du territoire est comprise dans la zone de compétence de l'agence.

« A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés immobilières d'économie mixte créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales sont exonérés de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle à compter de la même date.

« Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes. »

Art. 9.

L'article L. 156-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 156-3. – I. –* Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la bande littorale précitée, sauf si un intérêt public exposé au plan d'occupation des sols justifie une autre affectation.

« *II. –* Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de la loi n° du relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan d'occupation

des sols pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

« Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage dans les conditions prévues à l'article L. 146-3.

« III (*nouveau*). — Sont autorisés, dans les secteurs visés au II ci-dessus, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. »

Art. 9 bis A (nouveau).

Au troisième alinéa de l'article L. 89 du code du domaine de l'État, les mots : « définis au troisième alinéa de son article L. 156-3 » sont remplacés par les mots : « définis au II de son article L. 156-3 ».

Art. 9 bis B (nouveau).

Il est inséré, au chapitre VI du titre V du livre premier du code de l'urbanisme (partie législative), un article L. 156-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 156-4. — I. —* Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date de publication de la loi n° du précitée, situés dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 et à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur délimitation dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers.

« Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

« Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

« II. — Sont autorisées, dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse de la bande littorale définie à l'article L. 156-2, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. »

Art. 9 bis.

..... Supprimé

Art. 10.

Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application de la présente loi.

Un rapport annexé au projet de loi de finances de l'année établit un bilan de l'application de la présente loi au 1^{er} janvier de l'année et des cessions de terrains par l'État et les communes.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 13 mars 1996.

Le Président,

Signé : PHILIPPE SÉGUIN.