

L'Agence des 50 pas géométriques de la Martinique créée il y a plus de 20 ans déjà

Instituée par la loi 96-1241 du 30 décembre 1996, les Agences des cinquante pas géométriques de la Martinique et de la Guadeloupe sont des outils de coopération entre l'Etat et les communes pour la régularisation des occupations foncières.

Les 50 pas géométriques sont une particularité propre à nos départements d'outremer. De création ancienne, cette zone des cinquante pas géométriques (ZPG), recouvre une bande de 81,20 mètres de largeur délimitée à partir de la limite haute de la mer. Elle relève, historiquement, de la domanialité de l'Etat.

Cependant, conscient de la réalité d'occupation qui s'est développée au fil du temps, sur ces zones devenues des quartiers entiers d'habitats spontanés, l'Etat a engagé le principe de régularisation des occupants sans titre de la bande des 50 pas géométriques.

Ces quartiers présentent généralement de grands déficits en équipement et peuvent donc faire l'objet d'études et de réalisation d'équipement par l'Agence au profit des communes.

Les chiffres des 50 pas géométriques, en Martinique

Notre littoral martiniquais s'étend sur plus de 450 km de linéaire côtier, réparti sur 27 communes.

Les 50 pas géométriques forment un espace de 3 636 ha répartis sur deux zones :

- Une zone naturelle (> 2 500 ha)
- Une zone urbaine/urbaine diffuse (> 1000 ha) sur laquelle vivent 15 000 foyers.

L'Agence des 50 pas géométriques n'est compétente que sur la zone urbaine. Elle a pour vocation première de permettre aux occupants sans titre de la zone dite des 50 pas géométriques de « régulariser leur situation ».

Mais pourquoi régulariser ?

Pour devenir propriétaire, et bénéficier des droits du propriétaire.

Pour sortir d'une situation d'occupant sans titre, compliquée et illégale.

En effet, les constructions ayant été réalisées sur des terrains appartenant à l'Etat, seul le bâti appartient aux occupants. La régularisation foncière va donc leur permettre d'acquérir l'assiette de la construction qu'ils occupent à titre onéreux.

Devenir propriétaire permet également de conférer aux héritiers, soit par succession, soit par donation de son vivant, sa maison, avec un titre de propriété opposable à tous.



Enfin, le dossier est examiné par la commission Inter Services composée des services de l'Etat (Préfecture, DEAL et DRFIP), de la Collectivité Territoriale de Martinique, des Mairies et de l'Agence.

A l'issue de cette commission, le Préfet prend une décision qui est notifiée à l'occupant (favorable, défavorable, irrecevable, sursis).

Actualités de l'Agence : aujourd'hui, vous pouvez encore régulariser, mais demain ?

Au niveau juridique

En 2015, la loi de modernisation du droit Outre-mer, loi n° 2015-1268 du 14 Octobre 2015 -Articles 27 et 28, a prolongé la durée de vie des Agences des 50 pas géométriques et a modifié une fois encore la date limite de dépôts des dossiers au 1^{er} janvier 2020.



- Les Agences sont prolongées pour une période « qui ne peut excéder le 1er janvier 2021 » ;
- « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions de la dissolution de ces agences et prononce, le cas échéant, le transfert des biens, droits et obligations des agences après concertation entre les agences, l'Etat et le bénéficiaire. »

Enfin, au plus tard le 1er janvier 2021, et après consultation des collectivités territoriales concernées, les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone des cinquante pas géométriques de la Martinique, [...] sont transférés, par arrêté du représentant de l'Etat, en pleine propriété dans le domaine public de la collectivité territoriale de Martinique.

L'arrivée d'un nouveau directeur

Depuis le 13 Juillet dernier, Monsieur EMONIDES Hervé est arrivé à la direction de l'Agence.



Le saviez-vous ?

Les VSC, en place pour un an

Grâce au dispositif Volontaires en Service Civique, l'Agence accueille de nouveaux quatre jeunes martiniquais âgés d'une vingtaine d'années.

Leur mission est de se rendre sur l'ensemble des communes du littoral martiniquais en binômes afin de réaliser le recensement exhaustif des constructions existantes. Merci de leur réserver un accueil chaleureux.

Une nouvelle procédure

Comment prouver sa qualité d'héritier ? Dans un cas de dossier de régularisation en succession, vous devez désormais demander à un notaire d'établir un acte de notoriété. Cet acte détaillera entre autre la dévolution successorale, à savoir l'identité complète de chaque héritier.

La localisation littorale expose les occupants dans certains cas à des risques de submersion et de façon plus rare au risque de mouvement de terrain. Le phénomène d'érosion côtière et donc le recul du trait de côte représente aussi une préoccupation majeure pour l'évolution et l'occupation de la zone littorale. Actuellement, il est impossible d'obtenir un titre de propriété sur un terrain en zone rouge ; ce qui a pu se faire dans le passé (les Plans de Préventions des Risques n'existant pas).

Si un terrain cinquante pas géométriques a été privatisé, il est alors régi par les règles « normales » de l'urbanisme. A savoir dépôt d'un permis de construire à la mairie de la commune concernée ; qui devra se conformer au règlement d'urbanisme en vigueur de la commune (RNU, POS ou PLU).

PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
RNU : Règlement National d'Urbanisme



Pour vous accompagner dans vos démarches,
contactez-nous :



Agence des 50 pas géométriques de la Martinique

Immeuble Le Trident - Montgérald
12-14 Avenue Louis Domergue
97200 Fort-de-France

Standard : **05 96 42 65 20**
contact@50pas972.com
www.agence50pas972.org