

Christophe MAURO  
107 avenue Denis Semeria  
06230 – SAINT-JEAN-CAP-FERRAT



Services de l'État dans les Alpes-Maritimes  
Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer (DDTM)  
Service Maritime  
CADAM  
147, boulevard du Mercantour  
06286 – NICE CEDEX 3

À SAINT-JEAN-CAP-FERRAT,  
Le 29 juillet 2023,

**Par LRAR**

Objet : Observations sur la procédure de constatation des limites du domaine public maritime naturel de la propriété « La Carrière » à SAINT-JEAN-CAP-FERRAT

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique, ouverte du 4 juillet 2023 au 3 août 2023, s'agissant de la constatation des limites du domaine public maritime naturel de la propriété « La Carrière » à SAINT-JEAN-CAP-FERRAT, je souhaiterais présenter les observations qui suivent.

- 1- La société CHANGEVENTURE Limited, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro SIREN 429 033 798, est propriétaire d'une parcelle cadastrée section AE n°211 à (06230) SAINT-JEAN-CAP-FERRAT, 45 boulevard Général De Gaulle, ci-dessous représentée.



- 2- Cette propriété, dénommée « La Carrière », eu égard au fait qu'elle a été choisie, en 1901, par le Prince Albert 1<sup>er</sup> de MONACO, pour y construire un grand port en Principauté, est située en limite du domaine public maritime surplombé d'une falaise résultant du front de taille du site.
- 3- Sur cette dernière, il existe une construction témoin datant des années soixante édifiée par le fameux architecte Fernand POUILLON, aujourd'hui quasiment détruite et à l'état l'abandon.
- 4- Ce foncier, de 3 hectares environ, sur lequel un projet d'aménagement avait été déposé par l'architecte Rudy RICCIOTTI, accueille le « Sentier du littoral » qui rejoint le phare au village de SAINT-JEAN-CAP-FERRAT et qui est praticable depuis toujours.
- 5- Ce terrain étant le seul espace résiduel du Cap-Ferrat, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a entrepris de mettre en œuvre, dès le 3 juillet 2023, une procédure de constatation des limites du domaine public

maritime en procédant à une participation du public par voie électronique, en application des articles L123-19 et R123-46-1 du Code de l'environnement.

- 6- L'objectif annoncé est la mise en place d'une servitude de passage longitudinale des piétons, définie par l'article R121-9 du Code de l'urbanisme.

Au demeurant, cette servitude présente un caractère de servitude d'urbanisme indépendante de la législation relevant du Code de la propriété des personnes publiques, dans le cadre de laquelle la présente procédure de délimitation du domaine public maritime naturel a été initiée.

Dans ses conclusions (page 29), le rapport établi par la DDTM au mois de mars 2023 énonce : « *Après son approbation par le préfet des Alpes-Maritimes, la limite constatée du DPMn permettra l'instauration de la servitude légale de passage des piétons le long du littoral conformément aux dispositions des articles L121-31 et suivants et R121-9 et suivants du Code de l'urbanisme* ».

Pourtant, le rapport lui-même rappelle (page 16) que : « *Le site de La Carrière est aujourd'hui en partie le point de passage du public désirant poursuivre le sentier du littoral du Cap Ferrat* ».

De sorte qu'il paraît évident que la mesure entreprise par le Préfet, au demeurant totalement inutile, procède d'un détournement de procédure puisque le chemin existe et n'a jamais été contesté par les propriétaires, étant rappelé qu'une demande de dérogation à la loi Littoral avait été présentée par la Métropole NCA, initialement refusée par le Préfet par arrêté du 23 février 2018, arrêté annulé par jugement du Tribunal administratif de NICE du 1<sup>er</sup> octobre 2020, aujourd'hui définitif.

Cette mesure unilatérale du Préfet viserait, ainsi, à faire échec aux conséquences du jugement du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Il constitue une servitude de passage longitudinale des piétons sur le littoral, qu'on pourrait dire acquise par prescription, puisqu'il y a plus de 30 ans qu'elle est pratiquée par le public.

- 7- En outre, le rapport établi détermine la limite du domaine public maritime en se fondant principalement sur des travaux exécutés en 1901 ayant modifiés artificiellement l'action des flots et donc le plus haut niveau d'atteinte de la mer.

Pourtant, l'article L2111-4 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit que :

« *Le domaine public maritime naturel de L'État comprend : (...)*

**3° Les lais et relais de la mer :**

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

b) **Constitués à compter du 1er décembre 1963 (...)** ».

Or, en l'espèce, en se fondant sur des travaux réalisés en 1901, le Préfet commet une erreur de droit en considérant que ces derniers sont à exclure dans l'appréciation de la limite du domaine public maritime.

Au contraire, ces travaux, qui stoppent par la falaise les lais et relais de la mer et qui sont antérieurs à 1963, ne peuvent aujourd'hui constituer une base de recherche pour la limite du domaine public maritime naturel.

- 8- Enfin, en considérant que la limite haute du rivage de la mer est constituée par un « *phénomène de jet de rive vertical* » qui ne correspond, en réalité, qu'à l'écume des vagues, le Préfet commet, là encore, une erreur de droit.

Je vous remercie, Madame, Monsieur, de bien vouloir prendre en considération ces diverses observations et vous prie de croire, à l'assurance de mes sentiments respectueux.



Marius

