



Loi 96-1241 du 30 décembre 1996 connus sur l'appellation de la loi des cinquante pas géométriques qui crée notamment les agences. :

LOI no 96-1241 du 30 décembre 1996 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 (1)

NOR: DOMX9500100L

Art. 1er. - I. - Il est inséré, au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (partie Législative), un chapitre Ier bis ainsi rédigé :

<< Chapitre Ier 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 no 96-1241 du 30 décembre 1996 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 d'un an à compter de la date de publication de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 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, la présence de constructions éparses ne peut faire obstacle à l'identification d'un secteur comme espace naturel.

<< **Art. L. 89-2.** - 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 no 96-1241 du 30 décembre 1996 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 no 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 1er 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'Etat sont associés à ses travaux, sans prendre part à ses délibérations. Le notaire ne peut participer aux travaux de la commission lorsqu'il exerce ses fonctions dans une étude ayant eu à connaître d'un acte relatif aux droits établis par le titre litigieux.

<< 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. 89-4 et L. 89-5 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 articles L. 89-4 et L. 89-5 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'Etat.

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

<< **Art. L. 89-3.** - 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 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 4 de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 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'Etat, 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'Etat.

<< Dans le département de la Guadeloupe sont rattachées au domaine privé de l'Etat 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. 89-4.** - 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 occupants qui y ont édifié ou fait édifier avant le 1er janvier 1995 des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

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

<< 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 1er janvier 1995.

<< **Art. L. 89-5.** - 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 1er 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 1er 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. 89-6.** - Un terrain ne peut être cédé à une personne privée tant qu'il n'a pas été délimité 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. 89-7.** - Les espaces naturels délimités selon les modalités de l'article L. 89-1 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. 89-8.** - Pendant un délai de six mois à compter de la date de l'enregistrement ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée, les communes et, à défaut, les agences créées en application de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 précitée peuvent exercer un droit de préemption sur les terrains cédés en application des articles L. 89-4 et L. 89-5 en offrant de verser à l'acquéreur ou à ses ayants droit une indemnité égale au prix de cession du terrain par l'Etat 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.

<< Seuls les terrains cédés depuis moins de dix ans dans le cadre des articles L. 89-4 et L. 89-5 relèvent du droit de préemption prévu au premier alinéa.

<< **Art. L. 89-9.** - Un décret en Conseil d'Etat, publié dans un délai de trois mois à compter de la date de publication de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 précitée, précise les conditions d'application des dispositions du présent chapitre. >> II. - Il est inséré, au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (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.** - Dans le département de Guyane, il est institué une commission départementale de vérification des titres dans les conditions prévues à l'article L. 89-2, à l'exception des dispositions des huitième et neuvième alinéas. >>

Art. 2. - Il est inséré, au chapitre premier du titre VII du livre Ier 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. >>

Art. 3. - Les cessions visées à l'article L. 89-5 du code du domaine de l'Etat font l'objet d'une aide exceptionnelle de 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.

En cas de mutation totale ou partielle à titre onéreux du bien acquis dans les conditions prévues à l'article L. 89-5 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. 4. - 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 >>.

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.

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. 5. - Les agences mentionnées à l'article 4 établissent, après consultation de la (ou des) commune(s) concernée(s), 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 sont consultées sur la compatibilité entre les projets de cession envisagés en application des articles L. 89-3 à L. 89-5 du même code et le programme d'équipement des terrains en voirie et réseaux divers qu'elles ont établi, dans le cadre de leur rôle de coordination avec les collectivités territoriales.

Les travaux de voies d'accès, de réseaux d'eau potable et d'assainissement peuvent être réalisés soit par les communes, après cession des terrains conformément à l'article L. 89-3 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.

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 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 et de la commune nécessaires à la réalisation des opérations prévues par cette convention.

Art. 6. - Les agences mentionnées à l'article 4 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'Etat 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'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. 7. - Les ressources des agences mentionnées à l'article 4 se composent :

1o Des subventions de la Communauté européenne, de l'Etat et des collectivités territoriales ;

2o 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 ;

3o Des produits des cessions intervenues en application des articles L.

89-3, L. 89-4 et L. 89-5 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 3 de la présente loi ;

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

Art. 8. - 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 no 96-1241 du 30 décembre 1996 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 5 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 no 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 no 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. - 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 no 96-1241 du 30 décembre 1996 précitée, une taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'exercice en Martinique, par cet organisme, des missions définies à l'article 5 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 no 90-669 du 30 juillet 1990 précitée, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés immobilières d'économie mixte créées en application de la loi no 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. 10. - L'article L. 156-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

<< **Art. L.156-3. - I.** - Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages,

d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la bande littorale précitée, sauf si un intérêt public exposé au plan d'occupation des sols justifie une autre affectation.

<< **II.** - Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan d'occupation des sols pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

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

<< **III.** - Sont autorisées, dans les secteurs visés au II ci-dessus, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. >>

Art. 11. - 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 >>.

Art. 12. - Il est inséré, au chapitre VI du titre V du livre Ier du code de l'urbanisme (partie Législative), un article L. 156-4 ainsi rédigé :

<< **Art. L. 156-4. - I.** - Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date de publication de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 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 identification dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers.

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

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

<< **II.** - Sont autorisées dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date de publication de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 précitée, situés dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2,

l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. >>

Art. 13. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application de la présente loi.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 30 décembre 1996.