

# La question foncière et la gestion du littoral

Colloque du 29 avril 2015

Palais des congrès de Madiana







# 50 pas géométriques : définition

- Les 50 pas géométriques font partie du domaine public maritime de l'Etat donc inaliénables et imprescriptibles. (Code général des propriétés des personnes publiques article L 5111-1)
- La réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques est constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de La Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique. Elle présente dans le département de la Guyane une largeur de 81,20 mètres comptée 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 en vigueur à la date de cette délimitation. (Code général des propriétés des personnes publiques article L 5111-2)

# 50 pas : une zone délimitée





# 50 pas : une zone délimitée



# Origine des 50 pas géométriques...

- **Rapport de De Baas, gouverneur des Iles d'Amérique à son ministre 8 février 1674**  
*« Je ne sais pas, Monseigneur, si quelqu'un vous a jamais expliqué pourquoi les cinquante pas du Roi ont été réservés dans les isles françaises de l'Amérique, c'est-à-dire pourquoi les concessions des premiers étages n'ont été accordées aux habitants qu'à condition qu'elles commenceront à 50 pas du bord de la mer et que cette ceinture intérieure qui fait le contour de l'isle peut être donnée en propre à aucun habitant pour plusieurs raisons judicieuses et avantageuses au bien des Colonies.*
- La première a été **pour rendre plus difficile l'abord des isles ailleurs que dans les rades** où les bords sont bâtis, car 50 pas de terre en bois debout très épais et difficiles à percer est un grand empêchement contre les descentes de l'ennemi. Secondement, **les 50 pas sont réservés pour y faire des fortifications**, s'il est nécessaire, afin de s'opposer aux descentes des ennemis et on a réservé cette terre pour ne rien prendre sur celle des habitants qui autrement auraient pu demander des dédommagements.
- En troisième lieu cette réserve est faite afin **que chacun ait un passage libre au long de la mer**, car sans cela, les habitants l'auraient empêché par des clôtures et par des oppositions qui, tous les jours, auraient causé des procès et des querelles parmi eux.
- En quatrième lieu, pour **donner moyen aux capitaines de navires qui viennent aux isles d'aller couper du bois dans les 50 pas du Roi**, pour leur nécessité car sans cela les habitants ne leur permettraient d'en prendre qu'en payant.
- La cinquième et la plus essentielle raison est celle de **donner moyen aux artisans de se loger**, car ils n'ont aucun fonds pour acheter des habitations, et qu'ils n'ont pour tout bien que leurs outils pour gagner leur vie. On leur donne aux uns plus, aux autres moins, des terres pour y bâtir des maisons mais c'est toujours à condition que, si le Roi a besoin du fonds sur lequel ils doivent bâtir, ils transporteront ailleurs leurs bâtiments. Or, sur ces 50 pas sont logés les pêcheurs, les maçons, les charpentiers etc, personnes nécessaires au maintien des colonies. »

# Dépêche ministérielle du 3 décembre 1757, M. de MORAS

Cette espace de terrain dans le circuit des îles, a toujours été réservé, tant par les Seigneurs qui ont commencé à les posséder et à les établir, que par les compagnies qui ont succédé à ces Seigneurs dans cette jouissance, et par le Roi, depuis qu'il a réuni les îles à son Domaine par un édit du mois de décembre 1674. L'objet de cette réserve était d'avoir de quoi établir, dans le contour des îles, les bourgs, paroisses, forts, retranchemens, batteries et autres ouvrages publics et nécessaires, tant pour leur décoration que pour leur défense; en sorte que toutes les concessions qui ont été accordées dans le circuit des îles, n'ont commencé et pris leur pied qu'au dessus des 50 pas des Seigneurs, et ensuite du Roi, espace qui doit se compter du bord de la terre franche, et où le jet de la mer et le flot ne montent pas.

# Histoire et évolution

9 février 1827	Ordonnance rappelle :  § 5 ('). Aucune portion des cinquante pas géométriques réservés sur le littoral ne peut être échangée ni aliénée (3).
9 février 1882	Décret : possibilité de cession des terrains bâtis dans les limites des bourgs. La délimitation doit être formelle. Concessions possibles dans les bourgs.
4 juin 1887	Extension du décret à la Martinique



# Une zone Imprescriptible et inaliénable, mais...

Marquée au fil de notre histoire par de nombreuses occupations

Les causes :

- Abolition de l'esclavage
- Développement économique
- Évolution démographique
- Décohabitation
- Rareté du foncier
- Exiguïté du territoire
- Plaisirs de la plage
- Traitement juridique et sentiment d'impunité

# Histoire et évolution

30 juin 1955	Décret classant les 50 pas dans le domaine privé de l'Etat : ventes possibles Mise en place du droit d'usucapion
--------------	---







- Loi du 3 janvier 1986 - Loi Littoral :
  - retour dans le domaine public, possibilité en dehors des espaces urbains de mettre des installations, dans les espaces urbains affectations à des services ou RHI ; cession possible pour l'aménagement
- Loi du 30 décembre 1996
  - Mise en place d'un zonage espaces naturels et urbains
  - Régularisations occupations à usage économique ; Régularisations occupations habitat principal ; Mise à disposition gratuite du foncier pour logement ou équipements d'intérêt public ; Validation des titres
  - Mise en place des agences

# Missions des agences

« *Art. 5.* – ...« les agences :

« 1° **Contribuent à l'observation et au suivi des occupations des terrains ;**

« 2° **Établissent**, après consultation de la ou des communes concernées, **des programmes d'équipement en voirie et réseaux** divers des terrains mentionnés au premier alinéa et mis gratuitement à leur disposition par l'État ;

« 3° **Recherchent** les occupants éligibles à la régularisation et les **assistent** dans leurs démarches de demande de cession ;

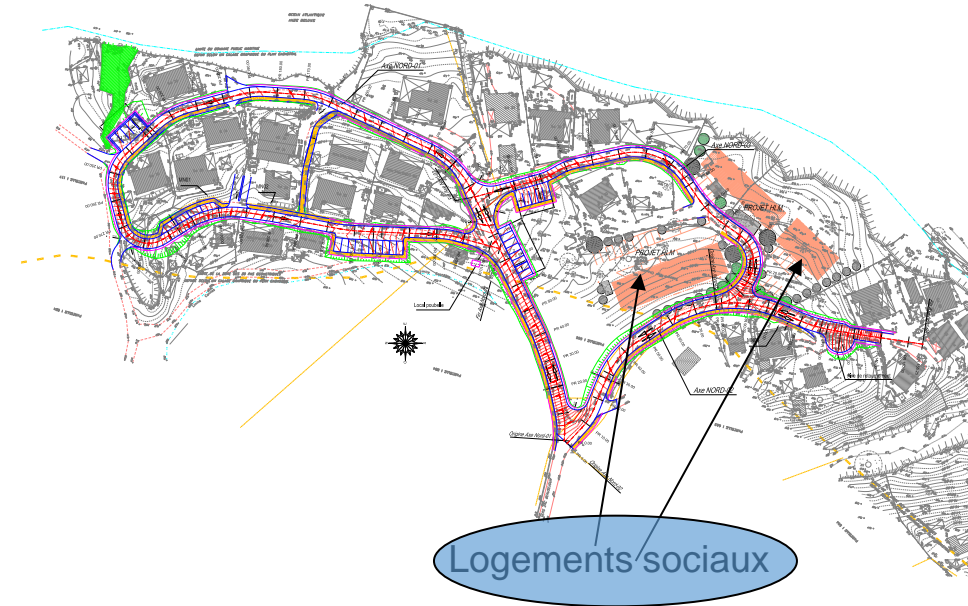
« 4° **Établissent toutes formalités et documents** nécessaires à la cession des terrains ;

« 5° **Contribuent à la libération** des terrains dont l'occupation sans titre ne peut être régularisée **et au relogement** de leurs occupants.

# Mission des agences

- « À titre secondaire, elles **peuvent réaliser les travaux** de voies d'accès, de réseaux d'eau potable et d'assainissement lorsque les communes n'en assurent pas la conduite....
- « Les agences sont consultées sur la compatibilité entre les projets de cession... et les programmes d'équipement des terrains en voirie et réseaux divers qu'elles ont établis dans le cadre de leur rôle de coordination avec les collectivités territoriales.

Anse Bellune – La Trinité



- Projet :
  - VRD
  - logement social : 24 logements de type LLS réalisés
  - Réalisation de petit équipement sportif de proximité.
- Coût de l'opération : 2,1 M€
- Financement :

• Agence fonds propres	31%
• Commune	8%
• FRAFU État	20%
• FRAFU Région	20%
• FRAFU Département	10%
• SCISM	12%

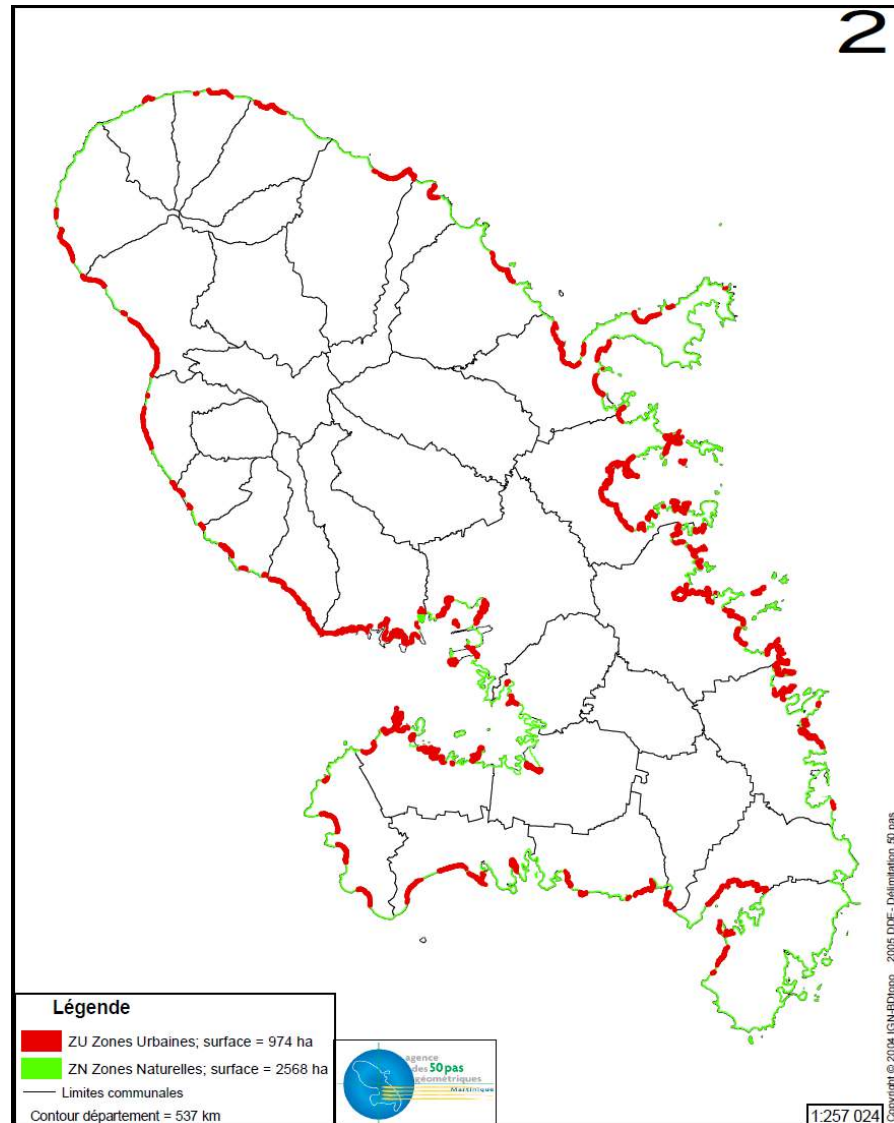


# Question foncière des 50 pas

Deux interrogations :

- Propriété ?
- Usage ?

# Problématiques et enjeux



Zone N : 2551 ha (70 %)

Zone UD : 321 ha (9%)

Zone U : 671 ha (19%)

Terrain exondés : 100 ha

Total : 3 643 ha

Domaine privé : 21 %

DPM : 25 %

FDL : 51 %

Autres services Etat : 3 %

Validation de titres depuis 55 : 356 ha dont 80 ha  
en zone urbaine

Appels portent sur 850 ha

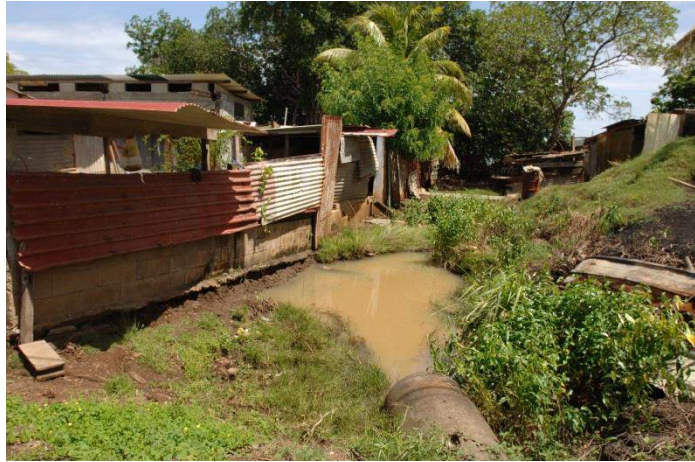
15% de la population sur 1 % du territoire  
plus de 6.000 hab/km<sup>2</sup>

# L'état des propriétaires sur les 50 pas

Espaces naturels	Forêt domaniale du littoral Etat – gestionnaire ONF	1834 ha
	Conservatoire	100 ha
	Etat – gestion services de l'Etat	617 ha
Espaces urbains	Propriétaires privés	349 ha
	Collectivités territoriales	140 ha
	En cours de régularisation	240 ha
	Bailleurs sociaux	5 ha
	Reste à régulariser	356 ha (dont 40 ha potentiels pour du logement social)



# 50pas environnement ?

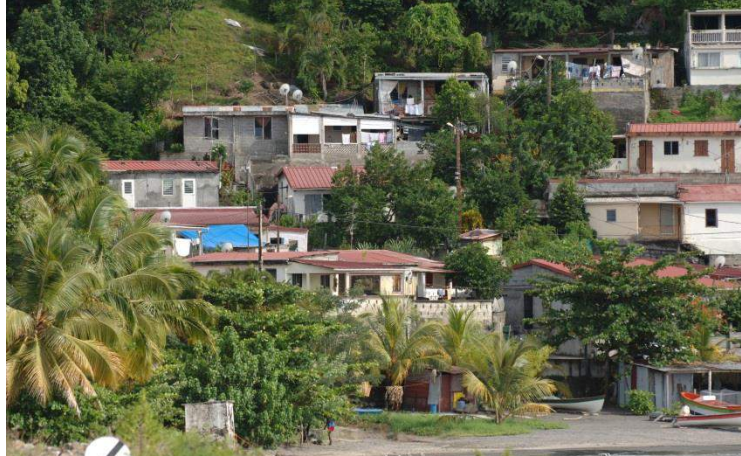








# 50pas espaces de vie ?





# 50pas accessibilité ?







Insalubre ?

*Crochemort Bourg du  
Lorrain*









La question de la gestion



# Les acteurs du Littoral

- l'Etat propriétaire et garant de la préservation de ce patrimoine,
- la Région avec son outil de planification qu'est le SAR et son SMVM,
- le Département notamment au travers des sentiers littoraux,
- les Communes concernées par l'urbanisation et l'aménagement de leur territoire, la mise en valeur des sites et le logement de leur population ;
- le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres propriétaire et gestionnaire de près d'une centaine d'hectares sur les 50 pas,
- la DEAL au travers de la protection des sites, bras armé de l'Etat,
- l'ONF gestionnaire de la FDL
- le Parc Naturel Régional de la Martinique
- Particuliers, professionnels, associations....

# Quels usages ?

Usage	Description	Acteurs potentiels	Actions
<b>Habiter</b>	Logement Activités	Etat , Région (SAR), Communes, Bailleurs, Privés	Aménager Equiper
<b>Echanger</b>	Route Transport Ports	Etat, Collectivités, EPCI Communes	Aménager
<b>Approvisionner</b>	Pêche, Aquaculture, Agriculture, Apiculture Elevage	Etat, Région, Professionnels	Aménager, préserver
<b>Transmettre</b>	Environnement Réserve de biodiversité	Etat, Région, EPCI, Communes, Conservatoire, ONF, Parc Régional	Protéger, préserver valoriser
<b>Développer</b>	Loisirs Tourisme Energies	Région, EPCI, Communes, CMT, SEM	Aménager Valoriser Protéger Equiper

# Gestion ?

## Deux logiques

- aménager et de développer notre littoral
- protéger et préserver cet espace.

# *L'article L321-1 du code de l'environnement :*

*I - Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.*

*II - La réalisation de cette politique d'intérêt général implique une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales, ou de leurs groupements, ayant pour objet :*

*1° La mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral ;*

*2° La protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;*

*3° La préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ;*

*4° Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.*



# Orientations pour un projet

- Aussi, il transparaît que la question de la gestion future de notre littoral passe par l'élaboration d'un véritable projet de développement, adapté à notre contexte local, qui transcritra en clair à la fois les usages des différentes parties de l'espace, établira les équilibres entre les secteurs protégés, mis en valeur, aménagés et à l'intérieur de chacun d'eux le niveau et la nature de la protection ou de la mise en valeur et de l'aménagement
- Ce projet devra être co-construit avec l'ensemble des acteurs de notre département Etat, collectivités, communes, scientifiques, associations, usagers...
- Ce projet devra aussi tenir compte des potentialités existant à l'intérieur des terres et s'appuyer sur notre EPFL pour maîtriser le foncier.
- Le projet de développement devra aussi prendre en compte la valeur économique des services rendus par les milieux naturels qui, rien que pour nos récifs coralliens, ont été évalués à 260 M€ par an.

















- MERCI DE VOTRE ATTENTION