

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

Annexe au procès-verbal de la séance du 22 mai 1996.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le 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,*

Par M. Jean HUCHON,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, président ; Gérard Larcher, Henri Revol, Jean Huchon, Fernand Tardy, Gérard César, Louis Minetti, vice-présidents ; Georges Berchet, William Chervy, Jean-Paul Émin, Louis Moinard, secrétaires ; Louis Aithapé, Alphonse Arzel, Mme Janine Bardou, MM. Bernard Barraux, Michel Bécot, Jean Besson, Claude Billard, Marcel Bony, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Gérard Braun, Dominique Braye, Michel Charzat, Marcel-Pierre Cleach, Roland Courteau, Désiré Debavelaere, Gérard Delfau, Fernand Demilly, Marcel Deneux, Rodolphe Désiré, Jacques Dominati, Michel Doublet, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean-Paul Emorine, Léon Fatous, Philippe François, Aubert Garcia, François Gerbaud, Charles Ginésy, Jean Grandon, Francis Grignon, Georges Gruillot, Mme Anne Heinis, MM. Pierre Hérisson, Rémi Herment, Bernard Hugo, Bernard Joly, Edmond Lauret, Jean-François Le Grand, Félix Leyzour, Kléber Malécot, Jacques de Menou, Louis Mercier, Mme Lucette Michaux-Chevry, MM. Jean-Marc Pastor, Jean Pépin, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, Jean Puech, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Charles Revet, Roger Rigaudière, Roger Rinchet, Jean-Jacques Robert, Jacques Rocca Serra, Josselin de Rohan, René Rouquet, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Jacques Sourdille, André Vallet, Jean-Pierre Vial.

Voir les numéros :

Sénat : Première lecture : 394 (1994-1995), 113 et T.A. 39 (1995-1996).  
Deuxième lecture : 277 (1995-1996).

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

Départements et territoires d'outre-mer.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
AVANT-PROPOS .....	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL .....	7
I. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE .....	7
II. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION .....	9
EXAMEN DES ARTICLES .....	13
• Article premier - Chapitre premier bis du titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat .....	13
• Article L.89-1 du code du domaine de l'Etat - Délimitation des espaces urbains, des espaces occupés par une urbanisation diffuse et des espaces naturels .....	13
• Article L.89-1 bis (nouveau) du code du domaine de l'Etat - Institution d'une commission de vérification des titres .....	15
• Article L.89-2 du code du domaine de l'Etat - Cessions de terrains à titre gratuit .....	17
• Article L.89-3 du code du domaine de l'Etat - Cession à titre onéreux de terrains affectés à un usage professionnel .....	17
• Article L.89-4 du code du domaine de l'Etat - Cession à titre onéreux des terrains affectés à un usage d'habitation .....	20
• Article L.89-4 bis (nouveau) du code du domaine de l'Etat - Détermination des conditions de cession .....	22
• Article L.89-4 ter (nouveau) du code du domaine de l'Etat - Modalités de cession des terrains supportant des édifices religieux .....	23
• Article L.89 quater (nouveau) du code du domaine de l'Etat - Modalités de cession des terrains supportant des locaux appartenant à des associations et à des syndicats .....	23
• Article L.89-5 du code du domaine de l'Etat - Gestion des espaces naturels .....	24
• Article additionnel avant l'article L.89-5 bis du code du domaine de l'Etat - Application du régime d'imposition des plus-value .....	24
• Article L.89-5 bis du code du domaine de l'Etat - Exercice du droit de préemption en cas de revente du bien cédé .....	25
• Article L.89-5 ter (nouveau) du code du domaine de l'Etat - Répression de l'occupation sans titre des espaces situés dans les zones naturelles .....	25
• Article L.89-6 du code du domaine de l'Etat - Fixation des conditions d'application du chapitre par décret en Conseil d'Etat .....	26
• Article premier bis - Imprescriptibilité des forêts du domaine de l'Etat à la Guadeloupe et à la Martinique .....	26
• Article 2 - Octroi d'une aide exceptionnelle de l'Etat .....	27
• Article 3 - Création des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques .....	27
• Article 4 - Mission des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques .....	28
• Article 5 - Organisation des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques .....	29
• Article 6 - Détermination des ressources des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques .....	29
• Article 7 - Création d'une 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 de la Guadeloupe .....	30

• <i>Article 8 - Article 1609 D du code général des impôts - Création d'une 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 de la Martinique</i> .....	31
• <i>Article 9 - Modifications apportées au code de l'urbanisme</i> .....	31
• <i>Article 9 bis A (nouveau) - Coordination</i> .....	33
• <i>Article 9 bis B (nouveau) - Modifications apportées au code de l'urbanisme</i> .....	33
• <i>Article 10 - Détermination des modalités d'application de la présente loi</i> .....	35
<b>EXAMEN EN COMMISSION</b> .....	37
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	45



Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée nationale a adopté, au cours d'une première lecture qui s'est déroulée le mercredi 13 mars 1996, le projet de loi 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.

Ce projet ayant été transmis au Sénat, votre rapporteur a souhaité examiner, sur place, l'incidence des dispositions législatives en cours d'adoption. A cette fin il s'est rendu en mission, du 8 au 11 avril 1996 en Guadeloupe et en Martinique. Il y a recueilli l'avis des présidents des conseils régionaux et des conseils généraux, de plusieurs députés, de nombreux maires et membres des conseils généraux, ainsi que des représentants de l'État et des fonctionnaires des services extérieurs.

Au cours de cette mission dense, et riche d'enseignements, votre rapporteur a pris la mesure de la diversité des situations locales, et de la nécessité d'aboutir rapidement à une solution du problème humain, économique et social posé par le statut actuel de la zone des cinquante pas géométrique.

Votre rapporteur, qui a rencontré de nombreux habitants de la zone, a été sensible à l'expression de leurs doléances et au désir souvent exprimé de voir le législateur procéder enfin à une réforme attendue depuis plusieurs dizaines d'années.

En présentant son projet à la représentation nationale, le Gouvernement a, très courageusement, choisi de ne pas éluder un problème multiforme, dont la complication justifierait, presque, -si le principe d'égalité des citoyens ne s'y opposait pas-, des solutions au cas par cas, pour parvenir à une solution où le droit céderait à l'équité.

Votre rapporteur estime que des moyens importants, aussi bien matériels qu'humains devront être mis en oeuvre. Il souhaite que les pouvoirs publics ne les négligent pas, car la réussite du projet de cession et d'aménagement de la zone des cinquante pas en dépend. Il a constaté la détermination des acteurs de terrain, leur souci de résoudre les injustices criantes, les situations instables et l'enchevêtrement des droits des habitants.

Conscient des difficultés accumulées du fait des pesanteurs administratives, des conflits d'intérêt, de la précarité où se trouvent de nombreux occupants, votre rapporteur a donc choisi de faire primer le réalisme et l'esprit d'équité sur la sécheresse d'une analyse purement juridique qui susciterait des tensions graves et aboutirait probablement à ce que ce texte, comme nombre de ses devanciers, demeure lettre morte.

Partant du dispositif voté par l'Assemblée nationale en première lecture, votre commission a cherché à en améliorer plusieurs points ; à partir de l'expérience acquise par son rapporteur, lorsqu'il s'est rendu sur le terrain et où il s'est attaché à enregistrer les attentes des populations.

En effet, l'Assemblée nationale a introduit plusieurs dispositions importantes dans le projet de loi présenté par le Gouvernement.

## EXPOSÉ GÉNÉRAL

### I. LES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a apporté d'importants compléments au texte voté par le Sénat en première lecture, qui en modifient assez substantiellement l'ordonnancement et la portée.

Elle a, tout d'abord, institué une **obligation de délimitation** du rivage de la zone des cinquante pas géométriques (article L.89-1 paragraphes II à IV).

Elle a, en outre, créé une **commission juridictionnelle de vérification des titres antérieurs à 1955**, dans chacun des départements de Guadeloupe et de Martinique en insérant un article L.89-1 bis nouveau, afin de relever de la forclusion les personnes qui n'avaient pas pu présenter leurs titres en 1955.

#### ● La validation des titres par la Commission de vérification

Votre commission approuve, dans son ensemble, la création d'un dispositif destiné à réouvrir par esprit d'équité le droit de validation des titres institué par le décret du 30 juin 1955. En effet, à cette époque, de nombreux détenteurs de titres n'avaient pas été mis en mesure de présenter leurs revendications à la Commission de validation. Il est donc inéquitable qu'ils n'aient pas pu voir reconnaître leur titre de propriété pour une simple question de procédure.

Pour lever toute ambiguïté au sujet de la qualité des personnes qui pourront obtenir de la juridiction créée, à cette fin, la validation des titres antérieurs à 1955, votre rapporteur juge cependant utile de préciser que, dès lors que des terrains sont occupés par des personnes qui se comportent comme

leur propriétaire. les titres y afférents ne pourront pas être validés par la commission.

Il n'est, en effet, pas envisageable qu'une personne disposant d'un titre non validé, antérieur à 1955, et qui ne s'est pas manifestée, depuis lors, alors qu'un occupant s'est installé sur le terrain prétende obtenir la validation de ses droits. De la même façon, les locataires qui occupent une résidence sise sur un terrain susceptible d'être revendiqué par son « propriétaire » potentiel (à savoir la personne qui dispose d'un titre) ne pourront prétendre empêcher ce dernier de faire valider son titre par la juridiction compétente, du seul fait de leur occupation : le fait qu'ils payent un loyer montre par lui-même qu'ils ne se considèrent pas comme les possesseurs du terrain où ils sont établis.

S'agissant des **modalités de fixation de l'étendue et du prix de vente des terrains** cédés, l'Assemblée nationale a souhaité limiter le risque de cession de terrains, plus étendus que nécessaire, à leurs occupants. A cette fin, ont été créés un **dispositif applicable aux terrains à usage professionnel** et un **mécanisme destiné à régir les cessions de terrains à usage d'habitation**. La superficie des terrains à usage professionnel cédés ne peut, désormais, excéder plus de la moitié de la superficie occupée par l'emprise au sol des bâtiments et installations édifiés avant le 1er janvier 1995. Si l'exercice de l'activité professionnelle nécessite une surface plus importante, celle-ci ne pourra être vendue que moyennant un prix majoré (article L.89.3 alinéa. 3). Quant à la superficie des terrains cédés à usage d'habitation, elle ne pourra excéder un plafond fixé par décret (article L.89.4 alinéa. 4.).

L'Assemblée nationale a **supprimé le mécanisme de préemption** que le Sénat avait institué, afin de lutter contre la spéculation (article L.89.5 bis).

Pour protéger les espaces naturels, **une procédure d'expulsion** a été introduite à l'article L.89.5 ter nouveau).

Adoptant un amendement déposé par le Gouvernement (l'article L.89.6 nouveau), l'Assemblée nationale a également **renforcé les pouvoirs du conservatoire du littoral** à la Guyane et à la Réunion sur les **espaces naturels**, en permettant que ces espaces lui soient remis.

En ce qui concerne **l'aide aux acquéreurs de terrains à usage d'habitation**, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du Gouvernement. Il résulte de cette modification que **l'octroi de l'aide n'est plus, désormais, automatique** mais soumis à des conditions fixées par décret (article 2. alinéa 1).

**Le rôle des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques** a également été précisé. Ces entités



sont désormais qualifiées « **d'instrument de coopération entre l'État et les communes** ». Elles peuvent définir leurs relations dans le cadre de **conventions spécifiques** (article 3). En outre, il est prévu que les agences aient un « **rôle de coordination avec les collectivités locales** », qu'elles exerceront notamment en étant consultées sur la compatibilité des projets de cession avec le programme d'équipement des terrains en voirie et réseaux divers qu'elles ont établi (article 4).

Pour mieux prendre en compte les spécificités de **quartiers « d'habitat spontané »** tels que celui de Volga-Plage, l'Assemblée nationale a institué la possibilité de passer des **conventions entre l'agence, au nom de l'État, et la commune**, afin de préciser le programme d'équipement en voies et réseaux divers, de prévoir les mesures techniques, juridiques et financières qui les conditionnent et de fixer les contributions respectives de l'agence et de la commune dans les opérations prévues par la convention (article 4).

Enfin, la **participation de représentants de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement** au conseil d'administration de l'agence a été prévue (article 5).

La **consultation des communes sur les conditions de fixation du montant de la taxe perçue au profit des agences**, a également été introduite (article 7).

A l'article 9, qui prévoit d'importantes **améliorations au droit d'urbanisme**, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du Gouvernement tendant à ce que **l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes soient autorisés dans les secteurs urbanisés**. Une disposition analogue a été adoptée pour les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, à l'article 9 bis B (nouveau).

Enfin, à l'article 10 un amendement tendant à **l'établissement d'un rapport annuel sur l'application de la loi** a été adopté

## II. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION

Votre commission vous propose d'apporter des améliorations au projet transmis par l'Assemblée nationale, tant en ce qui concerne la validation des titres, que la lutte contre la spéculation, et la composition du Conseil d'Administration de l'Agence.

### ● **Définition et délimitation des quartiers d'habitat spontané**

Votre commission juge souhaitable d'harmoniser l'appellation des « zones d'habitat dégradé » (article L.89-1 alinéa 1) des « quartiers d'habitat dégradé » (article L.89-4) et des « quartiers d'habitat spontané » (article 4 alinéa 4). Elle vous propose de les dénommer **quartiers d'habitat spontané**, et d'en prévoir la délimitation à l'article 4 alinéa 4 et non à l'article 1er (article L.89-1-I).

### ● **Caractère obligatoire de l'aide à l'acquisition de terrains à des fins d'habitation principale**

Votre commission vous demande d'adopter une rédaction qui traduise le caractère obligatoire de l'aide de l'État à l'acquisition, sous réserve de l'application d'un barème qui prend en compte les ressources, l'ancienneté de l'occupation et le rapport entre revenu et nombre des membres du foyer fiscal.

### ● **Fixation des critères définissant les secteurs occupés par une urbanisation diffuse**

L'Assemblée nationale a souhaité définir la liste des critères qui caractérisent une « urbanisation diffuse ». Votre commission estime pour sa part que, vu la variété des cas d'espèces, il est malaisé de fixer a priori, une liste limitative de critères. Elle considère que le juge administratif exercera pleinement son contrôle sur les décisions prises par le représentant de l'État, et qu'en conséquence il est préférable de laisser à ces deux autorités, une certaine marge d'appréciation. Elle juge cependant souhaitable d'affirmer clairement, afin d'éviter tout abus, le principe selon lequel la présence de constructions éparées ne peut faire obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel (article L.89-1-IV).

### ● **La lutte contre la spéculation**

Votre commission souhaite qu'un mécanisme tendant à lutter contre la spéculation soit inclus dans le texte. A cette fin, elle vous propose, d'une part, de rétablir le droit de préemption adopté en première lecture et, d'autre part, d'instituer la taxation de la plus-value réalisée par les personnes qui vendront les terrains qu'elles auront acquis à dans les conditions prévues aux articles L.89-3 et L.89-4.

Il n'est en effet pas souhaitable que des personnes qui achèteront un terrain moyennant une aide de l'État, profitent de cette vente pour réaliser une opération spéculative.

● **Composition des Conseils d'administration des Agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas**

Répondant à une demande de nombreux élus des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, votre commission estime nécessaire que le texte de la loi précise que le Conseil d'administration de chacune des agences comprendra, outre les représentants des services de l'État et des agences d'urbanisme, des représentants de toutes les collectivités intéressées, à savoir :

- la région,
- le département,
- les communes,
- la commune intéressée.

Cette disposition permet d'assurer que toutes les collectivités locales seront bien consultées sur les opérations conduites par l'agence, et associées à la préparation de son budget. L'adoption d'une telle modification permet, en outre, d'opérer une modification des articles 8 et 9, lesquels prévoyaient une consultation des communes, des départements et des régions, lors de l'établissement du montant de la taxe.

● **Suppression des dispositions relatives à la remise d'un rapport**

Votre commission estime que la remise d'un rapport annuel n'est pas le meilleur gage de la diligence des pouvoirs publics, aussi vous propose-t-elle de supprimer l'obligation instituée par l'article 10 du projet de loi.

● Votre commission vous propose enfin d'adopter **plusieurs amendements de portée rédactionnelle** aux articles : L.89.1-III, alinéa 1 ; L.89.1bis (nouveau) alinéa 6 ; L.89-3 alinéa 2 et alinéa 3 ; L.89-4 alinéa 4 et alinéa 5 ; L.89-5 ter (nouveau) alinéa 1.



## **EXAMEN DES ARTICLES**

### *Article premier*

#### **Chapitre premier bis du titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat**

Cet article tend à insérer au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (partie législative) un chapitre premier bis intitulé « *Dispositions spéciales aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique* ».

Ce chapitre comprendra dix articles (respectivement L.89-1, L.89-1 bis, L.89-2 à L.89-4, L.89-4 bis, L.89-4 ter, L.89-4 quater, L.89-5, L.89-5 bis, L.89-5 ter à L.89-6) regroupant les dispositions relatives à la délimitation des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, à la délimitation de la zone des cinquante pas, à la Commission de vérification des titres, à la cession des terrains et à la remise des espaces naturels au conservatoire du littoral.

### *Article L.89-1 du code du domaine de l'État*

#### **Délimitation des espaces urbains, des espaces occupés par une urbanisation diffuse et des espaces naturels**

L'Assemblée nationale a considérablement modifié l'économie de cet article, qui prévoit désormais, outre les modalités de délimitation des différents secteurs de la zone des cinquante pas, l'obligation de délimiter le rivage de la mer.

L'Assemblée a prévu que la délimitation des espaces urbains les secteurs occupés par une urbanisation diffuse et des espaces naturels ne serait opérée par le préfet qu'après consultation des communes, comme en dispose le premier paragraphe.

Suivant son rapporteur, l'Assemblée a également adopté un paragraphe II faisant obligation de délimiter le rivage de la mer, dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi et tendant à ce qu'il constitue la limite de la zone des cinquante pas géométriques lorsque celle-ci n'a pas encore été délimitée. Un paragraphe III fixe désormais le principe d'une prise en compte des schémas d'aménagement régionaux, des schémas directeurs ou des plans d'occupation des sols lors de la délimitation.

L'Assemblée nationale a enfin tenté de définir les caractéristiques principales des secteurs occupés par une urbanisation diffuse et posé le principe que l'existence de constructions éparses ne saurait faire obstacle à ce qu'un espace soit classé comme espace naturel.

Votre commission approuve les modifications apportées par l'Assemblée nationale mais elle vous propose cependant d'y apporter plusieurs améliorations.

La première tend à **supprimer toute référence aux zones d'habitat dégradé dans cet article.**

En effet, les « zones d'habitat dégradé » visées à la dernière phrase du premier paragraphe de l'article L.89-1 sont également évoquées sous le nom de « quartiers d'habitat dégradé », à l'article L.89-4 alinéa 5 et de « quartiers d'habitat spontané » à l'article 4 alinéa 4.

Votre commission estime qu'il serait judicieux de délimiter les quartiers en question dans les conditions fixées à l'article 4 alinéa 4 et d'harmoniser dans le présent texte de loi la terminologie en les qualifiant de « quartiers d'habitat spontané ». Elle vous propose de supprimer, en conséquence, toute référence à la délimitation des zones d'habitat dégradé à l'article L.89-1 et vous demande **d'adopter un amendement** en ce sens.

Au paragraphe III du même article, votre commission vous **demande d'adopter un amendement** de portée rédactionnelle.

S'agissant du paragraphe IV, votre commission estime que les critères retenus pour définir les caractéristiques des secteurs occupés par une urbanisation diffuse par l'Assemblée nationale, ne sont pas suffisamment précis pour figurer dans un texte législatif. Elle considère que l'administration

devra apprécier ces critères, compte tenu des circonstances d'espèce, sous le contrôle de la juridiction administrative, elle vous présente un **amendement** à cette fin.

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve de ces modifications, votre commission vous demande **d'adopter** l'article ainsi modifié.

*Article L.89-1 bis (nouveau) du code du domaine de l'État*

**Institution d'une commission de vérification des titres**

En 1955, une commission de validation avait été chargée par le Gouvernement de faire droit aux demandes des personnes qui disposaient de titres sur des terrains situés dans la zone. Cependant, cette commission n'avait pas examiné l'ensemble des demandes recevables, dans la mesure où toutes les personnes intéressées n'avaient pas été informées. Plusieurs centaines d'entre elles se sont trouvées forcloses, alors même qu'elles n'avaient pas eu connaissance de l'ouverture de la procédure de validation.

Par esprit d'équité, le rapporteur de la Commission de la Production et des Echanges qui a été suivi par l'Assemblée nationale, a proposé d'instituer une nouvelle commission de vérification des titres, antérieurs à 1955. Cette instance juridictionnelle sera présidée par un magistrat, et composée, outre le président, de deux membres du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, d'un magistrat de l'ordre judiciaire et d'un membre de la chambre régionale des comptes.

Un notaire et deux fonctionnaires de l'État assisteront la commission dont les décisions seront susceptibles d'un recours devant la Cour d'appel.

Au terme de la rédaction votée par l'Assemblée nationale, les personnes qui pourraient obtenir la validation de leurs titres par la commission devraient :

- être des personnes privées ;
- avoir agi comme l'aurait fait le propriétaire du terrain ;

- **détenir un titre quelconque, antérieur au décret de 1955**, dont l'origine permettra de prouver que le terrain, qui appartenait initialement à l'État a été remis à des occupants qui l'ont, le cas échéant, ultérieurement cédé. C'est pourquoi le texte vise **tous les titres** (actes administratifs ou actes sous seing privé) datant d'avant 1955 ;

- **détenir un titre comportant droit de propriété, droit réel ou droit de jouissance** ;

- **réclamer des terrains libres d'occupation par des tiers.**

Au total, selon les informations obtenues de l'administration, la procédure de validation devrait concerner environ 500 titres en Guadeloupe et 300 titres en Martinique.

Compte tenu de l'importance des décisions que rendra la juridiction compétente pour valider les titres, votre commission estime qu'une précision est indispensable, en ce qui concerne les conditions requises des détenteurs de titres pour obtenir la validation de ceux-ci.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale vise, en effet, les terrains « libres d'occupation par des tiers », ce qui ne distingue pas clairement le sort réservé aux terrains occupés par des locataires et celui des terrains occupés par des occupants sans titre, alors même qu'ils viendraient à être revendiqués par le détenteur d'un titre.

Votre commission estime nécessaire **d'établir une distinction entre les divers occupants de terrains** sur lesquels des personnes possèdent des titres, **selon que ces détenteurs de titres se seront, ou non, comportés comme de véritables « propriétaires ».**

Ainsi, **les locataires** de personnes susceptibles de présenter un titre à la commission ne pourront prétendre acquérir ces terrains, dans la mesure où la qualité de locataire permet de présumer qu'ils n'ont jamais pu revendiquer la propriété du terrain où ils résident.

En revanche, **les personnes établies sans titres**, mais qui se seront comportées comme des propriétaires, sur des terrains sur lesquels d'autres citoyens viendraient à demander la validation de titres, pourront, eux, les acquérir, si bien que les détenteurs de titres ne pourront prétendre en obtenir la validation par la commission.

Afin que ces dispositions n'encouragent pas un mouvement massif d'envahissement des terrains susceptibles d'être réclamés par des détenteurs de titres, votre rapporteur estime qu'il est indispensable de prévoir que les occupants sans titre devront s'y être installés avant le 1er janvier 1995.



Votre commission estime enfin nécessaire d'apporter une modification de portée rédactionnelle à l'alinéa 6, relatif à l'appel des décisions de la commission.

Sous réserve de l'adoption de ces amendements, votre commission vous demande **d'adopter** l'article ainsi **modifié**.

*Article L.89-2 du code du domaine de l'État*

**Cessions de terrains à titre gratuit**

Cet article, qui prévoit les conditions de cession des terrains à titre gratuit aux communes a fait l'objet de deux amendements, adoptés par l'Assemblée nationale à l'initiative du Gouvernement.

Le premier de ces amendements rétablit la possibilité de cession à titre gratuit aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, le second opère une rectification de forme dans le texte adopté en première lecture.

Votre commission vous demande **d'adopter** cet article **sans modifications**.

*Article L.89-3 du code du domaine de l'État*

**Cession à titre onéreux de terrains affectés à un usage professionnel**

L'économie générale de cet article, que l'Assemblée nationale a amendé, n'a pas été substantiellement modifiée.

Le premier alinéa qui instaure la possibilité d'opérer des cessions après déclassement a été adopté, sans modifications.

Le deuxième alinéa relatif aux modalités de fixation du prix de vente, a fait l'objet d'un amendement de portée rédactionnelle. Votre commission

vous propose, pour sa part, un amendement rédactionnel tendant à en retrancher un gage devenu sans objet.

Le troisième alinéa de cet article, adopté à la demande du rapporteur par le Sénat a été modifié de façon assez substantielle à l'initiative du rapporteur de la Commission de la production et des échanges.

Cette modification tend, d'une part, à prendre en compte les nécessités d'aménagement lors de la détermination de la superficie cédée et, d'autre part, à fixer un plafond à cette superficie.

#### ● **Prise en compte des nécessités d'aménagement**

Le texte qui est transmis au Sénat prévoit que la superficie cédée sera ajustée :

- en fonction « *des nécessités de l'équipement du secteur en voirie et réseaux divers* » ;

- et en fonction des « *conditions de cession des fonds voisins* ».

Sur le terrain, votre rapporteur a observé à plusieurs reprises que l'enchevêtrement des habitations ne permettait pas, en l'état, de procéder à un aménagement en voies et réseaux divers.

Il est donc nécessaire de prévoir qu'avant la cession des terrains à leurs occupants on procédera un aménagement minimal ou que l'on ménagera l'espace disponible à ce dernier.

**Votre commission tient à souligner qu'elle souhaite que cet « aménagement », à la marge, à des fins de viabilisation, ne doit en aucun cas être détourné de son objet et conduire à une spoliation des occupants.**

#### ● **Fixation d'un plafond à la superficie cédée**

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de céder des superficies de terrain dont l'étendue excède manifestement les besoins de la personne qui occupe le terrain pour un usage professionnel, l'Assemblée nationale a adopté des mesures destinées à :

**- limiter la superficie cédée à une fois et demie l'emprise au sol des bâtiments au 1er janvier 1995 dans les conditions de droit commun ;**

- ouvrir la possibilité d'acquérir une superficie plus étendue si cela est nécessaire à l'exercice de l'activité professionnelle, moyennant une majoration du prix de 50 %.

Votre commission approuve ces modifications, tout en vous proposant d'améliorer la lisibilité du texte, en supprimant la référence à la possibilité de demander la cession d'une superficie égale à celle occupée.

En effet, dans le texte adopté par le Sénat, cette mention avait pour objet de permettre qu'un occupant puisse, le cas échéant, obtenir la cession de la totalité du terrain qu'il occupait. Dans la première phrase du texte qu'elle a adopté, l'Assemblée nationale a repris une formulation analogue à celle du Sénat, mais en a considérablement modifié la portée, en limitant la possibilité d'acquérir un terrain dès lors que des aménagements y sont nécessaires ou que les conditions de cession des fonds voisins s'y opposent.

Afin d'assurer la cohérence du nouveau dispositif, votre commission vous propose, en conséquence, de supprimer toute formule issue de la rédaction initiale, afin de ne pas susciter de conflits d'interprétation.

Elle vous demande également d'adopter un amendement tendant à la suppression du dernier alinéa de l'article voté par l'Assemblée nationale. Celui-ci prévoit un avis conforme de la commune, pour toute cession d'une parcelle de superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Votre commission estime, en effet, que cette disposition est de nature à alourdir le dispositif de cession, alors même que les garanties dont il est entouré ont été renforcées par les amendements adoptés par l'Assemblée nationale et précédemment examinés.

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle vous présente, votre commission vous demande d'adopter l'article L.89-3 ainsi **modifié**.

*Article L.89-4 du code du domaine de l'État*

**Cession à titre onéreux des terrains affectés à un usage d'habitation**

L'Assemblée nationale a adopté deux modifications à l'article L.89-4 du Code du domaine de l'État, relatif à la cession de terrains à des fins d'habitation. Ces deux amendements en transforment assez substantiellement l'économie générale.

Rappelons que dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, la vente, après déclassement, de terrains aux personnes ayant fait édifier des constructions à usage d'habitation ou à leurs ayants-droits est possible, que ces constructions soient occupées à titre d'habitation principale ou qu'elles soient données à bail. A défaut, d'identification de ces personnes, la cession aux occupants des habitations est possible. Tel est l'objet des deux premiers alinéas que l'Assemblée nationale a adoptés sans modifications.

L'Assemblée a, en revanche, amendé l'alinéa 3 du texte, et complété l'article par un alinéa 4 et un alinéa 5.

L'alinéa 3, relatif aux modalités de fixation du prix de cession, a fait l'objet d'un amendement de portée rédactionnelle.

L'alinéa 4 concerne, quant à lui, la prise en compte des nécessités d'aménagement et à la fixation d'un plafond de la superficie cédée. Tout comme elle l'a fait pour les cessions à usage professionnel de l'article L.89-3, l'Assemblée nationale a élaboré un texte qui tend, d'une part, à prendre en compte les nécessités d'aménagement, lors de la détermination de la superficie cédée et à fixer un plafond à cette superficie.

### ● **Prise en compte des nécessités d'aménagement**

Reprenant une rédaction identique à celle de l'article L.89-3 alinéa 3, l'alinéa 4 de l'article L.89-4 dispose que la superficie cédée est ajustée en fonction :

- des « *nécessités de l'équipement du secteur en voirie et réseaux divers* » ;

- des « *conditions de cession des fonds voisins* ».

Cette disposition tend à permettre, lorsque les terrains sont « encastés » les uns par rapport aux autres, d'établir, avant de procéder à la cession, les passages nécessaires à l'installation de la voirie et des réseaux divers.

Votre commission croit utile de souligner, de nouveau, que cette opération, qu'elle juge indispensable compte tenu de ce que son rapporteur a observé sur le terrain, ne doit, en aucun cas, être détournée de son objet et conduire à une réduction abusive des parcelles actuellement occupées.

### ● **Fixation d'un plafond à la superficie cédés**

Afin d'éviter que des parcelles de terrains ne soient vendues, alors même que leur étendue est manifestement supérieure aux besoins des occupants, et afin d'éviter que ces derniers ne soient tentés de s'approprier les terrains limitrophes de ceux qu'ils occupent avant la promulgation de la loi, l'Assemblée nationale a adopté une disposition tendant à ce que la superficie cédée ne puisse excéder un plafond fixé par décret.

Votre commission approuve l'ensemble de ces modifications mais vous propose cependant, afin d'améliorer la lisibilité du texte, de supprimer la référence à la possibilité de demander la cession d'une superficie égale à celle occupée.

En effet, dans le texte adopté par le Sénat, cette mention avait pour objet de permettre qu'un occupant puisse, le cas échéant, obtenir la cession de la totalité du terrain qu'il occupait. Dans la première phrase du texte qu'elle a adopté, l'Assemblée nationale a repris une formulation analogue à celle du Sénat, mais en a modifié la portée en limitant la possibilité d'acquérir un terrain dès lors que des aménagements y sont nécessaires ou que les conditions de cession des fonds voisins s'y opposent.

Afin d'assurer la cohérence du nouveau dispositif, votre commission vous propose, en conséquence, de supprimer toute formule issue de la rédaction initiale, afin de ne pas susciter de conflits d'interprétation.

L'alinéa 5 de l'article L.89-4, adopté par l'Assemblée nationale à la demande de M. Camille Darsière, avec l'accord du Gouvernement, tend à ce que dans les « quartiers d'habitat dégradé », comme celui de Volga plage, les cessions fassent l'objet de la délivrance d'un titre, accompagné d'un plan de bornage extrait de la division parcellaire, afin que chaque propriétaire puisse justifier aisément de ses droits.

Compte tenu de la nécessité d'harmoniser la terminologie relative à ces quartiers, votre commission vous présente un amendement de portée rédactionnelle.

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle vous présente, votre commission vous demande de bien vouloir **adopter** l'article ainsi **modifié**.

*Article L.89-4 bis (nouveau) du code du domaine de l'État*

**Détermination des conditions de cession**

Afin d'éviter les divergences d'interprétation ultérieures, le rapporteur de la commission de la Production et des Echanges a souhaité qu'un parcellaire détaillé et fiable et qu'un bornage préalable soient réalisés avant toute cession.

Tel est l'objet du présent article que votre commission vous demande **d'adopter sans modification**.

*Article L.89-4 ter (nouveau) du code du domaine de l'Etat*

**Modalités de cession des terrains supportant des édifices religieux**

Les édifices religieux ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une cession dans les conditions prévues aux articles L.89-3 et L.89-4 précités. aussi l'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur tendant à ce que les conditions de cession des terrains supportant des édifices religieux soient réglées par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

*Article L.89 quater (nouveau) du code du domaine de l'Etat*

**Modalités de cession des terrains supportant des locaux appartenant à des associations et à des syndicats**

Les terrains qui supportent des locaux appartenant à des associations et à des syndicats ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une cession dans les conditions prévues aux articles L.89-3 et L.89-4 précités. Aussi, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur tendant à ce que les conditions de cession de ces terrains soient réglées par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

*Article L.89-5 du code du domaine de l'Etat*

**Gestion des espaces naturels**

-----Conforme-----

*Article additionnel avant l'article L.89-5 bis du code du domaine de l'Etat*

**Application du régime d'imposition des plus-value**

Soucieux de pénaliser la spéculation foncière, votre commission vous propose de soumettre à l'imposition des plus-values prévue à l'article 150 A du code général des impôts, aux cessions opérées par les acheteurs, après leur cession par l'Etat dans les conditions prévues l'application aux articles L.89-3 et L.89-4 précités.

Elle vous propose, en outre, que l'exonération prévue pour les résidences principales par l'article 150 C du même code ne soit pas applicable. En effet, la plupart des terrains étant occupés à titre d'habitation principale, cette exonération priverait ce système d'imposition de toute efficacité.

Votre commission vous demande en conséquence **d'adopter le présent article additionnel.**



*Article L.89-5 bis du code du domaine de l'Etat*

**Exercice du droit de préemption en cas de revente du bien cédé**

Afin d'éviter toute spéculation, le Sénat avait, suivant son rapporteur, adopté un dispositif relatif à l'exercice du droit de préemption des biens cédés.

Votre commission vous demande de **rétablir cet article** dans sa rédaction issue de la première lecture du Sénat.

*Article L.89-5 ter (nouveau) du code du domaine de l'Etat*

**Répression de l'occupation sans titre des espaces situés dans les zones naturelles**

Soucieux de mettre un terme à l'occupation sans titre des espaces naturels, le rapporteur de la commission de la Production et des Echanges a présenté un amendement tendant à l'expulsion des personnes qui s'y installeraient indûment, qui a été adopté.

L'autorité administrative pourra dresser procès-verbal constatant l'état des lieux, rétablir ceux-ci en leur état primitif, aux frais du délinquant. Pour les terrains qui font l'objet d'une convention avec la commune, l'autorité administrative devra motiver son refus, dès lors qu'elle sera saisie d'une demande d'expulsion.

Cependant, ces dispositions n'entreront en vigueur que cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi et ne pourront pas être appliquées sur les terrains pour lesquels une demande d'acquisition aura été déposée.

Sous réserve de l'adoption d'un amendement de portée rédactionnelle, votre commission vous demande d'**adopter cet article sans modification.**

*Article L.89-6 du code du domaine de l'Etat*

**Fixation des conditions d'application du chapitre  
par décret en Conseil d'Etat**

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur qui prévoit que le décret en Conseil d'Etat réglant les modalités d'application des dispositions qui précèdent devra être publié dans un délai de trois mois à compter de la publication de la loi.

Un second paragraphe a été ajouté au présent article, à la demande du Gouvernement, avec l'assentiment du rapporteur. Il tend à renforcer les possibilités d'action du conservatoire du littoral à la Guyane et à la Réunion.

Pour ce faire, il introduit un article L.88-1 au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat, qui prévoit la remise des espaces naturels au conservatoire du littoral dans les départements de Guyane et de la Réunion. Dans le cas où le conservatoire refuserait d'assumer la gestion de ces espaces, celle-ci pourrait être confiée à une collectivité locale, en vertu d'une convention de gestion de l'article L.51-1 du code du domaine de l'Etat.

**Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

*Article premier bis*

**Imprescriptibilité des forêts du domaine de l'Etat  
à la Guadeloupe et à la Martinique**

L'Assemblée nationale a, enfin, adopté un amendement du rapporteur qui tend à insérer un article L.171-2 au code forestier.

Cet article rend imprescriptible les forêts de l'Etat en Guadeloupe et en Martinique, afin de protéger le patrimoine privé de l'Etat de l'effet de la prescription acquisitive.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

## Article 2

### **Octroi d'une aide exceptionnelle de l'Etat**

L'Assemblée nationale n'est pas revenue sur le principe de l'octroi d'une aide pour l'acquisition d'un terrain à des fins d'habitation principale, dans les conditions prévues à l'article L.89-4 précité.

Cependant, elle a adopté un amendement rédactionnel émanant du Gouvernement qui est susceptible de modifier la portée du principe d'octroi d'une aide obligatoire, bien que le ministre ait clairement affirmé son attachement à ce principe.

Votre commission vous propose, en conséquence, un amendement qui fixe, d'une part, le principe d'octroi d'une aide obligatoire et qui détermine, d'autre part, les critères nécessaires au calcul de cette aide.

Sous réserve de l'adoption de cet amendement, votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

## Article 3

### **Création des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

L'Assemblée nationale n'a apporté qu'une modification à l'article 3.

Adoptant un amendement du rapporteur, elle a introduit un second alinéa qui dispose que les agences constitueront un « *instrument de coopération* » entre l'Etat et les communes et que leurs relations avec les communes pourront faire l'objet de conventions.

Votre rapporteur a constaté, lors de sa mission, la nécessité d'une véritable coopération entre l'Etat, l'agence et les communes. Aussi, votre commission approuve-t-elle cette adjonction.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

#### *Article 4*

### **Mission des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Adoptant un amendement du rapporteur, l'Assemblée nationale a modifié le second alinéa de l'article 4, en lui apportant une précision rédactionnelle. Par coordination avec l'article précédent, l'Assemblée a prévu que la consultation des agences sur la compabilité entre les projets de cession et le programme d'équipement en VRD s'effectuera dans le cadre de leur rôle de coordination avec les collectivités territoriales.

Votre commission a estimé nécessaire d'établir une véritable collaboration entre l'Etat, l'Agence et les collectivités territoriales. Elle approuve, par conséquent, cette modification.

Le Gouvernement a également présenté un amendement que l'Assemblée nationale a adopté, relatif aux quartiers d'habitat spontané du type de celui de Volga-plage.

Cet amendement tend à ce que les spécificités de ces quartiers très denses soient prises en compte. A cette fin, il prévoit que ces quartiers seront délimités au sein des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse et qu'une convention entre l'Etat et la commune précisera le programme d'équipement en VRD, ainsi que les mesures techniques, juridiques et financières nécessaires pour rendre possible les opérations de cession. Cette convention fixera, en outre, les contributions respectives de l'Etat, de l'Agence et de la commune pour la réalisation des opérations prévues par la convention.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

### *Article 5*

#### **Organisation des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Cet article définit les modalités d'organisation des agences pour la mise en valeur de la zone des cinquante pas.

L'Assemblée nationale y a apporté trois modifications : la première, à l'alinéa 2, tend à introduire un représentant de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement dans le conseil d'administration de l'agence.

Les deux autres, aux alinéas 1 et 3, sont de portée rédactionnelle.

Votre commission approuve les deux modifications apportées par l'Assemblée nationale et vous propose de préciser, dans le texte de cet article, que des représentants de la région, du département et de la commune concernée appartiendront au conseil d'administration. En effet, votre commission estime que la participation de toutes les collectivités locales au conseil d'administration constitue un gage de la coordination durable de l'ensemble des opérations de cession et d'aménagement de la zone.

Sous réserve de l'adoption de cet amendement, votre commission vous demande **d'adopter l'article ainsi modifié.**

### *Article 6*

#### **Détermination des ressources des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Un amendement a été adopté par l'Assemblée nationale, qui tend à ne pas mentionner, dans cet article, le fait que les subventions attribuées à l'Agence pour la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas

géométriques proviendraient de la Communauté européenne, de l'Etat et des collectivités européennes.

Votre commission vous propose de rétablir la mention de chacune de ces entités.

Sous réserve de l'adoption d'un amendement, votre commission vous demande d'**adopter l'article ainsi amendé.**

#### *Article 7*

#### **Création d'une 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 de la Guadeloupe**

Afin de financer l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la Guadeloupe, cet article prévoit de créer une taxe spéciale d'équipement, en introduisant un article 1609C au code général des impôts.

L'Assemblée nationale a adopté, outre un amendement de portée rédactionnelle au premier alinéa de l'article 1609C précité, un amendement prévoyant que les communes, le département et la région seraient consultés lors de la détermination du taux de la taxe.

Votre commission, ayant prévu de faire entrer dans le conseil d'administration de l'Agence les membres de toutes ces collectivités, elle estime utile de supprimer la consultation des collectivités locales prévue au troisième alinéa de l'article 1609C précité.

Sous réserve de cette modification, votre commission vous demande d'**adopter l'article ainsi modifié.**

*Article 8*

*Article 1609 D du code général des impôts*

**Création d'une 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 de la Martinique**

Cet article, qui introduit un article 1609 D au code général des impôts, afin de créer une taxe dans le département de la Martinique, a subi les mêmes modifications que l'article 7 lors de son examen par l'Assemblée nationale.

Votre commission vous propose, en conséquence, un amendement identique à celui proposé pour l'article 7 et tendant à supprimer la consultation des collectivités locales prévue au troisième alinéa de l'article 1609 C, lors de la détermination du taux de la taxe, dans la mesure où ces collectivités seront représentées au conseil d'administration de l'agence.

Sous réserve de l'adoption de cet amendement, elle vous demande **d'adopter l'article 8 ainsi modifié.**

*Article 9*

**Modifications apportées au code de l'urbanisme**

Cet article propose une nouvelle rédaction de l'article L156-3 du code de l'urbanisme, qui comprend trois paragraphes : L.156-3-I, L.156-3-II et L.156-3-III.

- L'article L.156-3-I du code de l'urbanisme est relatif à la préservation des plages, espaces boisés, jardins publics et parties restées naturelles.

Ce paragraphe n'a fait l'objet que d'un amendement de portée rédactionnelle, à l'Assemblée nationale.

**Votre commission a adopté le premier paragraphe de l'article L.156-3 dans le texte de l'Assemblée nationale.**

- L'article L.156-3-II du code de l'urbanisme est relatif à l'affectation des secteurs déjà équipés et occupés.

Le second alinéa de ce paragraphe qui prévoit les conditions d'affectation des secteurs déjà occupés a fait l'objet à l'Assemblée nationale d'un amendement tendant à mentionner l'article L.146-3 du code de l'urbanisme, afin de rappeler que les dispositions de la loi littorale s'appliquent tant en métropole que dans les DOM en ce qui concerne l'accès au rivage.

**Votre commission a adopté ce paragraphe sans modification.**

- L'article L.156-3-III (nouveau) du code de l'urbanisme a trait à l'autorisation de l'adaptation, de la réfection et de l'extension limitée des contributions existantes dans les secteurs urbanisés

L'Assemblée nationale a adopté ce paragraphe, à la demande du Gouvernement, afin de permettre que l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes soient permises dans les secteurs urbanisés visés à l'article L.156-3-II.

Votre rapporteur a constaté que dans de nombreux cas, des travaux devraient être réalisés sur des bâtiments sis dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse. Aussi votre commission a-t-elle jugé utile cet ajout et a **adopté le troisième paragraphe de l'article L.156-3 sans modification.**

Votre commission vous demande **d'adopter l'article 9 sans modification.**



*Article 9 bis A (nouveau)*

**Coordination**

Cet article a pour objet de tirer la conséquence, à l'article L.89 du code du domaine de l'Etat, des modifications adoptées à l'article L.156-3-II du code de l'urbanisme et qui remplacent l'ancien article L.156-3, alinéa 2, de ce même code.

Votre commission vous demande d'**adopter cet article sans modification.**

*Article 9 bis B (nouveau)*

**Modifications apportées au code de l'urbanisme**

Cet article insère un article L.156-4, composé de deux paragraphes, au chapitre VI du titre V du livre 1er du code de l'urbanisme (partie législative).

● L'article L.156-4-I du code de l'urbanisme est relatif à l'affectation des secteurs occupés par une urbanisation diffuse situés à proximité des parties urbanisés.

Ce paragraphe tend à permettre que les secteurs occupés par une urbanisation diffuse situés à proximité des parties actuellement urbanisées puissent être affectés à :

- des services publics ;
- des équipements collectifs ;
- des commerces ;
- des structures artisanales ;

- des équipements touristiques hôteliers.

Cependant, le texte pose deux conditions préalables à cette affectation :

- ces secteurs devront être délimités dans le schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer ;

- les plages, espaces boisés, parcs et jardins publics devront être préservés.

Il prévoit, en outre, que des mesures compensatoires devront être mises en oeuvre pour permettre le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre et que ces installations devront préserver et organiser l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Votre commission approuve ces modifications qui rapprochent le régime applicable aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse, de celui applicable aux secteurs urbanisés prévus à l'article L.156-3-II du code de l'urbanisme. En effet, la complexité des situations justifie l'adoption de dispositions souples dont l'application permettra de trouver une solution aux cas d'espèce.

- L'article L.156-4-II du code de l'urbanisme traite de l'autorisation de l'adaptation, de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse.

L'application des dispositions de la présente loi permettra aux personnes qui résident dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de faire valider leurs titres ou d'acquérir les terrains qu'elles occupent.

Il serait paradoxal de leur permettre de devenir propriétaires sans leur donner la possibilité d'adapter ou d'améliorer les bâtiments en y effectuant des travaux, voire d'en étendre la surface de façon limitée.

Tel est l'objet du présent paragraphe que votre commission adopte **sans modification**.

Votre commission vous demande **d'adopter l'article 9 bis nouveau**.

*Article 10*

**Détermination des modalités d'application de la présente loi**

L'Assemblée nationale a adopté, à cet article, un second alinéa qui prévoit la remise d'un rapport annexé au projet de loi de finances de l'année.

Votre commission n'estime pas que la remise d'un tel document soit le meilleur gage de l'application rapide de la loi qu'elle appelle de ses vœux.

Aussi, votre commission vous propose-t-elle de supprimer le second alinéa du présent article.

Sous réserve de l'adoption de cet amendement, votre commission vous demande **d'adopter l'article 10 ainsi modifié.**

\*

\* \*

**Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle vous soumet, votre Commission des Affaires économiques vous demande d'adopter le présent projet de loi.**



## EXAMEN EN COMMISSION

Sous la présidence de M. Jean François-Poncet, président, la commission a procédé, le mercredi 22 mai 1996, à l'**examen du rapport**, en deuxième lecture, de **M. Jean Huchon** sur le **projet de loi n° 277** (1995-1996), 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**.

**M. Jean Huchon, rapporteur**, a tout d'abord indiqué qu'il s'était rendu en mission, du 8 au 11 avril 1996 en Guadeloupe et en Martinique pour y recueillir l'avis des présidents des conseils régionaux et des conseils généraux, de plusieurs députés, de nombreux maires et membres des conseils généraux, ainsi que des représentants de l'Etat et des fonctionnaires des services extérieurs. A cette occasion, il a constaté la diversité des situations locales et la nécessité d'aboutir rapidement à une solution, pour mettre fin à la carence séculaire de l'Etat.

Le rapporteur a estimé que la complexité du problème aurait justifié, si le principe d'égalité des citoyens ne s'y était pas opposé, des réponses au cas par cas, pour parvenir à une solution où le droit aurait cédé à l'équité. Il a ajouté qu'il avait choisi de faire primer le réalisme et l'esprit d'équité sur une analyse purement juridique.

**M. Jean Huchon, rapporteur**, a ensuite indiqué que l'Assemblée nationale avait, quant à elle, introduit plusieurs modifications et ajouts dans le projet de loi. Il a rappelé qu'elle avait institué une obligation de délimitation du rivage de la zone des cinquante pas géométriques et qu'elle avait, en outre, créé une commission juridictionnelle de vérification des titres antérieurs à 1955, dans chacun des départements de Guadeloupe et de Martinique, afin de relever de la forclusion les personnes qui n'avaient pas été en mesure de présenter leurs titres en 1955.

**M. Jean Huchon, rapporteur**, a approuvé la création d'un dispositif destiné à réouvrir, par esprit d'équité, le droit de validation des titres, institué par le décret du 30 juin 1955, et estimant qu'une simple question de procédure

avait, dans de nombreux cas, privé les citoyens de la reconnaissance de leur droit.

Soucieux de lever toute ambiguïté au sujet de la qualité des personnes qui pourront obtenir de la juridiction créée, à cette fin, la validation des titres antérieurs à 1955, le rapporteur a jugé souhaitable de préciser que dès lors que des terrains seraient occupés par des personnes se comportant en propriétaire, les titres correspondants ne pourraient pas être validés par la commission. Il a jugé qu'il n'était, en effet, pas envisageable qu'une personne qui disposait d'un titre en 1955, et qui ne s'était pas manifestée depuis lors, alors qu'un occupant avait pris possession de son terrain prétende obtenir la validation de ses titres.

**M. Jean Huchon, rapporteur**, a ajouté que les locataires qui occupaient une résidence sise sur un terrain susceptible d'être revendiqué par son « propriétaire » potentiel (à savoir la personne qui dispose d'un titre) ne pourraient prétendre empêcher ce dernier de faire valider son titre par la juridiction compétente, du seul fait de leur occupation ; le paiement d'un loyer montrerait par lui-même qu'ils ne se considéraient pas comme les possesseurs du terrain où ils étaient établis.

S'agissant des modalités de fixation de l'étendue et du prix de vente des terrains cédés, le rapporteur a précisé que l'Assemblée nationale avait souhaité limiter le risque de cessions de terrains plus étendus que nécessaire à leurs occupants, et que le dispositif applicable aux terrains à usage professionnel prévoyait que la superficie cédée ne pouvait excéder plus de la moitié de la superficie occupée par l'emprise au sol des bâtiments et installations édifiés avant le 1er janvier 1995. Il a indiqué que si l'exercice de l'activité professionnelle nécessitait une surface plus importante, celle-ci ne serait vendue que moyennant un prix majoré, tandis que la superficie des terrains cédés à usage d'habitation n'excéderait pas un plafond fixé par décret.

Le rapporteur a regretté que l'Assemblée nationale ait supprimé le mécanisme de préemption que le Sénat avait institué afin de lutter contre la spéculation.

Il a relevé que, pour protéger les espaces naturels, une procédure d'expulsion avait été introduite.

Il a indiqué que l'Assemblée nationale avait également renforcé les pouvoirs du conservatoire du littoral sur les espaces naturels de la Guyane et de la Réunion, en permettant que ces espaces lui soient remis.

En ce qui concerne l'aide aux acquéreurs de terrains à usage d'habitation, le rapporteur a estimé qu'elle risquait de perdre son caractère

automatique dans la mesure où son obtention serait soumise à des conditions fixées par décret.

S'agissant du rôle des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques, le rapporteur a déclaré que ces entités qualifiées « d'instrument de coopération entre l'Etat et les communes » pourraient définir leurs relations dans le cadre de conventions spécifiques, et qu'il était prévu que les agences exerceraient un « rôle de coordination » avec les collectivités locales, dans la mesure où elles seraient consultées sur la compatibilité des projets de cession avec le programme d'équipement des terrains en voirie et réseaux divers qu'elles établiraient.

Le rapporteur a approuvé le dispositif élaboré pour mieux prendre en compte les spécificités de quartiers « d'habitat spontané » tels que celui de Volga-Plage. Il a rappelé que l'Assemblée nationale avait institué la possibilité de passer des conventions entre l'agence, au nom de l'Etat, et la commune, pour préciser le programme d'équipement en voies et réseaux divers, prévoir les mesures techniques, juridiques et financières qui les conditionnent ainsi que les contributions respectives de l'agence et de la commune dans les opérations prévues par la convention.

Le rapporteur a ajouté que la participation de représentants de l'agence d'urbanisme et d'aménagement au conseil d'administration de l'agence et la consultation des communes sur les conditions de fixation du montant de la taxe perçue au profit des agences avaient été prévues.

Enfin, le rapporteur a rappelé que l'Assemblée nationale avait adopté un amendement du Gouvernement tendant à ce que l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes soient autorisées dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, et qu'à l'article 10, un amendement relatif à l'établissement d'un rapport annuel sur l'application de la loi avait été adopté.

Puis, le rapporteur a exposé l'esprit des modifications qu'il proposait d'apporter au projet transmis par l'Assemblée nationale.

Il a jugé souhaitable d'harmoniser l'appellation des « zones d'habitat dégradé », des « quartiers d'habitat dégradé » et des « quartiers d'habitat spontané » cités dans le texte, et il a proposé de les dénommer « quartiers d'habitat spontané », et d'en prévoir la délimitation à l'article 4 alinéa 4 et non à l'article 1er.

**M. Jean Huchon, rapporteur**, a souhaité que le caractère obligatoire de l'aide de l'Etat à l'acquisition soit explicitement affirmé, sous réserve de l'application d'un barème qui prendrait en compte les ressources, l'ancienneté

de l'occupation et le rapport entre le revenu et le nombre des membres du foyer fiscal.

S'agissant de la délimitation des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, le rapporteur a estimé que, vu la variété des cas d'espèces, il était malaisé de fixer a priori une liste limitative de critères les caractérisant. Considérant que le juge administratif exercerait pleinement son contrôle sur les décisions prises par le représentant de l'Etat, il a jugé souhaitable de laisser à celui-ci une certaine marge d'appréciation, tout en affirmant clairement, afin d'éviter tout abus, le principe selon lequel la présence de constructions éparses ne pourrait faire obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel.

Le rapporteur a souhaité qu'un mécanisme tendant à lutter contre la spéculation soit inclus dans le texte. A cette fin, il a proposé d'une part de prévoir la taxation de la plus-value réalisée par les personnes qui vendraient les terrains qu'elles auraient acquis dans les conditions prévues aux articles L.89-3 et L.89-4, et de rétablir, à défaut, le droit de préemption adopté en première lecture d'autre part. Il n'a pas jugé souhaitable que des personnes qui achèteraient un terrain moyennant une aide de l'Etat, profitent de cette vente pour réaliser une opération spéculative.

Répondant à une demande de nombreux élus des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, le rapporteur a jugé nécessaire de faire préciser dans la loi que le Conseil d'administration de chacune des agences comprendrait, outre les représentants des services de l'Etat et des agences d'urbanisme, des représentants de toutes les collectivités intéressées, à savoir : la région, le département, les communes et la commune intéressée.

Il a précisé que cette disposition permettrait d'assurer que toutes les collectivités locales seraient bien consultées sur les opérations conduites par l'agence, et associées à la préparation de son budget. Il a ajouté que l'adoption d'une telle modification permettrait d'amender les articles 8 et 9, qui prévoient une consultation des communes, des départements et des régions, lors de l'établissement du montant de la taxe.

Enfin, **M. Jean Huchon, rapporteur**, a estimé que la remise d'un rapport annuel n'était pas le meilleur gage de la diligence des pouvoirs publics, et a proposé de supprimer l'obligation instituée par l'article 10 du projet de loi.

**Mme Lucette Michaux-Chevry** a estimé que le projet de loi traduisait une nouvelle approche des problèmes de l'outre-mer, puis elle a félicité **M. Jean Huchon, rapporteur**, de s'être rendu sur le terrain. Elle a jugé que les problèmes nécessiteraient quasiment un règlement au cas par cas,



avant de rappeler que la question de la zone des cinquante pas remontait à l'ère coloniale, et résultait de la négligence de l'Etat qui, en 1986, avait de façon inopportune déclaré cette zone inaliénable et imprescriptible. Elle a ajouté que le projet de loi résoudrait cependant de nombreux problèmes fonciers, dans la mesure où les plus belles terres des îles étaient situées dans la zone. Elle a enfin souhaité que le texte fasse l'objet d'un consensus et d'une application la plus rapide possible, et déploré qu'à Saint-Martin l'Etat ait laissé s'installer, sans réagir, des squatters de nationalité haïtienne.

Répondant à une question de **M. Alain Pluchet, M. Jean Huchon, rapporteur**, a rappelé que la zone s'étendait sur 81,2 mètres à compter du rivage.

Puis **M. Jean Huchon, rapporteur**, a déclaré que le souci manifesté par les élus de préserver l'environnement de l'île l'avait frappé, et que, pour les occupants souvent installés depuis des générations, l'obtention d'un titre constituerait un véritable acte de sortie de l'esclavage.

**M. Jean François-Poncet, président**, a regretté que les pouvoirs publics n'aient, malgré la générosité financière dont ils avaient fait preuve, pas pris en compte la psychologie locale.

Puis la commission a procédé à l'examen des amendements.

A l'article premier (article L.89-1, paragraphe I du code du domaine de l'Etat), relatif à la délimitation des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, elle a adopté un amendement tendant à supprimer toute référence aux zones d'habitat dégradé. Elle a également adopté un amendement rédactionnel, au paragraphe III du même article et un amendement tendant à supprimer la liste des critères relatifs aux caractéristiques des zones d'urbanisation diffuse au paragraphe IV.

Puis, elle a adopté l'article L.89-1 ainsi modifié.

A l'article L.89-1 bis nouveau du code du domaine de l'Etat, relatif à la création d'une commission de vérification des titres antérieurs à 1955, elle a adopté un amendement tendant à préciser que les titres relatifs à des terrains occupés par des squatters ne pourraient être validés, tandis que les titres relatifs à des terrains loués seraient susceptibles de validation.

Elle a également adopté deux amendements rédactionnels aux cinquième et sixième alinéas du même article.

Puis elle a adopté l'article L.89-1 bis (nouveau) ainsi modifié.

La commission a adopté l'article L.89-2 sans modification.

A l'article L.89-3 du code du domaine de l'Etat, la commission a adopté trois amendements : le premier, au second alinéa, de nature rédactionnelle ; le deuxième tendant, au troisième alinéa, à supprimer toute référence au dispositif adopté en première lecture, afin d'éviter toute confusion, et le dernier, à l'alinéa 4, tendant à supprimer l'avis conforme de la commune pour les cessions de superficies supérieures à 1.000 mètres carrés.

Puis, la commission a adopté l'article L.89-3 ainsi modifié.

La commission a adopté, au 4e alinéa de l'article L.89-4 du code du domaine de l'Etat, relatif à la cession à titre onéreux des terrains occupés à fin d'habitation principale, un amendement tendant à supprimer toute référence à une rédaction initiale ; et au cinquième alinéa du même article, un amendement de portée rédactionnelle.

Puis, la commission a adopté l'article L.89-4 ainsi modifié.

La commission a ensuite adopté, sans modification, les articles L.89-4 bis (nouveau), L.89-4 ter (nouveau), L.89-4 quater (nouveau) et L.89-5 du code du domaine de l'Etat, respectivement relatifs à la délimitation des terrains cédés, à la cession des terrains supportant des édifices religieux et à la cession des terrains supportant des locaux appartenant à des associations et à des syndicats.

Puis elle a adopté un article additionnel avant l'article L.89-5 bis du code du domaine de l'Etat, tendant à soumettre à l'imposition sur les plus-values les produits de cessions et prévoyant que l'exonération applicable aux plus-values issues de la vente des résidences principales ne serait pas applicable.

La commission a rétabli, dans la rédaction issue des travaux du Sénat, l'article L.89-5 bis du code du domaine de l'Etat relatif au droit de préemption des terrains revendus.

La commission a adopté, à l'article L.89-5 ter nouveau du code du domaine de l'Etat, relatif à l'expulsion des occupants des espaces naturels, un amendement de portée rédactionnelle.

Puis, elle a adopté l'article L.89-5 ter (nouveau) ainsi modifié.

La commission a adopté l'article L.89-6 du code du domaine de l'Etat, relatif à la publication d'un décret d'application sans modification.

Puis, la commission a adopté, sans modification, l'article L.88-1 du code du domaine de l'Etat relatif à la remise, à titre gratuit, des espaces

naturels au conservatoire du littoral dans les départements de la Guyane et de la Réunion.

Elle a également adopté sans modification l'article premier bis (nouveau) tendant à insérer un article L.171-2 dans code forestier, posant le principe de l'imprescriptibilité des forêts et terrains à boisier dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique, avant d'adopter l'ensemble de l'article premier.

Puis, elle a adopté l'article premier ainsi modifié.

A l'article 2, la commission a adopté un amendement relatif à l'octroi d'une aide de l'Etat pour les cessions effectuées en application de l'article L.89-4 du code du domaine de l'Etat et l'article ainsi modifié.

La commission a adopté, sans modification, l'article 3 relatif à la création d'une agence pour la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans chacun des départements de Guadeloupe et de la Martinique et l'article 4 relatif aux compétences de ces agences.

A l'article 5, relatif à la composition du conseil d'administration des agences précitées, la commission a adopté un amendement tendant à ce que des représentants élus des régions, des départements, des communes et de la commune concernée fassent partie du conseil d'administration. Puis, elle a adopté l'article 5 ainsi modifié.

La commission a adopté à l'article 6 un amendement tendant à préciser l'origine des subventions versées à l'agence. Puis elle a adopté l'article 6 ainsi modifié.

Aux articles 7 et 8 relatifs à l'institution d'une taxe pour le financement des agences précitées, dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, la commission a adopté un amendement qui supprime l'obligation de consulter la commune, le département et la région sur le montant de la taxe. Le rapporteur a indiqué que cette consultation était inutile, dans la mesure où ces collectivités participeraient au conseil d'administration des agences. Puis elle a adopté les articles 7 et 8 ainsi modifiés.

La commission a ensuite adopté, sans modification, l'article 9 qui insère plusieurs dispositions relatives au droit de l'urbanisme à l'article L.156-3 du code de l'urbanisme, ainsi que l'article 9 bis a (nouveau), 9 bis b (nouveau) dont l'objet est analogue.

A l'article 10, relatif à la publication d'un décret en Conseil d'Etat, la commission a adopté un amendement tendant à supprimer l'obligation de déposer un rapport et l'article ainsi modifié.

Enfin la commission a **approuvé l'ensemble du projet de loi ainsi modifié.**

**TABLEAU COMPARATIF**

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>Projet de loi 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</p>	<p>Projet de loi 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</p>	<p>Projet de loi 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</p>	<p>Projet de loi 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</p>
<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
<p>Il est inséré au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (partie législative) un chapitre premier bis comprenant les dispositions suivantes :</p>	<p>Il est inséré...</p>	<p>I. - Il est inséré, au titre IV ...</p>	<p>I. - (Alinéa sans modification)</p>
	<p>ainsi rédigé :</p>	<p>...bis</p>	
		<p>... rédigé :</p>	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>« CHAPITRE PREMIER BIS « Dispositions spéciales « aux départements « de la Guadeloupe « et de la Martinique</p>	<p>« CHAPITRE PREMIER BIS « Dispositions spéciales « aux départements « de la Guadeloupe « et de la Martinique</p>	<p>« CHAPITRE PREMIER BIS « Dispositions spéciales « aux départements « de la Guadeloupe « et de la Martinique</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>« Art L 89-1 - Dans un délai d'un an à compter de la date de publication de la loi n° du , le préfet constate l'existence, à l'intérieur de la zone définie à l'article L 87, d'une part, des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, d'autre part, des espaces naturels, et en fixe la délimitation</p>	<p>« Art L 89-1 - 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 prend un arrêté constatant l'existence de la délimitation</p>	<p>« Art L 89-1 - 1 - 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</p>	<p>« Art L 89-1 - 1 - Dans</p>
		<p>« 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</p>	<p>« II - (Sans modification)</p>
		<p>« 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</p>	

Texte du projet de loi

Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture

Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture

Propositions  
de la commission

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

« III.— *L'arrêté portant délimitation des espaces...*

...sol.

*(Alinéa sans modification)*

« IV.— Pour l'application des dispositions du présent article, la présence de constructions éparées ne peut faire obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel. »

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
—	—	<p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« Un notaire présenté par la chambre départementale des notaires et deux fonctionnaires des services déconcentrés de l'Etat sont associés à ses travaux, sans prendre part à ses délibérations.</p>	<p>« Art. L. 89-1 bis. (Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>



**Texte du projet de loi**

**Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture**

**Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture**

**Propositions  
de la commission**

« 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. »

« La Commission apprécie la validité de tous les titres antérieurs au décret n° 55-885 du 30 juin 1955 qui n'ont pas été examinés par la commission prévue à l'article 10 dudit décret, établissant les droits de propriété, réels ou de jouissance sur les terrains situés sur le domaine défini par les articles L.86 et L.87 du code du domaine de l'Etat. Elle établit ainsi le bien-fondé des prétentions relatives à la propriété des terrains dont la détention, à titre de propriétaires, par des personnes privées n'était contrariée par aucun fait de possession d'un tiers, à la date du 1er janvier 1955.

« Le secrétariat ...  
...cette Commission est...  
...appel.

« La Cour d'appel connaît des recours dirigés contre les décisions de la commission.

(Alinéa sans modification)

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>« Art. L. 89-2. — L'Etat 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'Etat.</p>	<p>« Art. L. 89-2. — L'Etat ... communes, après déclassement, ... de l'Etat.</p>	<p>« Art. L. 89-2. — L'Etat ... communes et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, après ... l'Etat.</p>	<p>« Art. L. 89-2. — (Sans modification)</p>
<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
<p>« Toutefois, lorsque les terrains ont été équipés par l'agence créée en application de l'article 3 de la loi n° du , la cession est faite au prix correspondant au coût des aménagements réalisés sur les terrains cédés, et financés par l'agence.</p>	<p>« Toutefois, ... loi n° du précitée, la cession ... l'agence.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
<p>« 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'Etat, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils auront acquitté.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>« 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<sup>er</sup> janvier 1995 des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.</p>	<p>« Dans le département de la Guadeloupe sont rattachées au domaine privé de l'Etat les parcelles AN 622 et AN 623 autrefois cadastrées AN 591 situées sur le territoire de la ville de Basse-Terre.</p>	<p>« Dans le département ... ... parcelles AN 661, AN 662 et AN 663 autrefois ... ... Basse-Terre.</p>	<p>« Art. L. 89-3. -(Alinéa sans modification)</p>
<p>« La cession a lieu moyennant un prix égal à la valeur vénale des terrains, fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.</p>	<p>« Art. L. 89-3. -(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 89-3. -(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 89-3. -(Alinéa sans modification)</p>
<p>« La cession a lieu moyennant un prix égal à la valeur vénale des terrains, fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.</p>	<p>« La cession... ... fixé. selon ... ...privé, au jour du dépôt de la demande de cession à titre onéreux.</p>	<p>« 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'Etat 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.</p>	<p>« Le prix... ...privé.</p>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
—	<p>« Sans préjudice des droits que peut exercer l'Etat pour la mise en valeur des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, l'acquéreur peut demander, en application du présent article, la cession d'une superficie de terrain égale à celle occupée avant la cession.</p>	<p>« 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<sup>er</sup> 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.</p>	<p>« La superficie...</p>
<p>0<sup>2</sup>«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<sup>er</sup> 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.</p>	<p>«Art. L. 89-4. — (Alinéa sans modification)</p>	<p>«Art. L. 89-4. — (Alinéa sans modification)</p>	<p>«Art. L. 89-4. (Alinéa sans modification)</p>
		<p>« La cession d'une parcelle de superficie supérieure à mille mètres carrés se fera sur avis conforme de la commune.</p>	<p>... moitié .</p>
			<p><b>Alinéa supprimé</b></p>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>«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<sup>er</sup> janvier 1995.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>«La cession a lieu moyennant un prix égal à la valeur vénale des terrains fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.</p>	<p>«La cession... ... fixé, selon ... ...privé, au jour du dépôt de la demande de cession à titre onéreux.</p>	<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« Sans préjudice des droits que peut exercer l'Etat pour la mise en valeur des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, l'acquéreur peut demander, en application du présent article, la cession d'une superficie de terrain égale à celle occupée avant la cession.</p>	<p>« 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.</p>	<p>« 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.</p>
		<p>« 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.</p>	<p>« Dans les quartiers d'habitat <i>spontané</i>, les cessions...</p>
			<p>...parcellaire.</p>
		<p>« 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 précisés.</p>	<p>« Art. L. 89-4 bis. — (Sans modification)</p>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>« Art. L. 89-5. — Les espaces naturels délimités selon les modalités de l'article L. 89-1 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, ces espaces naturels peuvent être confiés en gestion 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.</p>	<p>« Art. L. 89-5. — Les espaces...</p>	<p>« Art. L. 89-4 ter (nouveau). — Un décret en Conseil d'Etat règle les modalités de cession des terrains supportant des édifices religieux.</p>	<p>« Art. L. 89-4 ter. (Sans modification)</p>
		<p>« Art. L. 89-4 quater (nouveau) — Un décret en Conseil d'Etat règle le cas des terrains supportant des locaux appartenant à des associations et à des syndicats.</p>	<p>« Art. L. 89-4 quater. (Sans modification)</p>
		<p>« Art. L. 89-5. (Sans modification)</p>	<p>« Art. L. 89-5. (Sans modification)</p>
	<p>... Conservatoire, la gestion de ces espaces naturels peut être confiée à une collectivité ...</p>		<p>« Art. L. (nouveau) Les cessions opérées en application des articles L. 89-3 et L. 89-4 du code du domaine de l'Etat sont soumises à l'imposition des plus-values dans les conditions prévues par l'article 150 A du code général des impôts. Il ne peut être fait application de l'exonération prévue par l'article 150 C du même code au titre des résidences principales ».</p>

Texte du projet de loi

Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture

« Art. L. 89-5 bis.-  
L'agence peut, au nom de  
l'Etat, exercer le droit de  
préemption, dans le délai de  
six mois à compter de la  
date d'enregistrement de  
l'acte de vente, sur les ter-  
rains qui ont fait l'objet de  
déclassement en application  
des articles L.89-3 et L.89-4  
ci-dessus, lorsque les per-  
sonnes auxquelles ils ont été  
cédés à titre onéreux en ef-  
fectuent la revente totale ou  
partielle dans un délai de  
moins de dix ans, à compter  
de l'acte de cession suivant  
le déclassement. Le montant  
de l'indemnité est égal au  
prix auquel a été réalisée  
cette cession, majoré du coût  
des aménagements réalisés  
par le propriétaire et de  
l'indice du coût de la cons-  
truction.

Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture

« Art. L. 89-5 bis.- **Supprimé**

« Art. L. 89-5 ter.  
(nouveau) – Quiconque oc-  
cupe sans titre une dépendance  
du domaine public maritime  
naturel, et notamment une dé-  
pendance de la zone définie à  
l'article L. 87, est passible  
d'expulsion immédiate, sur  
décision de l'autorité adminis-  
trative, 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.

Propositions  
de la commission

« Art. L. 89-5 bis.-  
L'Agence peut, au nom de  
l'Etat, exercer le droit de  
préemption, dans le délai de  
six mois à compter de la  
date d'enregistrement de  
l'acte de vente, sur les ter-  
rains qui ont fait l'objet de  
déclassement en application  
des articles L.89-3 et L.89-4  
ci-dessus, lorsque les per-  
sonnes auxquelles ils ont été  
cédés à titre onéreux en ef-  
fectuent la revente totale ou  
partielle dans un délai de  
moins de dix ans, à compter  
de l'acte de cession suivant  
le déclassement. Le montant  
de l'indemnité est égal au  
prix auquel a été réalisée  
cette cession, majoré du  
coût des aménagements réa-  
lisés par le propriétaire et  
de l'indice du coût de la  
construction.

« Art. L. 89-5 ter. – Qui-  
conque occupe sans titre un  
espace naturel compris dans  
la zone définie à l'article...

... exécutoire.

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>« Art. L. 89-6. — Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des dispositions du présent chapitre. »</p>	<p>« Art. L. 89-6. — (Sans modification)</p>	<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Elles ne concernent pas les terrains pour lesquels une demande d'acquisition a été déposée auprès des services compétents. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Art. L. 89-6. — Un décret en Conseil d'Etat, 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. »</p>	<p>« Art. L. 89-6. — (Sans modification)</p>
		<p>« II (nouveau). - Il est inséré, au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (partie législative), un article L. 88-1 ainsi rédigé :</p>	<p>« II.- (Sans modification)</p>



**Texte du projet de loi**

**Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture**

**Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture**

**Propositions  
de la commission**

« *Art. L. 88-1.* - Dans les départements de 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'Etat situés dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique sont imprescriptibles. »

Article premier bis

*(Sans modification)*

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.
<p>Les cessions visées à l'article L. 89-4 du code du domaine de l'Etat peuvent faire l'objet d'une aide exceptionnelle de l'Etat, dans les conditions prévues par la loi de finances. L'aide est déterminée, notamment, en considération des ressources de l'acquéreur et de l'ancienneté de l'occupation.</p>	<p>Les cessions... ...de l'Etat font l'objet... ...déterminée en tenant compte, notamment, des ressources de l'acquéreur, du rapport entre le revenu et le nombre des membres du foyer fiscal auquel il appartient et de l'ancienneté de l'occupation.</p>	<p>Les cessions ... ... l'Etat, 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'Etat.</p>	<p>Les cessions ... ... l'Etat, dans les conditions prévues par la loi de finances. L'aide est déterminée compte tenu des ressources, de l'ancienneté d'occupation et du rapport entre le revenu et le nombre des membres du foyer fiscal dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p>
<p>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'Etat, 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'Etat.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
<p>Pour garantir le reversement de l'aide mentionnée aux alinéas précédents, le Trésor possède sur le bien acquis une hypothèque légale.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
<p>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'Etat.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
<p>La cession par l'Etat, l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune indemnité ou perception d'impôts, droits ou taxes.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
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'Etat dénommé «Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques».	Art. 3.  <i>(Sans modification)</i>	Art. 3.  <i>(Alinéa sans modification)</i>	Art. 3.  <i>(Sans modification)</i>
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'Etat.	Art. 4.	Ces agences constituent un instrument de coopération entre l'Etat et les communes. Leurs relations avec ces collectivités territoriales peuvent faire l'objet de conventions spécifiques.  <i>(Alinéa sans modification)</i>	Art. 4.
Les agences mentionnées à l'article 3 établissent 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'Etat et mis gratuitement à leur disposition par l'Etat.	Les agences ... ... établissent, après consultation de la ou des communes concernées, un programme...  ... l'Etat.	Art. 4.  <i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Sans modification)</i>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>Les projets des cessions mentionnées aux articles L. 89-2 à L. 89-4 du même code sont transmis pour avis à ces agences. Celles-ci se prononcent sur la compatibilité de ces projets avec le programme d'équipement des terrains en voies et réseaux divers qu'elles ont établi.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Les agences sont consultées sur la compatibilité entre les projets de cessions 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.</p>	
<p>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'Etat, 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
		<p>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'Etat, 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'Etat, et de la commune nécessaires à la réalisation des opérations prévues par cette convention.</p>	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.
<p>Les agences mentionnées à l'article 3 sont administrées par un conseil d'administration dont le président est désigné par décret du Premier ministre.</p>	<p>(Sans modification)</p>	<p>Les agences ....  ... par décret.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Leur conseil d'administration se compose de représentants des services de l'Etat dans le département, de représentants des collectivités territoriales et de personnes choisies en raison de leurs compétences dans les domaines de l'urbanisme et de la connaissance du littoral.</p>		<p>Leur conseil ...  ... territoriales, de représentants de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement et de personnes ...  ... littoral.</p>	<p>Leur conseil ...  ... représentants élus de la région, du département, des communes et de la commune concernée, ainsi que de représentants de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement et de personnes choisies en raison de leur compétence dans le domaine de l'urbanisme et de leur connaissance du littoral.</p>
<p>Elles sont dirigées par un directeur nommé par décret du Premier ministre après avis du conseil d'administration.</p>		<p>Elles sont ...  ...décret, après avis du conseil d'administration.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.</p>		<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.
<p>Les ressources des agences mentionnées à l'article 3 se composent :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>1° des subventions des collectivités territoriales ;</p>	<p>1° des subventions de l'Union européenne, de l'Etat et des collectivités territoriales.</p>	<p>1° De subventions ;</p>	<p>1° des subventions de la Communauté européenne, de l'Etat et des collectivités territoriales.</p>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>2° des redevances d'occupation du domaine public de l'Etat 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'Etat ;</p>	<p>2° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>2° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>2° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>3° des produits des cessions intervenues en application des articles L. 89-3 et L. 89-4 du code du domaine de l'Etat 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 ;</p>	<p>3° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>3° Des produits ... ... articles L. 89-2, L. 89-3 et L. 89-4 ...</p>	<p>3° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>4° des produits respectifs de la taxe spéciale d'équipement prévue par les articles 1609 C et 1609 D du code général des impôts.</p>	<p>4° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>4° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>4° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. 7.</p>	<p>Art. 7.</p>	<p>Art. 7.</p>	<p>Art. 7.</p>
<p>Il est inséré, dans le code général des impôts, après l'article 1609 B, une section IX <i>quater</i> ainsi rédigée :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>	<p>Il est inséré, après l'article 1609 B du code général des impôts, une section 9 <i>quater</i> ainsi rédigée :</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte du projet de loi

Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture

Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture

Propositions  
de la commission

«SECTION IX QUATER

«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

«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

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

«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 , 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.

«Art. 1609 C. — Il est institué ...

«Art. 1609 C.- (Alinéa sans modification)

... 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 ...  
... loi.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

«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.

Alinéa supprimé

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

«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.

**Texte du projet de loi**

**Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture**

**Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture**

**Propositions  
de la commission**

«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'habitation 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, dans le code général des impôts, après l'article 1609 C, une section IX *quinquies* ainsi rédigée :

Art. 8.

*(Sans modification)*

*(Alinéa sans modification)*

*(Alinéa sans modification)*

Art. 8.

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

*(Alinéa sans modification)*

*(Alinéa sans modification)*

Art. 8.

*(Alinéa sans modification)*



Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
«SECTION IX QUINQUIES		«SECTION 9 QUINQUIES	<i>(Alinéa sans modification)</i>
«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		«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	<i>(Alinéa sans modification)</i>
«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 ... 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.		«Art. 1609 D. — Il est institué, ...	«Art. 1609 D - (Alinéa sans modification)
		... loi n° du précitée, une taxe ...	
		... 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.		<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Les communes concernées, le département et la région sont préalablement consultés.	<b>Alinéa supprimé</b>
«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.		<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>«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'habitation 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.</p>		<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>«Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes.»</p>		<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Art. 9.</p>	<p>Art. 9.</p>	<p>Art. 9.</p>	<p>Art. 9.</p>
<p>L'article L. 156-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Sans modification)</p>

**Texte du projet de loi**

**Texte adopté par  
le Sénat  
en première lecture**

**Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture**

**Propositions  
de la commission**

« Art. L. 156-3. — 1. —

Dans les parties actuellement urbanisées de la commune, les terrains compris 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 parties restées naturelles de la zone sauf si un intérêt public exposé au plan d'occupation des sols justifie une autre affectation.

« Art. L. 156-3. — 1. —  
(Sans modification)

« Art. L. 156-3. — 1. —

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.



<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Propositions de la commission</b>
		<p data-bbox="742 420 990 451">Art. 9 bis A (nouveau)</p> <p data-bbox="698 483 1033 745">Au troisième alinéa de l'article L. 89 du code du domaine de l'Etat, 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 ».</p> <p data-bbox="728 808 1004 840">Article 9 bis B (nouveau)</p> <p data-bbox="698 871 1033 1039">« 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 :</p> <p data-bbox="698 1071 1033 1785">« Art. L. 156-4. — 1. — 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.</p> <p data-bbox="698 1816 1033 1984">« Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.</p>	<p data-bbox="1150 420 1281 451">Art. 9 bis A</p> <p data-bbox="1106 483 1324 514"><i>(Sans modification)</i></p> <p data-bbox="1135 808 1295 840">Article 9 bis B</p> <p data-bbox="1106 871 1324 903"><i>(Sans modification)</i></p>

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
—	—	—	—
		« Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.	
		« II.— Sont autorisés, 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 (nouveau).	Art. 9 bis.	Art. 9 bis.
	Dans la dernière phrase du cinquième alinéa de l'article L. 231-6 du code rural, la date : « 1996 » est remplacée par la date : « 1998 ».	<b>Supprimé</b>	<b>Suppression maintenue</b>
Art. 10.	Art. 10.	Art. 10.	Art. 10.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application de la présente loi.	<i>(Sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		Un rapport annexé au projet de loi de finances de l'année établit un bilan de l'application de la présente loi au 1er janvier de l'année et des cessions de terrains par l'Etat et les communes.	<b>Alinéa supprimé</b>



Le Sénat sur internet : <http://www.senat.fr>  
minitel : 36-15 - code SENATEL  
L'Espace Librairie du Sénat : tél. (1) 42-34-21-21

Imprimé pour le Sénat par la Société Nouvelle des Libraires-Imprimeries Réunies  
5, rue Saint-Benoît, 75006 Paris

ISBN 2-11-100375-1



9 782111 003750

ISSN 1240-8425

Prix de vente au public : 9,10 F