

**CONSTATATION DES LIMITES DU  
DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL**

**COMMUNE DE SAINT-JEAN-CAP-FERRAT**  
**Site de « la Carrière »**



**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE  
DU 4 JUILLET AU 3 AOÛT 2023**

**SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES**



# Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1 Objet de la consultation.....	4
1.2 Cadre juridique.....	4
1.3 Procédure.....	4
1.4 Composition du dossier.....	4
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION DU PUBLIC.....	5
3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
3.1 Première contribution.....	6
3.2 Deuxième contribution.....	6
4. RÉPONSES DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	7

## **1. GÉNÉRALITÉS**

### 1.1 Objet de la consultation

Cette consultation du public concerne le projet de constatation des limites du domaine public maritime naturel (DPMn), sur le littoral de la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat (département des Alpes-Maritimes), au droit du site dit de « La Carrière ».

Le dossier de constatation des limites du domaine public maritime sert de support à la procédure, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (articles L.2111-5 et R.2111-5 à R.2111-14 CGPPP).

Le projet est présenté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) des Alpes - Maritimes.

La participation du public par voie électronique a été prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-406 du 8 juin 2023.

### 1.2 Cadre juridique

La définition du domaine public maritime naturel :

Selon les dispositions de l'article L. 2111-4 du CGPPP, le domaine public maritime comprend, en ce qui concerne le présent dossier :

- 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 ;
- Les lais et relais de la mer qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1<sup>er</sup> décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ; et ceux constitués à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1963 ;
- 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 DPMn sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés.

Le domaine public maritime est inaliénable et imprescriptible. L'inaliénabilité entraîne l'impossibilité de cession des biens du domaine public ce qui les différencie du domaine privé qui peut être cédé (article L. 3111-1 du CGPPP).

### 1.3 Procédure

La procédure de constatation des limites du domaine public maritime (DPM) relève du code général de la propriété des personnes publiques, aux articles : L.2111-5 et R.2111-5 à R.2111-14.

L'acte administratif portant constatation des limites fait l'objet d'une participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 et R. 123-46-1 du code de l'environnement.

La procédure réglementaire est conduite par la direction départementale des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes, et plus particulièrement, son service maritime qui a en charge la gestion du DPM.

### 1.4 Composition du dossier

Le dossier de constatation des limites est conforme aux prescriptions réglementaires.

Il a fait l'objet d'une participation par voie électronique du public selon les modalités des articles L.123-19 et R.123-46-1 du code de l'environnement et de l'article R.2111-9 du CGPPP. Il comprend :

1° Une note exposant l'objet de la constatation ainsi que les étapes de la procédure ;

2° Un plan de situation ;

3° Le projet de tracé ;

4° Une notice exposant tous les éléments contribuant à constater la limite, et notamment le résultat des observations opérées sur les lieux ou les informations fournies par les procédés scientifiques définis au troisième alinéa de l'article R. 2111-5 ;

5° En cas de constatation des limites des lais et relais de la mer, la situation domaniale antérieure ;

6° En cas de constatation des limites du rivage de la mer et de lais et relais de la mer, la liste des propriétaires riverains établie notamment à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide de renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier.

## **2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION DU PUBLIC**

- le dossier a été envoyé, par courriers RAR du 28 mars 2023, pour avis du maire de Saint-Jean-Cap-Ferrat et du préfet maritime de la Méditerranée ;
- le préfet maritime a formulé un avis favorable par courrier du 24 avril 2023 ;
- le maire a formulé un avis favorable par courrier du 2 juin 2023 ;
- une notification individuelle de l'arrêté d'ouverture de la participation du public par voie électronique a été faite au propriétaire riverain concerné le 13 juin 2023 ;
- information du public par la mise en ligne et l'affichage de l'avis d'ouverture de la participation par voie électronique :
  - dans deux journaux locaux diffusés dans le département (Nice-Matin le 12 juin 2023, Les Petites Affiches le 15 juin 2023)
  - dans les locaux de la préfecture des Alpes-maritimes du 13 juin au 3 août 2023 inclus sous le numéro 161, à la mairie de Saint-Jean-Cap-Ferrat du 16 juin au 3 août 2023 inclus, ainsi que d'un affichage sur le terrain du 16 juin au 3 août 2023 inclus.
  - sur le site internet de la préfecture à compter du 16 juin 2023.
- le dossier a été mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture à compter du 4 juillet 2023, ainsi qu'en version papier à la direction départementale des territoires et de la mer et en mairie de Saint-Jean-Cap-Ferrat pendant la durée de la consultation ;
- à l'issue de la consultation, les observations et propositions ont été recueillies et font l'objet du présent rapport de synthèse, dont l'ensemble est publié sur le site internet de la préfecture avec les motifs de la décision prise ;
- au terme de cette procédure, la constatation des limites fera l'objet d'un arrêté préfectoral qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture ;
- l'arrêté préfectoral sera notifié au propriétaire riverain, ainsi qu'au maire qui l'affichera pendant un mois ;
- l'arrêté sera publié au bureau des hypothèques et notifié à la chambre départementale des notaires.

La limite constatée est reportée sur un plan cadastral adressé au directeur départemental des finances publiques.

Une attestation indiquant la limite constatée sera également notifiée au propriétaire riverain.

## **3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Trois contributions ont été reçues, dont une en double :

- La première en date du 29 juillet 2023, transmise par M. Christophe Mauro (agence Mauro, Saint-Jean-Cap-Ferrat) ;
- La deuxième en date du 1<sup>er</sup> août 2023, transmise deux fois par deux intermédiaires (SCP Ezavin-Thomas, SELARL avocats Neveu Charles & associés), formulée par la SA Milanda (représentée par Me Brogini de la SELARL avocats Neveu Charles & associés) associée minoritaire de la société Changeventure Limited propriétaire riverain du site de la carrière.

### 3.1 Première contribution

M. Mauro déclare :

3.1.1 que ce foncier de 3 ha, ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement déposé par l'architecte Rudy Ricciotti, accueille le sentier du littoral reliant le phare au village de Saint-Jean-Cap-Ferrat, et qu'il est praticable depuis toujours,

3.1.2 que ce terrain étant le seul espace résiduel du Cap-Ferrat, la DDTM a entrepris de mettre en œuvre dès le 3 juillet 2023 une procédure de constatation des limites du DPM en procédant à une participation du public par voie électronique, en application des articles L.123-19 et R.123-46-1 du code de l'environnement,

3.1.3 que l'objectif annoncé est la mise en place d'une servitude de passage longitudinale des piétons, définie par l'article R.121-9 du code de l'urbanisme,

que 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 DPMn a été initiée,

que dans ses conclusions, le rapport établi par la DDTM 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 L.121-31 et suivants et R.121-9 et suivants du code de l'urbanisme,*

que, pourtant, le rapport lui-même rappelle 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,*

que la mesure entreprise par le préfet 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 TA de Nice du 1<sup>er</sup> octobre 2020 aujourd'hui définitif,

que cette mesure unilatérale du préfet viserait à faire échec aux conséquences du jugement du 1<sup>er</sup> octobre 2020,

qu'il (ndlr : le chemin) 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.

3.1.4 que le rapport établi détermine la limite du DPM en se fondant principalement sur des travaux exécutés en 1901 ayant modifié artificiellement l'action des flots et donc le plus haut niveau d'atteinte de la mer,

que pourtant, l'article L.2111-4 du CGPPP prévoit que : *le DPMN 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 1<sup>er</sup> décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ; b) constitués à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1963 [...]*

qu'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 DPM,

qu'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 DPMn.

3.1.5 qu'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 une erreur de droit.

### 3.2 Deuxième contribution

Me Brogini déclare :

3.2.1 qu'en l'état du rapport de la DDTM, la délimitation projetée, se fondant sur des travaux réalisés au début du XX<sup>ème</sup> siècle (...), est la suivante : (cf extrait rapport, projet de tracé sur fond cadastral),

que le rapport indique qu'« *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 L.121-31 et suivants et R.121-9 et suivants du code de l'urbanisme* ».

3.2.2 que l'article L.2111-4 du CGPPP dispose que : « *le DPMn 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 1<sup>er</sup> décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ; b) constitués à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1963* »

que c'est ainsi que le législateur est venu consacrer par la Loi ce que le Conseil d'État avait fixé dans l'arrêt Kreitmann du 12 octobre 1973, suivant lequel « *ces dispositions doivent être entendues comme fixant la limite du domaine public maritime au point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre, en l'absence de perturbations exceptionnelles* » (CE, 12 octobre 1973, n° 86682).

qu'en l'espèce, en se fondant sur des travaux datés de 1901, soit plus de 60 ans avant l'entrée en vigueur de la Loi du 28 novembre 1963, l'auteur du rapport a commis à l'évidence une erreur de droit.

3.2.3 que la mise en œuvre de la procédure de délimitation du DPMn, qui relève pourtant de la législation et des dispositions du CGPPP, a en réalité et expressément pour but d'instituer une « servitude légale de passage des piétons le long du littoral » telle que prévue aux articles L.121-31 et suivants et R.121-9 et suivants du Code de l'urbanisme, ce dont il résulte une atteinte au principe d'indépendance des législations.

3.2.4 qu'il convient corrélativement de rappeler que l'État avait refusé une demande d'ouverture à l'urbanisation du site formulée par la Métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre de la procédure de révision de son PLU,

qu'ici un projet d'aménagement était en cours d'élaboration sur le terrain d'assiette,

que saisi par l'EPCI d'une requête à l'encontre de cette décision de refus, le TA de Nice l'a annulée et a enjoint à la préfecture des Alpes-Maritimes de réexaminer cette demande d'ouverture à l'urbanisation,

que la société Milanda SA ignore si l'État a procédé à l'exécution du Jugement, mais que la présente procédure, tendant tout à la fois et dans une confusion des genres à la délimitation du DPM et à celle de la servitude légale de passage longitudinale des piétons, a pour objectif de faire échec à toute possibilité d'ouverture à l'urbanisation du terrain résultant de ce Jugement, et notamment à l'aménagement tel qu'il était projeté, en méconnaissance de l'autorité de la chose jugée qui s'y attache, ce qui doit s'analyser comme une tentative de détournement de procédure.

#### **4. RÉPONSES DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

4.1 En réponse à M. Mauro et Me Brogini, et contrairement aux observations formulées par ces derniers, l'objet de la présente procédure de constatation des limites du DPM n'est pas l'instauration de la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL), qui est une servitude de droit et s'applique déjà de fait sur ce foncier privé conformément aux dispositions des articles L.121-31 et suivants et R.121-9 et suivants du code de l'urbanisme. A ce stade, la SPPL ne nécessite donc aucune procédure particulière pour s'appliquer, mais elle implique de connaître la limite du DPM au droit de la propriété concernée, puisque la bande de 3 mètres se calcule à partir de cette limite. L'indication dans le rapport de la mise en place de cette servitude est donc à titre informatif et de rappel, sans préjudice des dispositions légales qui s'appliquent.

En outre, l'objet premier de cette procédure de constatation des limites du DPM fait suite, comme indiqué en page 5 du rapport de constatation des limites au 1-1 Objet de la constatation, à la décision des services de l'État, après échanges avec le représentant du propriétaire riverain, d'engager cette procédure pour permettre la mise en œuvre d'actions de conservation du littoral. En effet, le rivage de ce site présente aujourd'hui des zones d'instabilité, des ouvrages détériorés par l'action des flots, face auxquels les services de l'État se doivent d'intervenir afin de sécuriser les abords et de réduire le danger pour les usagers du sentier du littoral. Les travaux à réaliser devant se limiter au foncier sis sur le DPM, il importe d'en connaître les limites.

Les actions de conservation qui seront engagées par la suite ne sont pas précisées à ce stade, car elles nécessitent la réalisation de diagnostic et d'études de faisabilité, avec une éventuelle remise à l'état naturel du rivage du site. Ces actions permettront ainsi de requalifier puis de sécuriser le DPM au droit de ce site, avec une possibilité d'aménagement du sentier du littoral. Pour cela, l'État doit connaître la limite actuelle du domaine public en procédant à la constatation des limites du DPM.

4.2 Concernant la demande de dérogation à la loi Littoral visée par M. Mauro, et la demande d'ouverture à l'urbanisation refusée par l'État citée par Me Brogini, il convient de préciser qu'en réponse au jugement du TA de Nice en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, le préfet des Alpes-Maritimes a confirmé son refus d'ouverture à

l'urbanisation du site correspondant par arrêté préfectoral motivé en date du 27 octobre 2020, aujourd'hui exécutoire.

Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport de constatations des limites du site de la carrière, ce terrain se situe en sites classés (servitudes d'utilité publique relatives à la protection des sites et monuments naturels), et est identifié en tant qu'espace remarquable du littoral par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

Tels sont éléments de réponse apportés, bien qu'ils ne constituent que des éléments de contexte et soient indépendants de la procédure de constatation des limites du DPM.

4.3 En réponse à M. Mauro et Me Brogini, la consistance du DPMn de l'État est clairement définie à l'article L.2111-4 du CGPPP, intégrant effectivement les lais et relais de la mer. Dans le cas de l'existence de lais et relais de la mer, on se trouve en présence soit d'apports d'alluvions (lais), soit de terrains abandonnés par la mer (relais), mais qui présentent tous la caractéristique de n'être plus soumis à l'action périodique des flots. Dans le cas présent, le site de la carrière n'est toutefois pas constitué de lais ou de relais de la mer, au regard de la configuration du rivage constitué d'une côte rocheuse.

Comme indiqué dans le rapport de constatation des limites du DPM, le projet de tracé de la limite actuelle du DPM s'appuie sur la limite historique qui pré-existait avant l'aménagement de la plate-forme de la carrière, telle qu'elle était appréhendée par les services en charge de la gestion du DPM, et qui a été actée par les autorités étatiques et acceptée par les propriétaires de l'époque en vue de l'autorisation d'occupation temporaire du DPM et du versement des redevances correspondantes. La précision et le détail des éléments contenus dans le rapport (métré, surfaces) témoignent de la reconnaissance fine réalisée à l'époque sur ce terrain, permettant le report sur plan de la limite du DPM.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le DPMn, sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés. Cette disposition a été confirmée par la jurisprudence (CAA Marseille 12/07/2016, TA Rouen 29/06/2017) qui considère que tout terrain soustrait artificiellement à l'eau demeure toujours dans le DPM, et que l'absence de submersion ou la construction d'un ouvrage de défense n'est pas de nature à modifier l'étendue du domaine public maritime naturel ou la limite du rivage. Ainsi, malgré les aménagements qui ont pu être réalisés après l'autorisation d'occupation du DPM, les portions du terrain actées comme faisant partie du DPM demeurent dans le DPM.

Enfin, et conformément à l'article L.2111-4 du CGPPP, le DPMn de l'État est également constitué par *le rivage de la mer, par tout ce qu'elle couvre et découvre et jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.*

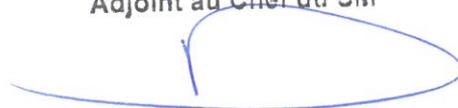
A ce titre, les observations récentes effectuées sur site, accompagnés des éléments scientifiques contenus dans le rapport de constatation, le tout constituant le faisceau d'indices, ne peuvent que confirmer les atteintes de la mer au-delà de la côte rocheuse et donc le projet de tracé de la limite du DPM.

4.4 Concernant le phénomène de jet de rive vertical qui affecte le rivage du site au cours de certaines perturbations météorologiques et de houles d'est à sud, les éléments contenus dans le rapport servent à décrire les mécanismes physiques liés à l'action des flots au droit du site. Ces données scientifiques, corrélées aux observations réalisées sur site, permettent de comprendre et de constater les possibilités de franchissement par la mer des ouvrages et des rochers présents sur le rivage. Les paquets de mer qui franchissent et s'étendent ainsi à l'arrière des ouvrages constituent bien la limite haute du rivage de la mer et donc du DPMn.

Contrairement aux propos de M. Mauro, et comme précisé dans le rapport de constatation des limites, les paquets de mer qui s'étalent à l'arrière des ouvrages et aux abords de la plate-forme de l'ancienne carrière ne doivent pas être confondus avec les projections d'embruns, ni l'écume, générées par la dynamique des flots, dont seul l'étalement de la lame d'eau est retenu pour étayer le projet de tracé de la limite actuelle du DPM.

29 AOÛT 2023

Le Chef de Pôle Activités Maritimes,  
Adjoint au Chef du SM



Guillaume GUERILLOT

NB : Concernant les conclusions de la participation du public par voie électronique, et conformément à l'article 6 du 8 juin 2023, les motifs pour la décision prise à l'issue de cette phase de consultation sont présentés dans un document séparé.