RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Extrait du
# Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-10-40-10-40-20120912
Date de publication : 12/09/2012

# IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Champ d'application et territorialité - Exonérations permanentes - Propriétés publiques - Domaine public maritime

## Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés non bâties
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 4 : Exonérations permanentes
Section 1 : Propriétés publiques
Sous-section 4 : Domaine public maritime

## Sommaire :

I. Le domaine public maritime naturel
A. Le rivage de la mer
B. Les eaux maritimes intérieures : havres, rades, étangs salés
C. Le sol et le sous-sol de la mer territoriale
D. Les lais et relais de la mer
E. La zone des cinquante pas géométriques
F. Les terrains réservés
G. Les terrains artificiellement soustraits à l'action du flot : les plages artificielles
1. Concessions d'endigage ou de créments futurs.
2. Plages artificielles
II. Le domaine public maritime artificiel
A. Les ports maritimes
B. Les ports de plaisance et de pêche
C. Les autres dépendances du domaine public maritime artificiel

## I. Le domaine public maritime naturel

**1**

Le domaine public maritime naturel de l'État comprend (code général de la propriété des personnes publiques, art. L 2111-4) :

1° Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer.

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2° Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;

3° Les lais et relais de la mer :

a) Qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1er décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ;

b) Constitués à compter du 1er décembre 1963.

Pour l'application des a et b ci-dessus dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, la date à retenir est celle du 3 janvier 1986 ;

4° La zone bordant le littoral dite des cinquante pas géométriques dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion ;

5° Les terrains réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique et qui ont été acquis par l'Etat.

Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés.

## A. Le rivage de la mer

**10**

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (code général de la propriété des personnes publiques, art. L 2111-4);

> **Remarque** : Le recueil méthodique de 1811, art. 156 stipule «les laisses de basse mer ou les terrains que la mer ne découvre que momentanément par l'abaissement périodique de ses eaux, sont censés appartenir à cet élément et ne sont pas dans le cas d'être compris dans le territoire de la commune dont la limite doit s'arrêter à la ligne de la haute mer ».

**20**

Pendant longtemps la limite de la haute mer a été déterminée :

- dans l'océan, la Manche et la mer du Nord, par le plus grand flot de mars (article premier de l'ordonnance sur la marine d'août 1681 « Sera réputé bord et rivage de la mer tout ce qu'elle couvre et découvre pendant les nouvelles et pleines lunes et jusqu'où le grand flot de mars se peut étendre sur les gréves ») ;

- dans la Méditerranée, par le plus grand flot d'hiver (tradition ancienne tirée des Institutes de Justinien).

Or, à la suite d'une jurisprudence du Conseil d'État (CE, arrêt du 12 octobre 1973, n° 86682) qui a reconnu à l'ordonnance d'août 1681 une portée générale, cette définition doit être désormais abandonnée.

En conséquence, sur toutes les côtes, qu'il s'agisse de l'océan, de la Manche, de la mer du Nord ou de la Méditerranée, le rivage de la mer doit s'entendre de la zone littorale comprise entre la limite

atteinte par les plus hautes eaux et celle des plus basses eaux étant observé que pour l'appréciation de la première limite il convient, comme par le passé, d'écarter les marées qui auraient été influencées par des circonstances météorologiques exceptionnelles, autrement dit le flot de tempête.

Cette définition ne s'applique qu'aux terrains situés en bordure de la mer, à l'exclusion de la partie du cours des fleuves et rivières sur laquelle s'exerce l'influence de la marée.

**30**

Par ailleurs, l'article L 2111-5 du code général de la propriété des personnes publiquse prévoit que les limites du rivage soient constatées par l'État en fonction des observations opérées sur les lieux à délimiter ou des informations fournies par des procédés scientifiques.

Le projet de délimitation du rivage est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'acte administratif portant délimitation du rivage est publié et notifié aux riverains. Les revendications de propriété sur les portions de rivage ainsi délimitées se prescrivent par dix ans à dater de la publication. Le recours contentieux à l'encontre de l'acte de délimitation suspend ce délai.

La base juridique pour cette procédure de délimitation est codifiée aux articles R. 2111-5 à R. 2111-14 du code général de la propriété des personnes publiques et cite les données topographiques, météorologiques, marégraphiques, houlographiques, morpho-sédimentaires, botaniques, zoologiques, historiques, bathymétriques, photographiques, géographiques et satellitaires.

L'acte de délimitation « gèle » en quelque sorte à un moment donné la domanialité publique, mais celle-ci peut s'accroître en cas d'avancée de la mer. En revanche, en cas de retrait de la mer, la limite reste pertinente dans la mesure où les lais et relais ainsi créés intègrent le domaine public maritime.

**40**

Le rivage de la mer n'est en aucun cas passible de la taxe foncière. C'est ainsi que restent exonérées les portions de rivage pour lesquelles des autorisations d'occupation temporaire (à titre onéreux ou à titre gratuit) ont été accordées . S'agissant des plages,cf. **BOI-IF-TFNB-10-40-10-10-I-C.**

## B. Les eaux maritimes intérieures : havres, rades, étangs salés

**50**

Les eaux maritimes intérieures, c'est-à-dire les portions de mer enclavées dans les terres, font partie du domaine public maritime lorsqu'elles communiquent avec la haute mer par un chenal naturel.

Si cette communication est l'œuvre de l'homme, le plan d'eau peut faire partie du domaine public mais à un autre titre (affectation à l'usage du public, fonctionnement d'un service public., etc.) et il relève alors du domaine public artificiel. Dans d'autres cas, il peut dépendre du domaine privé de l'État, ou même appartenir à des personnes de droit privé.

**60**

En revanche, le caractère de domanialité publique naturelle doit être refusé :

- aux étangs salés qui ne sont plus en communication directe avec la mer. Ces étangs font partie du domaine privé de l'État et peuvent, par suite, faire l'objet de concession ou d'aliénation au profit de particuliers ;

- aux étangs salés qui ont été mis ou remis en communication avec la mer, d'une manière artificielle, c'est-à-dire au moyen de travaux réalisés par la main de l'homme. Suivant leur statut antérieur, ces étangs continuent à faire partie du domaine privé de l'État, ou intègrent le domaine public artificiel en raison de leur destination, ou demeurent la propriété des particuliers auxquels ils appartiennent.

## C. Le sol et le sous-sol de la mer territoriale

**70**

L'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiquesdispose que : « Sont incorporés, sous réserve des droits des tiers, au domaine public maritime : le sol et le sous-sol de la mer territoriale ».

Aux termes de l'article R.2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques, le sol et le sous-sol de la mer territoriale incorporés au domaine public s'étendent à 12 milles marins comptés à partir des lignes de base (laisse de basse mer, lignes de base droite et lignes de fermeture des baies déterminées par décret) définies par l'article premier de la loi n° 71-1060 du 24 décembre 1971 relative à la définition des eaux territoriales françaises.

De même que le rivage de la mer, le sol et le sous-sol de la mer territoriale ne sont jamais imposables à la taxe foncière.

## D. Les lais et relais de la mer

**80**

Les lais de mer sont des atterrissements formés par des alluvions apportées par la mer en bordure du rivage et élevés peu à peu au-dessus du niveau atteint par le flot.

Les relais sont des anciennes fractions de rivages que la mer a abandonnées avec le temps en se retirant et laissées définitivement à découvert.

**90**

Les lais et relais n'étant plus soumis à l'action périodique des marées étaient considérés, jusqu'à la publication de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963, comme faisant partie du domaine privé de l'État.

L'article premier-b de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963 disposait que « sont incorporés, sous réserve des droits tiers, au domaine public maritime : les lais et relais futurs », c'est-à-dire ceux qui se formeront à compter de la promulgation de la loi.

Ce dispositif a été repris par le CG3P (code général de la propriété des personnes publiques, art. L 2111-4). Il ajoute également que les lais et relais de la mer qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1er décembre 1963, sous réserve des droits des tiers, font partie du domaine public naturel de l'Etat.

**100**

Pour l'application de ces mesures dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, la date à retenir est celle du 3 janvier 1986 (code général de la propriété des personnes publiques, art. L 2111-4)

Les parcelles de lais et relais peuvent quelles que soient les conditions de leur incorporation au domaine public, être déclassées lorsqu'elles ne s'avèrent plus utiles à la satisfaction des besoins d'intérêt public.

## E. La zone des cinquante pas géométriques

**120**

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 déterminée à l'article L 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques 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.

La zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques fait partie du domaine public maritime de l'État (code général de la propriété des personnes publiques, art. L 5111-2)

## F. Les terrains réservés

**130**

L'article 4 de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963 prévoyait que des terrains privés pouvaient être réservés, en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique, après enquête publique faite dans les formes prévues à l'article premier de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, par arrêtés conjoints du ministre des Travaux publics et des Transports. du ministre des Finances et des Affaires économiques. du ministre de la Construction, du ministre de l'Intérieur et du ministre chargé du Tourisme. Ces arrêtés, qui peuvent être renouvelés dans les mêmes formes, portent effet pendant cinq ans et valent déclaration d'utilité publique.

La profondeur de la réserve ne peut dépasser, perpendiculairement à la limite côté terre du domaine public maritime, tel que ce domaine se trouve étendu par les articles premier et deuxième de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963 :

- 20 mètres en ce qui concerne les terrains clos de murs ou de toute clôture équivalente selon les usages du pays et les terrains bâtis totalement ou partiellement ;

- 50 mètres dans les autres cas.

Cette réserve fait obstacle à toute construction ou addition de construction sur le terrain réservé, sauf autorisation spéciale qui sera délivrée dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 6 de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963, éventuellement en vertu de dérogations générales. Elle est notifiée au propriétaire et à l'occupant du terrain : le propriétaire peut demander, dans les conditions prévues à l'article 28 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958, l'acquisition par l'État du terrain réservé.

Cette procédure de réservation des terrains a été supprimée par l'ordonnance n° 2006-460 qui a abrogé la loi de 1963. L'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques rappelle l'appartenance au domaine public naturel des terrains réservés lorsqu'ils ont été acquis par l'Etat,

Les terrains acquis par l'État, sur demande du propriétaire, sont incorporés au domaine public maritime. Ils cessent alors, d'être assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties après être

restés imposés à ladite taxe au nom du vendeur jusqu'au 1er janvier de l'année suivant celle de leur acquisition effective par l'État.

## G. Les terrains artificiellement soustraits à l'action du flot : les plages artificielles

### 1. Concessions d'endigage ou de créments futurs.

**140**

En vertu de l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques, les terrains qui seront artificiellement soustraits à l'action du flot, doivent être incorporés au domaine public maritime, sous réserve de dispositions contraires d'actes de concession.

Cette disposition modifie la conception de l'ancienne « concession d'endigage » qui entraînait automatiquement :

- transfert de propriété au profit du concessionnaire des terrains exondés au fur et à mesure de leur mise hors d'eau ;

- et imposition à la taxe foncière au nom du concessionnaire à compter de l'année suivant celle de la formation définitive desdits terrains.

Sous le régime de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963, les terrains exondés incorporés au domaine public ne sont exonérés de la taxe foncière que s'ils remplissent par ailleurs, les deux conditions prévues par l'article 1394-2° du code général des impôts (affectation à un service public ou d'utilité générale et improductivité de revenus).

### 2. Plages artificielles

**150**

Les plages artificielles font toujours partie du domaine public maritime et sont exemptées de la taxe foncière sur les propriétés non bâties lorsqu'elles remplissent par ailleurs, les conditions prévues par l' article 1394-2° du CGI . Pour ce qui est des plages faisant l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (cf.**BOI-IF-TFNB-10-40-10-70**).

# II. Le domaine public maritime artificiel

**160**

Le domaine public maritime artificiel est constitué :

- des ouvrages ou installations appartenant à une personne publique qui sont destinés à assurer la sécurité et la facilité de la navigation maritime ;

- à l'intérieur des limites administratives des ports maritimes, des biens immobiliers, situés en aval de la limite transversale de la mer, appartenant à une personne publique et concourant au fonctionnement d'ensemble des ports maritimes, y compris le sol et le sous-sol des plans d'eau lorsqu'ils sont individualisables (code général de la propriété des personnes publiques, art. L 2111-6).

## A. Les ports maritimes

**170**

Les ports maritimes de commerce font partie du domaine public maritime avec leurs dépendances immédiates et nécessaires.

La domanialité publique des ports maritimes s'étend non seulement aux ouvrages portuaires proprement dits : bassins, digues, jetées, môles, quais mais également aux dépendances telles que :

- les terre-pleins, sas, écluses, formes, de radoub ;

- les cales servant au débarquement et à l'embarquement des marchandises, les aires de stockage, les bâtiments d'accueil des passagers ;

- les zones industrielles portuaires et les voies publiques aménagées ;

- les installations d'outillage édifiées ou implantées pour le chargement et le déchargement des navires.

Le fait qu'un port soit érigé en port autonome ou désormais en Grand port maritime ne porte pas atteinte à la domanialité publique de ce port.

Les installations des ports de commerce qui sont exploitées sous le régime de la concession, ont cessé de bénéficier de l'exonération permanente de taxe foncière qui leur était antérieurement appliquée, en vertu des dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1942 pris en application de l'acte - dit loi du 28 juin 1941 - qui a rendu les chambres de commerce maritimes, les ports autonomes et les chambres de commerce de l'intérieur gérant des installations portuaires passibles des impôts directs locaux.

Toutefois, une décision ministérielle du 11 août 1942 a maintenu provisoirement l'exonération de fait dont elles bénéficiaient jusque la. À cet égard, un nouveau statut fiscal applicable aux organismes portuaires étant à l'étude, aucune modification ne doit être apportée au régime d'exonération qui leur est actuellement appliqué.

Les ports de guerre font également partie du domaine public maritime. Ils sont dans tous les cas, exemptés de taxe foncière.(Cette notion de port de guerre ne semble plus exister),

## B. Les ports de plaisance et de pêche

**180**

Les ports de plaisance et de pêche créés directement par les collectivités territoriales compétentes et exploités, soit en régie soit par un concessionnaire font partie du domaine public maritime.

Il en est de même des ports spécialement destinés à recevoir des bateaux de plaisance et dont l'État a confié l'établissement, l'entretien et l'exploitation à des personnes de droit public ou de droit privé, sous forme de concessions dites « concessions de ports de plaisance ». Comme pour les ports maritimes, le caractère de domanialité publique s'attache non seulement à l'ouvrage public proprement dit mais également à ses dépendances immédiates et nécessaires : ouvrages de protection et de limitation du plan d'eau. quais et appontements, terre-pleins créés à partir de ces quais et appelés à recevoir des aménagements d'ordre technique tels que capitainerie, bâtiments administratifs, stations d'avitaillement, .... ou des installations annexes telles que commerces, aires de carénage, slips de mise à l'eau, ....

**190**

Par ailleurs, un certain nombre de ports de plaisance sont exploités sous le régime de l'occupation temporaire de domaine public (permission de voirie). Les installations édifiées sur le domaine public sont alors, en règle générale, la propriété de l'exploitant et imposées à son nom.

.

**200**

S'agissant plus particulièrement des plans d'eau des « marinas », leur situation vis-à-vis de la domanialité publique est essentiellement variable et doit être analysée dans chaque cas particulier. Lorsque ces plans d'eau doivent être considérés comme la propriété collective des propriétaires des immeubles, ils deviennent imposables. soit à la taxe foncière sur les propriétés bâties s'ils constituent des dépendances indispensables et immédiates des constructions ou s'ils font l'objet d'une exploitation commerciale, soit à la taxe foncière sur les propriétés non bâties dans les autres cas.

En aucun cas, un port de plaisance faisant partie du domaine public maritime et exploité en régie n'est imposable à la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Par contre, lorsqu'ils sont concédés à titre onéreux, les terrains d'emprise du port doivent être imposés à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

## C. Les autres dépendances du domaine public maritime artificiel

**210**

Les emplacements des phares, fanaux et sémaphores, construits et entretenus par l'État le long des côtes, font également partie du domaine public maritime. Il en est ainsi également des jardins y attenant et servant à l'usage des gardiens.


ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1838-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFNB-10-40-10-40-20120912