

N° 394  
—  
**SÉNAT**

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1994-1995

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juillet 1995.

**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.*

PRÉSENTÉ

Au nom de M. Alain JUPPÉ,

Premier ministre.

Par M. Jean-Jacques de FERETTI,

ministre de l'outre-mer.

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

---

Départements et territoires d'outre-mer.

## EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » affirme l'appartenance au domaine public de l'Etat de la zone des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer. On constate que les dispositions de cette loi ne permettent cependant pas, notamment en Guadeloupe et en Martinique, une gestion efficace de cette zone, ce qui se traduit par une généralisation des occupations sans titre, une absence de projet économique global intéressant la bande littorale et une protection imparfaite des espaces naturels.

Le projet de loi a pour objectif :

1° d'améliorer la situation des occupants sans titre en leur permettant d'acquérir le terrain qu'ils occupent à usage d'habitation principale. Le prix d'achat est fortement réduit grâce à une aide exceptionnelle de l'Etat qui tient compte des ressources de l'acquéreur et de l'ancienneté de l'occupation.

Cette solution offre de plus aux occupants la possibilité de bénéficier d'une aide de l'Etat pour la réhabilitation de leurs habitations. Les deux instructions pourront se faire en parallèle.

2° de favoriser les politiques d'aménagement de ces zones en créant un opérateur qui aura la charge de les conduire en partenariat avec les communes et qui disposera des revenus des cessions et des occupations temporaires des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse.

3° de mieux protéger et gérer les espaces naturels du domaine public de cette zone en confiant la gestion au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

4° de faciliter le développement de l'activité économique dans les parties actuellement urbanisées de la zone des cinquante pas géométriques en élargissant les possibilités d'implantation à de nouvelles activités telles que commerces, structures artisanales et hôtels.

Le projet propose ainsi une gestion différenciée de la zone des cinquante pas géométriques en distinguant, d'une part, les espaces

naturels et, d'autre part, les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse dans l'esprit de la politique d'aménagement du territoire de la région. La gestion des espaces naturels du domaine public est confiée au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse sont gérés dans les conditions suivantes :

– les services de l'Etat (direction départementale de l'équipement et direction des services fiscaux) sont renforcés pour permettre un traitement accéléré des demandes de cessions des terrains ;

– les terrains peuvent être cédés, après déclassement :

• à titre gratuit, aux communes en vue d'opérations d'utilité publique et aux sociétés ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social,

• à titre onéreux, aux « propriétaires » d'une habitation principale qui pourront alors bénéficier d'une aide exceptionnelle de l'Etat ou aux « propriétaires » d'établissements à usage professionnel ;

– l'aménagement de ces espaces est confié à un établissement public dénommé « Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques ».

Cette agence est créée dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique pour une durée de dix ans. En effet, la zone des cinquante pas géométriques ne pose pas de problèmes équivalents aussi aigus en Guyane et à la Réunion.

La nouvelle agence aura pour mission d'aménager les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone des cinquante pas géométriques. Elle examinera la compatibilité des projets de cessions avec le programme d'équipement des terrains qu'elle a établi.

Les ressources de l'agence comportent les subventions des collectivités territoriales et de l'Union européenne, les redevances d'occupations, les produits des cessions des terrains et de leur aménagement, et les produits de la taxe spéciale d'équipement prévue par la présente loi.

Certaines dispositions de la loi du 3 janvier 1986 actuellement interprétées de façon restrictive limitent le développement économique de la bande littorale des départements d'outre-mer et donc celui des départements compte tenu de l'importance de la zone littorale dans ces espaces insulaires. Il est proposé de modifier le code de l'urbanisme pour pouvoir affecter des terrains des parties actuelle-

ment urbanisées non seulement à des services publics, à des activités exigeant la proximité de la mer ou à des opérations de résorption de l'habitat insalubre, comme cela est prévu actuellement, mais aussi à des commerces, des structures artisanales, des équipements collectifs, touristiques et hôteliers, des opérations de logement à caractère social.

Enfin, ces dispositions législatives s'accompagnent d'un renforcement de la direction générale des impôts (service des domaines, service comptable, conservations des hypothèques) et d'une mission préalable de reconnaissance de la zone des cinquante pas géométriques permettant de connaître l'état des occupations actuelles du domaine public.



## PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'outre-mer,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent 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 sera présenté au Sénat par le ministre de l'outre-mer qui sera chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

### Article premier.

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 :

#### « CHAPITRE PREMIER BIS

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

« 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.

« 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.

« 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 , 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'Etat, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils auront acquitté.

« *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.

« 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.

« *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.

« 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.

« 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.

« *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.

« Art. L. 89-6. — Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des dispositions du présent chapitre. »

## Art. 2.

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.

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.

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'Etat.

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.

## 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 ».

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.

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 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.

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.

#### Art. 5.

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

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.

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

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

#### Art. 6.

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



1° des subventions des collectivités territoriales ;

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 ;

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 ;

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

#### Art. 7.

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

*« Section IX 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 , 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.*

*« 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'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 :

##### « Section IX *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 , 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.

« 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'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. 9.

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

« *Art. L. 156-3. – I. –* 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.

« *II. –* Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de la loi n° du et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan d'occupation des sols pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

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

**Art. 10.**

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

**Fait à Paris, le 26 juillet 1995.**

***Signé : Alain JUPPÉ.***

**Par le Premier ministre :**

**Le ministre de l'outre-mer,**

***Signé : Jean-Jacques de PERETTI.***