
Loïc Prieur

Spécialiste en droit public et en droit de l'urbanisme
Docteur en droit public
Maître de conférences à la Sorbonne

Loïc Gourvennec

Spécialiste en droit public et en droit de l'urbanisme
DEA droit communautaire
DESS Concurrence

Fabrice Quantin

DEA droit public interne

Gaëtan Le Théo

Master 2 Recherche droit public interne et international

Clémence Maccario

Master 2 Recherche droit administration et transformation du droit public

Anne-Cécile Belzon

Juriste
Master 2 Juriste en droit de l'urbanisme et de l'aménagement

Pauline Riou

Master 2 droit public
spécialité droits de l'Homme

Gaïdig Plunier

Master 2 Carrières du droit public

Alix Voisin

Master 2 Carrières du droit public

Maylis Fustec

Juriste
Master 2 droit de l'urbanisme et de la construction

Caroline Guil

Master 2 Contrats et marchés publics
Master 2 Juriste conseil des collectivités territoriales

Sarah Moreau-Verger

Master 2 droit de l'urbanisme et de l'aménagement

Chloé Tremouilles

Master 2 droits fondamentaux

Elma Cugny-Larrey

Master 2 droit public général et contentieux public

Madame Anne-Marie HUARD
Commissaire-enquêteur

Brest, le 26 juillet 2019

Par mail : ddtm-sm@alpes-maritimes.gouv.fr

Affaire : BOUSAC /Préfecture

Nos Réf. : 13-0125-1 /LP /FQ

VOS RÉF. : ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC – PLAGE DE LA MALA- COMMUNE DE CAP D'AIL (Décision n° E1900025/06 de la Présidente du Tribunal Administratif du 29 mai 2019 et arrêté préfectoral du 6 juin 2019)

OBJET : OBSERVATIONS DE MONSIEUR BOUSAC, PROPRIETAIRE DECLARE DE LA PARCELLE DP 3

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Nous venons vers vous en qualité de conseil de Monsieur Julien BOUSAC – héritier de Madame CORTES NURIA, sa mère (**pièce jointe n° 1**) - propriétaire déclaré de la parcelle cadastrée DP n° 3 sur la plage du Mala, sur le territoire de la commune de Cap d'Ail, et incluse dans le domaine public maritime au terme du projet de délimitation soumis à enquête publique – zone B selon la cartographie divisée en zones proposée par la préfecture.

Il s'agit d'une parcelle surplombant la plage et sur laquelle est bâtie une terrasse

Monsieur BOUSAC entend contester la délimitation ainsi proposée du domaine public maritime en ce qu'elle y inclut donc cette parcelle bâtie et aux motifs suivants :

1) Sur le peu d'éléments sur lesquels se fonde la préfecture pour conclure à la domanialité publique de la parcelle DP 3

La partie 3 du rapport de la préfecture (page 9), expose zone par zone les « moyens » utilisés pour déterminer la limite du domaine public maritime.

Il apparaît, s'agissant de la zone B, qui correspond exclusivement à la parcelle DP 3 que ces moyens n'ont été qu'au nombre de quatre sur les neuf utilisés sur l'ensemble du secteur :

- les photographies et cartes postales historiques (partie 4.2.1.2. du rapport, photographies 1 et 2) ;
- les cartes et cadastres (partie 4.2.1.3. du rapport) ;
- le croisement entre la hauteur de houle et la topographie (partie 4.2.2.2. du rapport) ;
- le cadastre de 2018 (partie 3.1. du rapport).

Ce ne sont donc en réalité que trois moyens qui ont été utilisés par la préfecture pour inclure la parcelle de Monsieur BOUSAC dans le domaine public maritime :

- les photographies anciennes et cartes postales ;
- les plans cadastraux ;
- l'étude du croisement entre la hauteur de houle et la topographie.

Aucun des autres moyens retenus pour la délimitation d'autres zones de la plage du Mala ne vient donc au soutien de l'inclusion de cette parcelle dans le domaine public maritime : ni la référence aux anciennes autorisations d'occupation qui ont pu être délivrées sur le domaine public maritime, ni les sondages, ni les constats réalisés par des agents de l'Etat, ni les levés topographiques, ni l'étude de la limite de la végétation naturelle. Et on verra (cf infra 4)) qu'en réalité, l'étude du croisement entre la hauteur de la houle et la topographie ne peut être retenue au titre des « moyens » permettant de conclure à la domanialité de la propriété de Monsieur BOUSAC.

Ce ne sont donc que deux « moyens » qui viennent au soutien de cette conclusion : les plans cadastraux et des photographies anciennes.

Cette première observation générique faite, nous reviendrons infra sur les moyens utilisés par la préfecture pour inclure la parcelle DP 3 dans le domaine public maritime.

2) Sur les plans cadastraux (anciens ou récents)

Il sera tout d'abord rappelé que le cadastre ne vaut pas titre de propriété et ne peut avoir que valeur de simple indice.

Cette première observation vaut d'autant plus compte tenu du peu de moyens, et de la force probante très faible de ces moyens, retenus pour inclure la parcelle de Monsieur BOUSAC dans le domaine public maritime (photographies et étude de houle ne concernant en fait pas cette parcelle – cf infra).

3) Sur les photographies

S'agissant de la parcelle de Monsieur BOUSAC, la préfecture se réfère aux photographies 1 et 2 en pages 19 et 20 du rapport (partie 4.2.1.2).

Or, l'examen de ces photographies révèle que le terrain aujourd'hui désigné comme DP 3 – à l'ouest et en retrait de « l'éperon rocheux » (parcelle AI 3) - lorsqu'il n'était pas construit consistait physiquement en la partie basse d'une très forte pente aboutissant sur la plage et remontant au nord jusqu'à la voie ferrée.

Il est bien entendu à l'examen de ces photographies que la laisse de la plus haute mer ne pouvait gagner sur la base de cette pente qui doit constituer la limite du domaine public maritime et ce quelque soit son caractère alors peu ou pas végétalisé. A cet égard d'ailleurs, les photographies en page 20 du rapport permettent de constater que la partie basse de cette pente immédiatement à l'ouest de « l'éperon rocheux » est bien végétalisé quoique de manière clairsemée par rapport aux parties plus hautes.

Il apparaît ainsi que la terrasse sur la parcelle DP 3, qui surplombe la plage, n'a pas été bâtie sur un terrain surélevé par la main de l'homme mais sur un terrain naturellement déjà en hauteur par rapport à la plage.

On relèvera encore à toutes fins utiles que la seconde photographie en page 20 révèle qu'en 1928, une construction existait déjà sur l'actuelle DP 3 – contrairement à ce qui est indiqué en page 23 du rapport. Le rapport ne fait état d'aucune autorisation d'occupation qui aurait été délivrée par l'Etat concernant ce bâti ni d'aucune procédure aux fins de « libération du domaine public maritime (cf infra 5).

4) Sur l'étude du croisement entre la hauteur de houle et la topographie

Cette étude est détaillée dans la partie 4.2.2.2. du rapport, laquelle s'appuie sur les annexes 10 (constats sur terrain par un agent de la DDTM), 12 (rapport d'expertise judiciaire de Monsieur LEBOURG) et 14 (traitement des données de houle de la bouée CANDHIS).

Or, les constats réalisés par un agent assermenté de l'Etat en annexe 10 ne concernent pas la zone B, autrement dit la parcelle DP 3.

Si la famille BOUSAC est concernée par ce constat c'est en tant qu'occupant du garage à bateaux situé immédiatement à l'est de « l'éperon rocheux » (DP 7b).

On précise à cet égard que la libération des lieux par Monsieur BOUSAC et la démolition du garage ont donné lieu à un contentieux puis finalement à une transaction entre ce dernier et l'Etat et ne constitue pas l'objet des présentes observations.

D'autre part, le rapport de Monsieur LEBOURG (annexe 12), pareillement, ne porte dans aucun de ces développements sur la parcelle désignée DP 3.

Enfin, le traitement des données de houle de la bouée CANDHIS (annexe 14), consistant en de simples graphiques, ne permet en aucune manière d'emporter la moindre conclusion quant à la limite du domaine public maritime au droit précisément de la propriété de Monsieur BOUSAC.

Si la préfecture fait donc valoir dans son rapport dans son tableau synthétique en page 9 que le moyen « croisement hauteur de houle et topographie » permet de conclure à l'inclusion dans le domaine public maritime de la parcelle désignée DP 3, c'est de manière abusive et infondée.

5) Sur l'absence de toute autorisation du domaine public délivrée par le passé sur la parcelle litigieuse

L'analyse de l'historique des autorisations d'occupation du domaine public maritime délivrées sur la plage du Mala révèle que l'Etat ne s'est jamais montré négligent en la matière et a toujours géré avec attention ce domaine sans que l'occupation de la plage ait pu se faire à la faveur de tolérances implicites ou de situations illicites non sanctionnées.

Or, aucune autorisation n'a jamais été délivrée sur la parcelle DP 3 pourtant bâtie depuis plusieurs décennies et aucune procédure relevant de la protection domaniale jamais initiée ce qui révèle à tout le moins que l'Etat, jusqu'en 2019, n'a jamais considéré cette parcelle comme faisant réellement partie du domaine public maritime en dépit de sa numérotation cadastrale.

6) Sur le titre de propriété de Monsieur BOUSAC

Enfin, il convient de relever que Monsieur BOUSAC dispose d'un titre notarié sans équivoque incluant dans sa propriété la parcelle litigieuse, dernier élément qui, si l'exposant n'ignore pas qu'il n'est pas de nature à lui seul à mettre en échec la revendication de domanialité de l'Etat, est à mettre en relation avec le point 5.

Est ainsi joint à la présente l'acte de vente notarié de 1972 des époux GODOVANNIKOFF aux parents de Monsieur BOUSAC (**pièce jointe n° 2**), lequel vise la terrasse au même titre que l'attestation notariée (**pièce jointe n° 1**).

*

* *

Il ressort de tout ce qui précède que l'inclusion par la préfecture de la parcelle désignée DP 3 dans le domaine public maritime n'est fondée que sur des plans cadastraux qui n'ont aucune valeur probante et sur deux photographies anciennes dont on a dit (cf supra 3)) qu'elles révèlent en fait la non inclusion dans le domaine public maritime de la propriété de Monsieur BOUSAC et dont l'analyse donne à tout le moins lieu à débat, alors que ce dernier est titré et que l'Etat n'a jamais revendiqué la domanialité de cette parcelle avant 2019.

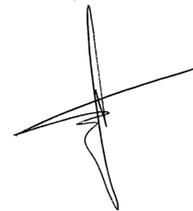
Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Loïc PRIEUR



Fabrice QUANTIN



Pièces jointes :

- 1) Attestation notariée
- 2) Acte de vente notarié