

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2007

DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUTRE-MER - (n° 3405)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 217

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 5331-6 du code général de la propriété des personnes publiques sont insérés six articles L. 5331-6-1 à L. 5331-6-6 ainsi rédigés :

« *Art. L. 5331-6-1.* – Le représentant de l'État détermine, après consultation des communes, à l'intérieur de la zone définie à l'article L. 5331-5, d'une part les espaces urbains et d'urbanisation future, d'autre part les espaces naturels.

« La décision administrative portant délimitation de ces espaces tient compte de l'état effectif de l'occupation des sols et, lorsque ceux-ci sont approuvés, du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte, des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des cartes communales.

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

« *Art. L. 5331-6-2.* – Les terrains situés dans la zone définie à l'article L. 5331-5 et inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés, après avis de la commission d'aménagement foncier prévue à l'article L. 5322-5, aux fins de cession à titre gratuit aux collectivités territoriales ou à leurs groupements ainsi qu'aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.

« Cette cession doit avoir pour but la réalisation par les collectivités concernées de constructions ou d'opérations d'aménagement visées à l'article L. 711-5 du code de l'urbanisme ou la construction par les organismes compétents de logements subventionnés par l'État.

« Tout projet d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte approuvé et avec les documents d'urbanisme applicables à Mayotte. Il doit prendre en compte les risques naturels et technologiques connues. Ce projet d'aménagement prévoit, le cas échéant, les conditions de relogement des occupants des constructions éparses mentionnées à l'article L. 5331-6-1.

« Lorsqu'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans à compter de la date de 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, minoré du montant des subventions éventuellement reçues de l'État.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles les terrains non libres d'occupation peuvent être cédés aux collectivités territoriales ou aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.

« *Art. L. 5331-6-3.* – Les terrains situés dans la zone définie à l'article L. 5331-5 et inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés, après avis de la commission d'aménagement foncier prévue à l'article L. 5322-5, aux fins de cession à titre onéreux aux personnes physiques ayant édifié ou fait édifier avant le 1^{er} janvier 2007 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.

« À défaut d'identification des personnes mentionnés à l'alinéa précédent, ces terrains peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux occupants de constructions affectés à leur habitation principale et édifiées avant le 1^{er} janvier 2007.

« À la date de leur demande de cession, ces personnes physiques doivent :

- 1°) Avoir leur domicile fiscal à Mayotte ;
- 2°) Être ressortissante d'un État membre de l'Union européenne.

« 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.

« Lorsque la cession concerne un immeuble à usage d'habitation principale personnellement occupé par le demandeur, elle peut intervenir à un prix inférieur à la valeur vénale en fonction de l'ancienneté de l'occupation, des ressources du bénéficiaire et du nombre de personnes vivant au foyer, dans des conditions fixées par décret. Ce décret détermine notamment le plafond que la différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut pas dépasser.

« 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 arrêté du représentant de l'État.»

« *Art. L. 5331-6-4.* – Les terrains situés dans la zone définie à l'article L. 5331-5 et inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés, après avis de la commission d'aménagement foncier prévue à l'article L. 5322-5, aux fins de cession à titre onéreux aux personnes physiques ayant édifié ou fait édifier avant le 1^{er} janvier 2007 ou à leurs ayant droit, des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

« À la date de leur demande de cession, ces personnes physiques doivent :

1°) Avoir leur domicile fiscal à Mayotte ;

2°) Être ressortissante d'un État membre de l'Union européenne.

« 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 de plus de la moitié la superficie occupée par l'emprise au sol des bâtiments et installations édifiés avant le 1^{er} janvier 2007. »

« *Art. L. 5331-6-5.* – Pendant un délai de six mois à compter de la date de l'enregistrement de l'acte de cession, les communes et la collectivité départementale de Mayotte peuvent exercer un droit de préemption lors de la vente de terrains ayant été cédés en application des articles L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 en offrant de verser à l'acquéreur ou à ses ayants droit une indemnité égale au prix de cession du terrain par l'État majoré du coût des aménagements réalisés par le propriétaire. Il est tenu compte de l'évolution du coût de la construction pour l'évaluation de ces aménagements.

« Aucune vente, aucune promesse de vente ni aucune promesse d'achat ne peut être valablement conclue avant que celui qui souhaite acquérir n'ait été informé par le vendeur du montant de l'indemnité de préemption prévue à l'alinéa précédent.

« Le droit de préemption prévu au premier alinéa ne s'exerce que si la vente porte sur des terrains cédés depuis moins de quinze ans. »

« *Art. L. 5331-6-6.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application des articles L. 5331-6-2 à L. 5331-6-5 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La zone dite « des cinquante pas géométriques » outre-mer constitue une réserve domaniale, née aux Antilles dès la fin du XVIII^e siècle, d'une largeur de 81,20 mètres à compter du rivage de la mer, relevant d'un régime de domanialité publique.

A Mayotte, cette réserve domaniale est désormais définie par l'article L. 5331-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

La pression démographique croissante à Mayotte aboutit aujourd'hui à une forte occupation des secteurs essentiellement urbanisés de cette dépendance du domaine public maritime de l'État.

La rationalisation de l'occupation actuellement incontrôlée de cette zone littorale, afin notamment d'assurer la valorisation économique de ses espaces urbains et de protéger ses espaces naturels, justifie l'instauration à Mayotte, sur le modèle de la loi du 30 décembre 1996 applicable aux Antilles, d'une procédure de déclassement, sous conditions, de parcelles du domaine public afin de permettre une cession aux collectivités locales à titre gratuit ou, à titre onéreux, aux occupants installés de longue date, sans toutefois créer à Mayotte un nouvel établissement public identique aux agences des cinquante pas géométrique créées en Guadeloupe et en Martinique.

Le présent article insère dans les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques relatives à Mayotte six articles nouveaux reprenant, en les adaptant, les dispositions des articles L. 5112-1 et suivants du même code, issus de la loi du 30 décembre 1996 précitée.