

**Philippe AONZO**  
**Avocat au Barreau de Nice**  
58 avenue Jean Médecin  
06000 Nice  
Tél. : 04.93.16.52.70  
Email : philippe.aonzo@orange.fr

**PREFECTURE DES ALPES MARITIMES**

Monsieur le Préfet  
DDTM -Service maritime  
CADAM  
147, boulevard du Mercantour  
06286 NICE CEDEX 3

Email : ddtm-sm@alpes-maritimes.gouv.fr

Nice, 20 avril 2022

**Référence à rappeler impérativement :**

Affaire : Copropriété Les Néréïdes c/ ETAT et a.  
Nos Réf. : 21602P - PA/PA

**Objet : observations relatives à la procédure de constatation des limites du domaine public au droit de la propriété dénommée « INGLES » cadastrée KH 194, 234 et 263 sur le littoral de la COMMUNE DE NICE**

Monsieur le Préfet,

J'interviens en qualité de conseil du Syndicat des copropriétaires LES NEREIDES représenté par son syndic en exercice, la SARL REPUBLIQUE IMMOBILIER SOCIETE NOUVELLE dont le siège social est sis 31 Ter rue Barla 06300 NICE (tél. : 04.97.03.07.57 ; syndic.forimmo@gmail.com).

Le syndicat des copropriétaires LES NEREIDES est propriétaire d'un immeuble de 6 étages avec terrain sis à Nice, 18 avenue Jean Lorrain (parcelle KH 195, 152 et 262), qui a été édifié sur le rivage rocheux du Cap à Nice et qui bénéficie d'un emplacement très privilégié, face à la mer, et d'une vue imprenable sur le port de Nice, la colline du Château et la Baie des Anges.

Il a été relevé qu'une procédure de délimitation du domaine public avait été engagée par vos services sur les parcelles voisines et faisait l'objet d'une participation du public conformément à l'article R. 2111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques.

C'est dans ce contexte que le Syndicat des copropriétaires LES NEREIDES entend formuler les observations suivantes :

1. Il est rappelé dans la note soumise au public que la délimitation du domaine public maritime est réglementée par le Code général de la propriété des personnes publiques :

- Il est précisé que le domaine public maritime comprend le rivage de la mer qui est ainsi défini par l'article L. 2111-4, 1° du Code général de la propriété des personnes publiques : « 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 ».
- La submersion régulière d'une digue en raison de la progression du rivage de la mer a pour effet de l'incorporer dans le domaine public maritime naturel (CAA Marseille, 24 mars 2016, n° 14MA04559).
- Il est rappelé dans la note soumise aux observations du public que les terrains soustraits artificiellement à l'eau demeurent toujours dans le domaine public maritime (CAA Marseille 12 juillet 2016).

2. Il est rappelé que la délimitation du domaine public maritime s'opère dans une zone présentant certaines caractéristiques et spécificités :

- Il ressort de la note présentée au public que la zone d'étude de délimitation du DPM est située en zone rouge du PPR mouvements de sols approuvé le 16 mars 2020, c'est-à-dire à risques fort d'éboulements.
- Il ressort de ladite note que la zone a fait l'objet de modification artificielle par des travaux illégaux reconnus et sanctionnés par des décisions de justice judiciaires et administratives définitives ayant donc autorité de la chose jugée.

Un PV de contravention de grande voirie a été dressé le 09 novembre 2007 à l'encontre de la société Atlantic Chempharm limited pour la construction d'un mur sur le DPM, dont le rédacteur sollicite la démolition et l'intervention de l'Etat en cas d'inaction du contrevenant.

Il est rappelé qu'un jugement du Tribunal administratif de Nice du 29 juin 2010 a condamné ladite société à démolir le mur de soutènement de la villa « Inglès » implanté sur le domaine public maritime sur la partie basse de la parcelle cadastrée KH 234 et à enlever hors du domaine public maritime les produits et déblais de démolition, et autorisant en tant que de besoin l'Etat à se substituer au contrevenant.

- Il ressort de la note et notamment des photos y figurant que l'ensemble des zones 2 et 3 sont régulièrement atteinte par les flots et que celles-ci et le sentier existant sont exposés à des vagues importantes et aux risques pour la sécurité en résultant.

Il a été admis que le constat de la domanialité publique maritime pouvait être réalisé sur des parcelles riveraines de la mer « nonobstant la circonstance qu'elles n'étaient entièrement submergées qu'en cas de tempête violente mais non exceptionnelle » (CE, 30 juin 1982, n° 16177, Sté civile platin de la jeune prise : Lebon T., p. 616).

3. Il est précisé dans la note (p. 24) : « *La méthode de levé traditionnelle par l'implantation des points de la limite à l'aide de jalons, de piquets ou de marques de peinture n'a pas pu être mise en œuvre, en raison de la nature rocheuse de la zone d'étude. En outre, selon la jurisprudence (CAA Lyon, 18 décembre 2003), dès lors qu'une délimitation est réalisée sur plan, il n'est pas nécessaire de procéder au piquetage sur le terrain. Le report sera donc réalisé sur la base de documents historiques et à l'aide des autres procédés scientifiques.* »

Dans les conclusions de la note, il est indiqué de manière non contestable : « *Que l'ensemble des ouvrages des zones 2 et 3 en partie basse sont situés sur le domaine public maritime.* »

Il est ajouté : « *Sur les zones 2 et 3, l'étude photographique, topographique initiale de la végétation a démontré que la limite du DPM s'étend au-delà des ouvrages dans les talwegs...* » (p. 25)

Il en ressort que la limite du DPM au-delà desdits ouvrages reste à déterminer plus précisément.

Or, le plan topographique (p. 119) avec limite du DPM retient une limite non-satisfaisante à notre sens en l'état sur la partie basse de la parcelle KH 263.

La limite devrait être fixée plus haut sur la parcelle KH 263.

4. Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES NEREIDES demande donc en l'état que la limite retenue soit établie plus haut sur la parcelle KH 263.

D'une part, il s'agit de ne pas oublier que la topographie des lieux a été affectée par les travaux irréguliers importants effectués par la société Atlantic Chempharm limited.

Or, comme il l'a été indiqué plus haut, et selon l'article L. 2111-4 dernier alinéa du Code général de la propriété des personnes publiques, les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel et qui est par ailleurs inaliénable et imprescriptible.

Ce faisant, il faut que la délimitation du DPM dans cette zone reprenne bien en compte le terrain naturel avant la réalisation des travaux de la société Atlantic Chempharm limited.

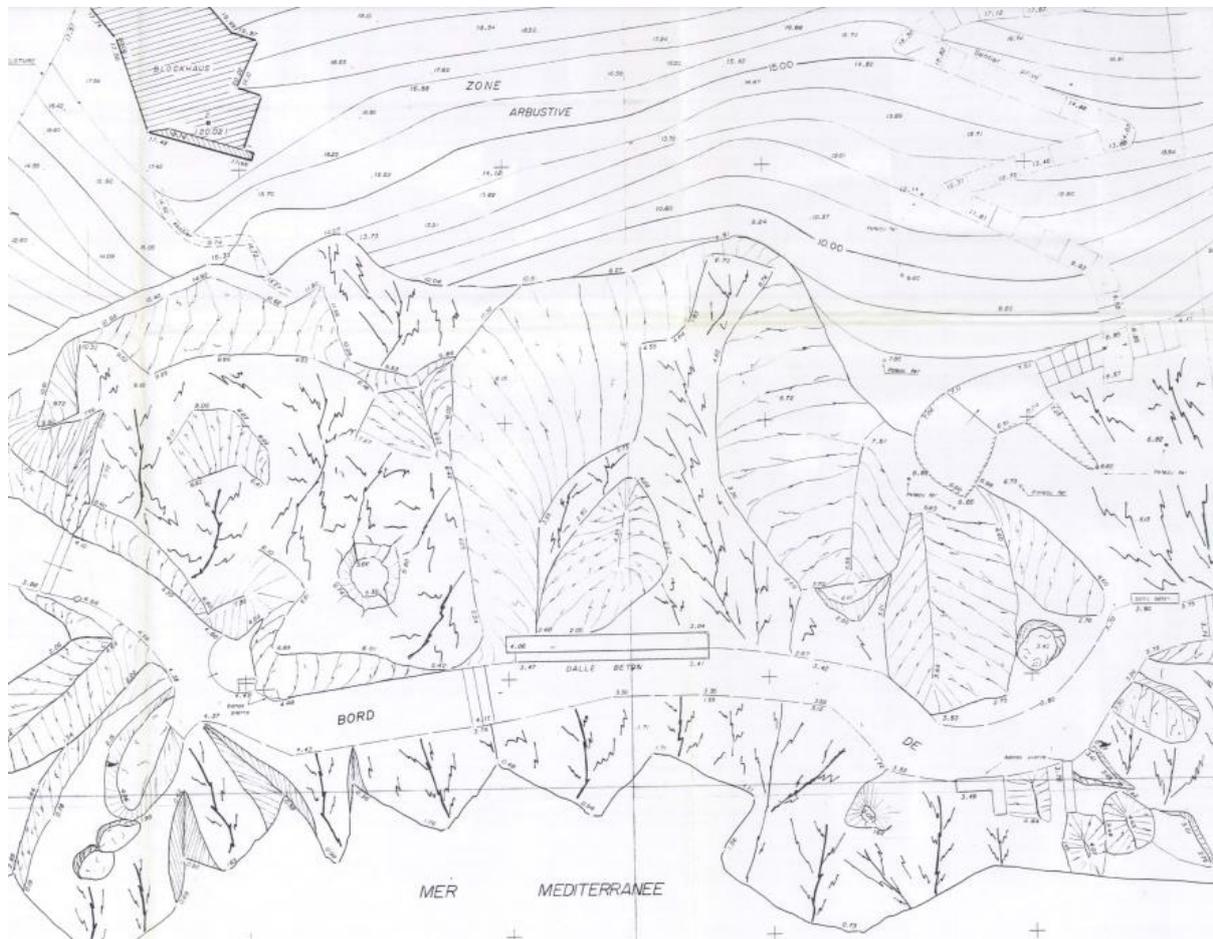
Celui-ci apparaît (annexe 18, p. 117) sur le plan topographique de 1990 dont un extrait est reproduit ci-dessous.

On peut constater que la zone arbustive y est repérée au-delà de la cote 15.00 et que **les pentes rocheuses sont représentées** sur le plan (déposé en Mairie par le propriétaire du terrain) ci-joint du 09 avril 1990 **jusqu'à 17.91**.

Ceci correspond d'ailleurs de manière cohérente à la description rocailleuse de l'essentiel du terrain (la moitié à 5 francs le m<sup>2</sup> pour la partie difficilement exploitable de 1400 m<sup>2</sup>, vingt francs le m<sup>2</sup> pour la meilleure partie de 1000 m<sup>2</sup> environ) figurant dans l'acte d'attribution de la propriété à M. MORTIMER l'auteur de M. LAURENT (dont un extrait est ci-joint).

Si on transpose la limite rocheuse représentée en pointillée sur la Projection Helmer (4 et 5 points en annexe 17) sur le plan topographique (annexe 18) on obtient un tracé en concordance avec la cote 17.91 correspondant approximativement à plus de la moitié de la propriété en cause.

Dès lors, la limite du domaine public maritime devrait être établie plus haut sur la parcelle par rapport à celle représentée sur le plan topographique produit en annexe 19, **à savoir à la cote 17.91.**



D'autre part, un tracé plus haut du DPM serait plus cohérent avec la problématique des risques mentionnés pour la sécurité.

L'article L. 121-31 du Code de l'urbanisme dispose : « *Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.* »

Or, l'article R. 121-9 dispose précisément : « *La servitude de passage longitudinale des piétons instituée par l'article L. 121-31 a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime, sous réserve de l'application des dispositions des articles R. 121-10 à R. 121-18.* »

Il faut rappeler que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ci-dessus et sous réserve du respect de la distance minimale à l'égard de certains bâtiments, il convient de calculer la bande de trois mètres constituant la servitude longitudinale à compter de la limite du domaine public maritime.

L'assiette de la servitude longitudinale peut donc être définie par la limite haute du rivage de la mer, c'est-à-dire par tout ce que la mer couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (CGPPP, art. L. 2111-4, 1°, al. 2).

Dans ce cadre, un tracé de la limite du DPM plus haut sur la parcelle KH 263 prenant appui sur la cote 17.91 permettrait ainsi un tracé sécurisé du sentier du littoral.

Vous remerciant de bien vouloir prendre en considération ces observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.



**Philippe AONZO**

*PJ : annoncées ;*