

N° 120

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1996-1997

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 décembre 1996.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
EN DEUXIÈME LECTURE,

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

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

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

Voir les numéros :

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

Deuxième lecture : 277, 372 et T.A. 163 (1995-1996).

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

Deuxième lecture : 2937, 3101 et T.A. 604.

Départements et territoires d'outre-mer.

Article premier.

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

« CHAPITRE PREMIER BIS

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

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

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

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

« III. - L'arrêté portant délimitation, d'une part, des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse et, d'autre part, 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 identi-

fiés comme espaces naturels. La présence de constructions éparses ne peut faire obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel.

« Art. 89-1 bis. – 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 l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée, une commission départementale de vérification des titres.

« Cette commission apprécie la validité de tous les titres antérieurs à l'entrée en vigueur du décret n° 55-885 du 30 juin 1955 qui n'ont pas été examinés par la commission, prévue par son article 10, établissant les droits de propriété, réels ou de jouissance sur les terrains précédemment situés sur le domaine de la zone des cinquante pas géométriques dont la détention par la personne privée requérante n'était contrariée par aucun fait de possession d'un tiers, à la date du 1^{er} janvier 1995.

« 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 départementale de vérification des titres comprend trois membres en activité ou honoraires : un magistrat de l'ordre judiciaire qui assure la présidence, un membre de la chambre régionale des comptes dont relève le département concerné et un membre du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel.

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

« La commission peut se faire assister par des personnalités qualifiées.

« Le secrétariat de cette commission 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.

« Les personnes privées qui ont présenté un titre ne peuvent déposer une demande de cession à titre onéreux pour les mêmes terrains, dans les conditions prévues aux articles L. 89-3 et L. 89-4, tant que la commission n'a pas statué sur la validation de ce titre.

« Les personnes privées qui ont déposé un dossier de demande de cession à titre onéreux dans les conditions prévues aux arti-

cles L. 89-3 et L. 89-4 ne peuvent saisir la commission en vue de la validation d'un titre portant sur les mêmes terrains tant que la demande de cession n'a pas fait l'objet d'une décision de l'État.

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

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

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

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

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

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

« Les conditions dans lesquelles les terrains autres que ceux libres de toute occupation peuvent être cédés aux communes ou aux organismes d'habitat social sont précisées par décret en Conseil d'État.

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

« *Art. L. 89-3.* – *Non modifié*.....

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

usage d'habitation qu'elles occupent à titre principal ou qu'elles donnent à bail en vue d'une occupation principale.

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

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

« 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.

« *Art. L. 89-4 bis.* – Un terrain ne peut être cédé à une personne privée tant qu'il n'a pas été délimité avec précision et que les servitudes et usages dont il fait l'objet après sa cession n'ont pas été intégralement précisés.

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

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

« *Art. L. 89-4 quater.* – Un décret en Conseil d'État règle les modalités de cession des terrains supportant des locaux occupés par des associations ou des syndicats.

« *Art. L. 89-5.* – *Non modifié*.....

« *Art. L. 89-5 bis A et L. 89-5 bis.* – *Supprimés*.....

« *Art. L. 89-5 ter.* – Quiconque occupe sans titre une dépendance du domaine public maritime naturel, et notamment une dépendance de la zone définie à l'article L. 87, est passible d'expulsion immédiate, sur décision de l'autorité administrative, sans préjudice des amendes et sanctions prévues. L'autorité administrative peut également faire procéder, dès l'établissement d'un procès-verbal constatant l'état des lieux, au rétablissement de ces derniers en l'état primitif aux frais du délinquant. Elle arrête alors le mémoire des travaux exécutés et le rend exécutoire.

« Lorsqu'elle est saisie par le maire du cas d'un terrain relevant d'une convention passée en application de l'article L. 51-1, l'autorité

administrative est tenue de motiver un refus de faire procéder à l'expulsion.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains supportant des constructions édifiées avant le 1^{er} janvier 1995. Elles ne sont pas applicables aux terrains supportant des constructions édifiées postérieurement en vertu d'autorisations d'occupation délivrées par l'autorité compétente et pour lesquels les demandes d'acquisition déposées par les occupants n'ont pas fait l'objet de décisions de rejet devenues définitives.

« Art. L. 89-6. – Non modifié »

II. – Il est inséré, au titre IV du livre IV du code du domaine de l'État (partie législative), deux articles L. 88-1 et L. 88-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 88-1. – Dans les départements de Guyane et de la Réunion, les espaces naturels situés à l'intérieur de la zone définie à l'article L. 87 sont remis en gestion 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 prévue à l'article L. 51-1 du présent code, passée après accord du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

« Art. L. 88-2 (nouveau). – Dans le département de la Guyane, il est institué une commission départementale de vérification des titres dans les conditions prévues à l'article L. 89-1 bis, à l'exception des dispositions des neuvième et dixième alinéas. »

.....

Art. 2.

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

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

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

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

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

.....
Art. 4.

..... Conforme

Art. 5.

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

Leur conseil d'administration se compose de représentants des services de l'État dans le département, de représentants élus de la région, du département, des communes 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.

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

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

Art. 6.

..... Conforme

Art. 7.

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

« Section 9 quater.

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

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

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

« Les communes concernées sont préalablement consultées par le conseil d'administration.

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

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

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

Art. 8.

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

« Section 9 *quinquies*.

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

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

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

« Les communes concernées sont préalablement consultées par le conseil d'administration.

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

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

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

Art. 9.

..... Conforme

.....

Art. 9 bis B.

..... Conforme

.....

Art. 10.

..... Conforme

Art. 11 (*nouveau*).

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 4 décembre 1996.

Le Président,

Signé : PHILIPPE SÉGUIN.