

**BARBARA JURAMIE**  
*Commissaire Enquêteur*  
06000 NICE

**Le, 5 février 2021**

---

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative à :**

**La modification et à la suspension partielle de la  
servitude de passage des piétons le long du littoral.**

**Projet de démolition/reconstruction de l'établissement  
« La Voile d'Or » commune de :**

**Saint jean Cap-Ferrat**



-----

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St jean Cap-Ferrat

Commissaire Enquêteur Barbara JURAMIE  
Tribunal administratif de Nice : Ordonnance n° E 20000023/06



# SOMMAIRE

## **1/ Déroulement de l'Enquête publique**

- 1.1 Ouverture.....page 3  
1.2 Présence.....page 3

## **2/ Exposé de la mission :**

- 2.1 Situation-Contexte-Projets de la commune.....page 4  
2.2 Objectifs de l'enquête et Mission.....page 5  
2.3 Documents supra-communaux.....page 5  
2.4 Cadre Règlementaire et juridique.....page 6  
2.5 Entretiens avec les responsables du projet.....page 8  
2.6 Constat des Affichages.....page 9  
2.7 Visite Etat des Lieux.....page 9

## **3/ Observations :**

- 3.1 de la commune.....Page 9  
3.2 du Public dans le registre d'enquête publique.....Page 10  
3.3 du Public depuis le site internet.....page 11

## **4/ Avis du Commissaire Enquêteur:**

- sur l'ensemble des Observations.....page 11

## **5/ Conclusions motivées du commissaire enquêteur:.....page 12**

## **6/ Pièces constitutives du dossier d'enquête publique :.....page 17**



---

**OBJET :** Enquête d'utilité publique relative à la modification des caractéristiques et à la suspension partielle de la servitude de passage des piétons le long du littoral concernant un projet de démolition/reconstruction de l'établissement « La Voile d'Or » commune de Saint Jean Cap-Ferrat.

**REFERENCE :** Désignation du Commissaire Enquêteur en date du 20 octobre 2020 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

-----0-----

## **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussignée, Barbara JURAMIE, domiciliée à Nice, désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de NICE en date du 20/10/2020, et suite à l'arrêté du 19/11/2020 prescrivant l'enquête publique pris par M. le Préfet des Alpes Maritimes, ai dressé le procès-verbal de l'opération et donné mon avis motivé.

### **1/ DEROULEMENT DE L' ENQUETE D' UTILITE PUBLIQUE**

#### **1.1 OUVERTURE :**

L'enquête s'est déroulée du 14/12/2020, au 06/01/2021 inclus,

J'ai pris connaissance des documents Officiels de l'enquête, et j'ai été informée par le Personnel des administrations, notamment le service du pôle du domaine public et milieux maritimes de la DDTM, responsables du projet.

Une vue directe de l'ensemble du projet depuis le domaine public portuaire nous a permis de mieux comprendre les enjeux à prendre en compte sur la commune de St Jean Cap Ferrat pour établir le projet de modification et suspension partielle de la servitude piétons.

#### **1.2 PRESENCE EN MAIRIE**

J'ai coté et paraphé le dossier complet d'enquête publique à la mairie de St Jean cap Ferrat à l'ouverture de celle-ci et siégé en Mairie:

- Le lundi 14/12/ 2020 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00
- Le Mercredi 23 /12 /2020 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00
- Le Mercredi 06/01/2021 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00.

Le dossier d'enquête d'utilité Publique de la mairie a été clos par mes soins le :  
06/01/2021 à 17h.

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St Jean Cap-Ferrat



## **2/ EXPOSE DE LA MISSION**

### **2.1 SITUATION :**

L'hôtel la Voile d'or se situe au niveau du port de plaisance sur l'avenue Jean Mermoz à Saint Jean Cap-Ferrat qui permet d'y accéder en voiture comme à pied. Ce bâtiment fait actuellement l'objet d'une demande de permis de construire en cours d'instruction au niveau de sa démolition puis reconstruction constituée de plusieurs petits volumes soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **CONTEXTE :**

Le permis de construire de la Voile d'Or en cours d'instruction prévoit des commerces (boutiques –bar, restauration, et nouvelle entrée de l'hôtel) en linéaire le long de la servitude bordée par l'avenue Jean Mermoz, et le cheminement piéton, qui fait l'objet de l'enquête publique, s'inscrit en partie au sein du projet de reconstruction du bâtiment au niveau du port sous la galerie donnant accès aux boutiques, entrée et restauration.

### **PROJET :**

#### **1/ Modification des caractéristiques de la servitude de passage des piétons :**

⇒ La largeur de la servitude instituée par la demande en cours d'instruction de permis de démolition et de construire du bâtiment « la voile d'or » passe à 2.50m au lieu de 3 m sur le linéaire de la parcelle et sous le bâti en galerie, et concerne la parcelle AI 383 p où se situe la servitude piéton.

#### **2/ Suspension partielle de la servitude de passage des piétons** selon l'article R 121-13 du CU, et qui concerne quelques segments positionnés sur les parcelles AI 383 et AI 384

⇒ Le cheminement piéton dévié sur le domaine public portuaire sera repensé par des circulations et des aménagements sécurisés (marquages au sol)

#### **Sont concernés par le projet :**

##### **⇒ Administrations et services publics:**

- La Métropole Nice Côte d'Azur NCA, qui est l'autorité portuaire (Direction des ports d'azur), et gère la sécurisation de la circulation piétonne,
- la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), Instructeur administratif gestionnaire du domaine Public Maritime Naturel qui est porteur du projet et responsable de sa validation,
- la commune de Saint Jean Cap Ferrat, endroit où se trouve le projet sur le vieux port.
- La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement), la commune se trouvant en site classé à l'endroit de la plateforme artificielle aménagée proche du rivage et en relation avec les activités de baignades de l'hôtel « la voile d'or ». Un avis de ce service au niveau de la commission des sites est donc nécessaire.
- Le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du patrimoine)- UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine) service des Bâtiments de France qui donne un avis sur le projet du permis de construire « La Voile d'or » en cours d'instruction.

#### **Parcelles publiques concernées :**

- AI 382 domaine public portuaire : propriété du port de plaisance de Saint Jean Cap-Ferrat

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St Jean Cap-Ferrat



-Al 498 : Domaine public portuaire : propriété de l'Etat

Ces parcelles se situent en zone UMc du règlement d'urbanisme métropolitain; zone à destination d'équipements portuaires et balnéaires.

Parcelles du domaine privé :

- le Maître de l'Ouvrage : la SAS « La Voile d'Or » : parcelles n° Al 383 et Al 384, propriété.

Ces parcelles se situent en zone UPm3 du règlement d'urbanisme métropolitain; zone à destination de projets.

2.2 OBJECTIFS DE L' ENQUÊTE ET MISSION :

1/ L'objectif de l'enquête publique sur la modification et à la suspension partielle de la servitude de passage des piétons le long du littoral consiste à permettre, dans le respect de la procédure légale et des documents supra-communaux, la faisabilité de l'accès au littoral et sur l'ensemble du port, depuis le domaine public portuaire de la façon la plus fluide et la plus sécurisée possible.

2/ La mission du Commissaire Enquêteur lors de la mise à l'enquête publique est :

- de recevoir en mairie et informer le public concernant les caractéristiques de la modification et suspension partielle de la servitude de passage des piétons le long du littoral,
- de recueillir les avis du public, suggestions ou contre-propositions afin d'éclairer le dossier,
- être le Médiateur de la concertation et des différents problèmes qui apparaissent au cours de l'enquête tout en faisant ressortir l'utilité publique de l'opération,
- de veiller dans le domaine de ses compétences, sans être expert, que le cadre réglementaire et juridique a bien été respecté,
- de donner son avis motivé et de façon impartiale sur l'opération.

2.3 DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ET SUPRA COMMUNAUX

Services de l'Etat :

**-La DTA des Alpes maritimes (Directive Territoriale d'Aménagement)** approuvé le 2 décembre 2003.

Ce document constitue un cadre pour le SCOT et le PADD qui fixe les grands objectifs de développement à l'échelle du département et les orientations d'aménagement à mettre en œuvre.

**-Le PLUm (Plan Local d'Urbanisme Métropolitain)**

Approuvé le 25 octobre 2019, il est le document d'urbanisme en vigueur pour l'ensemble des 49 communes de la Métropole dont la commune de St Jean Cap Ferrat. Il se substitue aux documents d'urbanisme communaux.

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St Jean Cap-Ferrat



-Un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), document inséré dans le PLUm qui définit les ambitions et objectifs de l'ensemble des communes rassemblées. Ce PADD doit être en cohérence avec ceux de la DTA du département  
Le PADD est régi selon l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme.

-Un PDU (Plan de Déplacement Urbain), intégré au sein du PLUm dans lequel est notamment analysé le développement des modes doux à promouvoir pour un meilleur équilibre dans la maîtrise des différents modes de déplacements urbains.

#### 2.4 CADRE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE/

##### **-Codes de l'Urbanisme**

L'institution de la servitude de passage des piétons à l'endroit de cette enquête publique dépend de ce code.

- 1/ Loi du 31/12/1976 n° 76-1285 complétée par la loi n°86-2 du 03/01/1986 qui a institué la servitude de passage pour les piétons le long du littoral
- 2/Le décret d'application n° 77-753 du 7/07/1977, complété par les décrets n°90-481 du 16/06/1990, n° 93-726 du 29/03/1993 et n° 2010-1291 du 28/10/2010

##### **Articles L 121-31 à L 121-33, L121-35 à L 121-37 du Code de l'Urbanisme :**

*« 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. »*

##### **Articles R 121-9 à R 121-18, R121-20 à R 121-32 du Code de l'Urbanisme :**

*« 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](#). »*

##### **Articles R 121-13 du Code de l'Urbanisme :**

*« A titre exceptionnel, la servitude de passage longitudinale peut être suspendue, notamment dans les cas suivants :*

*1° Lorsque les piétons peuvent circuler le long du rivage de la mer grâce à des voies ou passages ouverts au public ;*

*2° ... »*

##### **Article R 121-16 du Code de l'Urbanisme :**

*« En vue de la modification, par application du 1° de l'article [L. 121-32](#), du tracé ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques de la servitude, le chef du service maritime adresse au préfet, pour être soumis à enquête, un dossier qui comprend ;*

*1° Une notice explicative exposant l'objet de l'opération prévue ;*

*2° Le plan parcellaire des terrains sur lesquels le transfert de la servitude est envisagé, avec l'indication du tracé à établir et celle de la largeur du passage ;*

*3° La liste par communes des propriétaires concernés par le transfert de la servitude, dressée à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens ;*

*4° L'indication des parties de territoire où il est envisagé de suspendre l'application de la servitude, notamment dans les cas mentionnés à l'article R. 121-13, ainsi que les*

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St Jean Cap-Ferrat



motifs de cette suspension, et celle des parties de territoire où le tracé de la servitude a été modifié par arrêté préfectoral en application de l'article [R. 121-12](#). »

#### **Article R 121-20 du Code de L'Urbanisme**

« L'enquête mentionnée aux articles [R. 121-16](#) et [R. 121-19](#) a lieu dans les formes prévues par le chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières édictées aux articles [R. 121-21](#) et [R. 121-22](#). »

#### **Article R 121-32 du Code de L'Urbanisme :**

« L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code :

- 1° Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants. Le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime ;
- 2° A titre exceptionnel, la suspendre. »

#### **-Code Général de la propriété des personnes publiques**

- **Articles L 2111-4** définissant la limite haute du rivage de la mer, la limite, du côté de la terre, des lais et relais de la mer compris dans le domaine public maritime naturel, la limite des terrains soustraits artificiellement à l'action du flot compris dans le domaine public maritime naturel
- **Article L 2111-6** définissant la limite des terrains qui font partie du domaine public maritime artificiel

#### **-Code des relations entre le public et l'administration**

Les modalités de l'enquête publique sur les modifications et la suspension partielle de la servitude le long du littoral sont définies par ce code

- **Article 134-6 et suivants :**

« L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles [R. 134-7](#) à [R. 134-9](#), soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête est demandée ».

- **Article 134-22** «Le dossier soumis à l'enquête publique comprend au moins : 1° Une notice explicative, qui indique l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête [...] dans l'environnement ; 2° Un plan de situation ; 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de celle-ci ; 4° Les autorités compétentes [...] ; 5° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, sauf à organiser un autre mode de consultation s'ils sont très volumineux »

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St Jean Cap-Ferrat



## 2.5 ENTRETIENS AVEC LES RESPONSABLES DU PROJET :

Suite à notre désignation par le Tribunal Administratif de Nice en date du 20 octobre 2020, un entretien dans le cadre de notre enquête a eu lieu avec :

- **Les services maritimes de la DDTM** avec un entretien sur rdv dans leurs locaux, le 6 novembre 2020 dans le but d'être informée sur l'enquête publique en tant que porteur du projet et service de l'Etat concernant le DPM (Domaine Public Maritime) de St Jean Cap Ferrat à l'endroit de la servitude, son objectif et son aspect technique, ainsi que sur l'organisation de l'enquête (date, publication, site internet, lieu de permanence, etc...).

- **l'Architecte des Bâtiments de France** par entretien téléphonique le 18 janvier 2021, qui soucieux de ne pas augmenter l'impact des constructions dans le site, intervient en donnant son avis au niveau de l'aspect architectural dans les volumes projetés de l'hôtel « la Voile d'Or », et suivant au plus près les directives d'insertion dans le site. Le cheminement de la servitude sera en partie ainsi inséré sous les arcades existantes du bâtiment lesquelles seront creusées en galerie, car pour le moment elles ne sont pas ouvertes et abritent actuellement des zones de stockage.

- **Le représentant et maître d'ouvrage délégué de l'hôtel la SAS « La Voile d'Or »** impacté par la servitude le 19 janvier 2021, et qui nous a donné quelques éléments d'aménagements concernant une partie de la servitude qui sera située au niveau de la galerie sous les arcades du bâtiment « la Voile d'or » ; à savoir la création de commerces dans le linéaire du cheminement qui sera d'une largeur de 2.50m, et avec un phasage de la période des travaux d'aménagement de l'entière servitude situé plutôt à la fin de celle du chantier de l'hôtel, ceci afin de ne pas endommager le revêtement en ligne avec le volet paysager à réaliser.

- **L'inspecteur des sites DREAL PACA** le 21 janvier 2021 en charge de la protection au titre des sites, et qui veille dans ce secteur au maintien et à la continuité du droit d'usage de passage pour le public afin d'accéder en toute sécurité le long du littoral.

- **Monsieur le Directeur des Affaires Maritimes, de la Métropole Nice Côte d'Azur** le 21 janvier 2021. Cette enquête publique impacte également sur le domaine public maritimes portuaire métropolitain. La métropole NCA, en tant qu'autorité de tutelle, a la gestion et l'exploitation du port de Saint Jean Cap Ferrat, notamment dans son aménagement et sa police, avec la responsabilité de conforter l'espace piéton en assurant le maintien de l'accès au littoral le long de la digue de protection du port. La métropole NCA s'engage donc à assurer cette continuité jusqu'à la mer de ce côté.

- **Monsieur le Maire de St Jean Cap Ferrat** le 22 janvier 2021, qui est favorable au projet de l'enquête publique et insiste sur la nécessité de retrouver une dynamique économique et ludique à cet endroit, considéré et vécu comme étant la partie du vieux port où les pêcheurs ont encore une activité commerciale qui contribue à l'amenée du public aux heures de marchés. La création de boutiques le long de la galerie couverte permettra, à son avis, l'augmentation des touristes et la création de nouveaux emplois. Cette servitude modifiée profitera également en toute sécurité aux clients de l'hôtel la

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St Jean Cap-Ferrat



Voile d'or qui pourront sortir de plain-pied directement sur le port. Le 29 janvier 2021, consigné par mail depuis la mairie, la collectivité de Saint Jean Cap Ferrat confirme :  
*« que la collectivité n'émet pas d'opposition au projet de servitude de passage aux piétons. »*



Un dossier complet nous a été remis pour commencer à prendre connaissance de cette enquête publique avant son ouverture et les dates ont été fixées ce jour. Nous avons pu constater, lors de la présentation du projet et de nos entretiens avec les différents services intéressés, qu'il y a bien une volonté dans les intentions de chacun de respecter la législation et préserver l'accès au littoral avec une libre circulation piétonne sans entrave de construction supplémentaire, ni d'obstacle dangereux qui pourrait être conséquence d'un partage mal équilibré entre piétons et véhicules.



#### 2.6 CONSTAT DES AFFICHAGES :

Une apposition de l'avis d'enquête publique au format A2 de couleur jaune sur les lieux de l'enquête, les panneaux lumineux et la mairie, ainsi que vérification à ce niveau a été faite par les services techniques de la ville de Saint Jean Cap Ferrat, et un certificat attestant l'affichage dans les délais légaux de l'enquête publique définis par l'arrêté préfectoral a été établi par la mairie de Saint Jean Cap Ferrat en fin d'enquête publique.

#### 2.7 VISITE ETAT DES LIEUX:

Nous avons pris seule connaissance des lieux depuis le domaine public afin d'avoir un aperçu sur l'opération de façon concrète, et pour avoir refait à pied le parcours des lieux impactés par le projet nous avons pu nous rendre compte des limites de cette servitude piétons mal définies et non sécurisée car, non seulement les arcades du bâtiments « la voile d'or » sont fermées à toute circulation, mais aussi on marche sur la route où circulent également les voitures qui descendent depuis la pente d'accès, l'avenue principale de « Jean Mermoz » qui est ouverte à la circulation routière et se trouve donc en hauteur.

### **3/ OBSERVATIONS :**

#### 3.1 AVIS DE LA COMMUNE :

Le 29 janvier 2021, consigné par mail depuis la mairie, la collectivité de Saint Jean Cap Ferrat confirme :  
*« que la collectivité n'émet pas d'opposition au projet de servitude de passage aux piétons. »*



### 3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE :

**1/ Une observation de Mme Pascale CANDELSSO . domiciliée 27 avenue des Fleurs à St jean Cap Ferrat, en date du 14/12/2020 en page 1 et 2 du registre d'enquête :**

*« Je suis venue voir le projet au niveau de la Voile d'Or. J'apprécie la possibilité d'un agrandissement du quai avec une zone piétonne augmentée. Ceci permet mieux de circuler et donne la possibilité d'un lieu de balade supplémentaire. ».*

**2/ Monsieur Jean PISANI, en date du 16/12/2020 en page 3 du registre d'enquête écrit :**

*« Pas d'observation. ».*

**3/ Une observation de Mme Jacqueline CAPPA . domiciliée à Saint jean Cap Ferrat, en date du 06/01/2021 en page 4 du registre d'enquête :**

*« Malgré que cette servitude soit ancienne, la vie de mon village m'intéresse. ».*

**4/ Une observation de Mme Catherine CAPPA-TIRAPELLE en date du 06/01/2021 en page 5 du registre d'enquête :**

*« J'ignorai que ce petit morceau de chaussée était « une servitude » IL me paraît évident de la conserver en tant que telle vu l'étroitesse de la chaussée et le passage non négligeable des véhicules. En effet, les véhicules vont et viennent sur le grand quai, la jetée ainsi que vers le vieux phare.*

*De plus, c'est l'endroit où débarquent les pêcheurs et donc il faut cet espace pour la libre circulation de chacun. ».*

**5/ Une observation de Monsieur FRANCESCO Laborante « Diva restaurant » en date du 06/01/2021 en page 5 du registre d'enquête :**

*« Par rapport à la servitude Je m'inquiète des travaux pour l'aménager pour mon exploitation surtout de la terrasse qui fait partie de la servitude. Je suis content, qu'à la fin des travaux, il y aura plus de passage vu le projet (les boutiques) et que cette partie du port sera plus animée. Mon inquiétude concerne surtout la terrasse du restaurant, qui est le plus du restaurant et le cœur de mon activité, ce passage piéton avec la servitude ne va pas affecter mon activité sur la terrasse. ».*

### **PUBLIC VENU EN MAIRIE DE SAINT JEAN CAP FERRAT:**

**Le 14/12/2020 :** Deux personnes domiciliées à St jean Cap Ferrat qui ont voulu s'informer sur le projet sans annoter sur le registre.

**Le 23/12/2020 :** Deux personnes domiciliées à St jean Cap Ferrat : M. Jesus CHAUSPIED (et sans décliner son identité pour l'une d'entre elle) ont voulu connaître les intentions de la mairie au sujet de la servitude

**Le 06/01/2021 :** Cinq personnes se sont présentées sans annoter sur le registre ni décliner leur identité :

- Un couple domicilié sur les parcelles voisines de la Voile d'or qui s'interroge sur le projet complet de la Voile d'Or et les nuisances sonores et géologiques lors de la construction.

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St jean Cap-Ferrat



- L'architecte du projet lui-même venu donner des explications sur l'aménagement de la circulation pour la partie de la servitude située au niveau des futures boutiques sous la galerie couverte.
- Deux personnes de nationalité anglaise habitantes de St Jean Cap Ferrat qui pensent que :
  - o l'objectif de la servitude à aménager avec des boutiques en partie sous la galerie couverte n'est pas en phase avec la réalité car peu de gens fréquentent cet endroit précis et le projet n'attirera pas plus la clientèle
  - o les travaux d'aménagement de la servitude vont amener des nuisances de poussières et de fuel pour le littoral avec les transports de matériaux et leurs évacuations qui se feront en grande majorité, selon leurs dires, par la mer.

### 3.3 OBSERVATIONS DEPUIS LE SITE INTERNET :

Nous avons reçu une attestation des services compétents de la préfecture des Alpes maritimes, service de la DDTM service maritime en date du 11 janvier 2021 dans laquelle il est attesté par le chef du service maritime qu'il n'a reçu aucune observation dématérialisée sur la boîte mail du service maritime concernant l'enquête publique.

## 4/ AVIS ET REPOSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AUX OBSERVATIONS

Pour répondre à l'ensemble des personnes intéressées venues s'informer et écrire sur le registre d'enquête publique :

Les observations formulées dans le registre semblent, à notre avis, dans leur globalité être en faveur du projet de modification de la servitude en terme d'attractivité, d'animation et de sécurité.

Seules des craintes pendant le passage des travaux sur le plan du bruit, de la pollution lors du transport des matériaux et du chantier, et de la solidité des constructions existantes alentours lors des excavations comprenant démolition et reconstruction du bâtiment « la voile d'or » ont été ressenties.

Il est à noter que la période des travaux destinés à la modification de la servitude devrait être prévue, selon le représentant de la voile d'or ainsi qu'écrit dans la notice explicative de l'enquête publique, en phase finale des travaux de reconstruction de l'hôtel.

Le propriétaire de « Diva restaurant » est inquiet du passage des piétons sur sa parcelle. Nous avons informé le maire de Saint Jean Cap Ferrat de cette inquiétude et il nous a assuré que son espace sera sauvegardé pour son exploitation de restauration.



## **5/ CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

A notre avis, concernant :

### **• la rédaction des documents**

La Notice de Présentation sur la Modification et la suspension partielle de la servitude nous apparaît claire et explicite sur l'objet de l'enquête avec des plans et des documents photographiques comportant des annotations précises et détaillées sur les endroits impactés, mais aussi permettant une perception du projet inséré dans son environnement portuaire et urbain proche.

### **• l'objectif de l'enquête :**

L'objectif prioritaire dans cette enquête publique est de permettre d'assurer la maintenance et libre accès au littoral des piétons par une circulation sécurisée.

A la lecture des plans, le dévoiement de la servitude au niveau de sa suspension partielle n'impacte pas le paysage car le passage piétons est déjà existant sur le port le long du quai.

De plus, l'opportunité d'une demande de permis de construire de l'hôtel « la Voile d'or », conçu et pensé par un cabinet d'architecte en relation étroite avec la commune et soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, renforce l'image de caractère à redonner à cette partie du vieux port avec la réalisation d'un revêtement homogène sur l'ensemble de la servitude en accord avec le reste des circulations piétonnes du port.

Pour résumer la situation, à l'endroit des lieux où se passe l'enquête publique, l'accès au littoral depuis le port et l'avenue Jean Mermoz existe déjà pour les piétons mais n'est pas matérialisé en tant que tel indépendamment des automobiles. Les terres pleins portuaires qui font office de circulations pour le public, aussi bien pour les véhicules à moteurs que pour les piétons, sont utilisés en tant que voirie partagée sans signalétiques ni sécurisation pour les piétons. Un des objectifs de cette enquête est de sécuriser les piétons et ainsi redonner une priorité aux déplacements par des modes doux par rapport aux voitures. L'espace restera un espace partagé au niveau de la circulation mais avec une signalisation et des aménagements adéquats avec une partie piéton et une partie voirie bien définies.

IL est cependant à regretter que rien ne soit prévu au niveau d'un cheminement PMR pour handicapés depuis le haut de l'avenue Jean Mermoz à l'endroit de l'accès par les escaliers, car il aurait été judicieux de profiter de ces travaux d'aménagement piétons pour faciliter l'accès dans le parcours par les handicapés qui seront toujours obligés d'aller à l'autre bout du port pour pouvoir accéder à cette partie du vieux port. Nous en avons pourtant discuté avec les élus de la commune qui comprennent que cette situation déjà existante est difficile à améliorer au vu de la topographie des lieux avec de grandes hauteurs d'accès depuis la route, mais que le coût financier d'une telle opération d'aménagement serait trop important par rapport à une utilisation qui resterait toutefois mesurée du fait d'une distance à parcourir pas suffisamment importante.

### **• les textes de lois qui régissent l'enquête publique**

Le déroulement de l'enquête publique a été respecté au niveau de son affichage, sa publication, ses délais, et le contenu du dossier est conforme au Code des relations entre le public et l'administration (**Article 134-22**).

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St Jean Cap-Ferrat



- **Des documents d'urbanisme**

Le projet de Modification des caractéristiques de la servitude et de suspension partielle ne compromet pas à notre avis les orientations du PADD qui sont de favoriser et promouvoir l'usage des modes doux en identifiant, assurant et préservant entre autres : les cheminements piétons, un accès partagé sécurisé et équilibré de la voirie.: « *valoriser sur la façade littorale, la relation « Terre-Mer » et le développement de l'accessibilité (notamment pour les promenades maîtriser le trafic des routes littorales, développer les liaisons douces, etc..)* ».

- **la servitude elle-même :**

Celle-ci fait référence au Code de l'urbanisme, et a pris naissance à travers la demande de permis de construire du bâtiment la Voile d'or, dans lequel est inclus une demande de démolition, et qui a donc été une opportunité pour sa mise en place. Cette servitude sur fond privé s'applique de plein droit (article L 121-31 du Code de l'urbanisme), et seule l'enquête publique permet de la modifier et la suspendre. (article R 121-32 du Code de l'urbanisme).

La démarche a respecté le cadre législatif dans un souci :

- d'améliorer la circulation piétonne avec une suspension partielle au niveau de la montée le long des parkings du bâtiment la voile d'or présentant un dénivelé important et une courbe dangereuse avec la descente et le passage des véhicules (entrées et sorties).
- de recréer un cadre attractif sur le plan paysager et commercial avec une dynamique au niveau de l'activité économique du port,

Ces mesures peuvent donc s'appliquer à partir du moment où les piétons peuvent déjà circuler le long du port pour accéder à la mer.

Notre attention porte cependant sur la sécurité à bien mettre en place concernant le parcours piéton le long du port, à savoir la **sécurisation des personnes par rapport au plan d'eau, et plus particulièrement où se situe l'espace fonctionnel destiné à la mise à l'eau des bateaux.**

- **la modification des caractéristiques de la servitude :**

Elles amélioreront, à notre avis, la sécurité de la circulation piétonne avec l'attachement de la commune à vouloir conserver et renforcer l'image touristique du port ayant une déambulation adaptée pour les piétons à l'aide de marquages de signalisation au sol et un revêtement plus adéquat, car actuellement on ne voit pas physiquement que cet espace puisse être dédié aux piétons, avec une route qui privilégie plutôt en continu jusqu'au bout de la jetée la circulation des véhicules, et laisse ainsi peu de place à une promenade agréable sur un plan visuel et praticable en toute sécurité. Cette initiative d'un aménagement approprié pour un espace partagé distinctement entre voirie automobile et piéton s'inscrit ainsi avec cohérence dans les objectifs de la zone UPm3 du PLUm à destination de projets, avec la réalisation et la diversification de commerces accessibles depuis cette servitude.

- **la suspension partielle de la servitude :**

la demande de permis de construire de « La Voile d'Or » prévoit une entrée parking pour les véhicules à l'endroit d'une partie de la servitude qui se trouve dans une courbe et qui est dangereuse en terme de traversée. C'est pourquoi, créer un passage piéton aux endroits

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St Jean Cap-Ferrat



stratégiques de liaisons avec le reste du port et de la ville permettra de mettre en sécurité les personnes qui veulent accéder au littoral à pied.

En prenant l'initiative de cette suspension partielle, il n'y aura donc pas de coupure de la servitude, mais au contraire l'offre d'une continuité plus ludique par un côté du port plus large et en cohérence en terme de revêtement et de déambulation avec celle du port tout entier.

Concernant la partie suspendue de la servitude entre la piscine et l'hôtel, parcelles 383-384, elle longe le bloc piscine qui fait partie du domaine public maritime naturel et aboutit en impasse contre une autre parcelle privée. La suspension de cette partie de la servitude apparaît donc judicieuse, à notre avis, à cet endroit car la configuration des lieux construits ne permet pas d'accéder le long du littoral. En effet, cette servitude n'est pas du tout praticable et n'apporte donc pas grand intérêt à ce qu'elle soit instaurée, car actuellement une plateforme artificielle (bassin) qui fait partie du domaine public portuaire (gestion NCA) se situe à l'arrière et à proximité de la piscine située dans le domaine public maritime naturel (DDTM), qui fait office d'espace tampon entre la mer et le bâti le long du littoral à cet endroit. Cette partie de territoire anthropisé est d'ailleurs incluse dans le périmètre du site classé de Saint Jean Cap Ferrat qui a fait l'objet d'un passage en commission des sites et a fait l'objet d'une AOT (Autorisation d'Occupation temporaire), sur les dires des services compétents de la DREAL et de la DDTM, établie entre le bâtiment « La voile d'Or » et la métropole NCA.

#### • **L'activité économique du port de Saint Jean Cap Ferrat**

Lors de la venue du public pendant le temps de notre enquête, nous avons appris que l'activité des pêcheurs dans cette partie du port reste toujours existante dans sa partie commerciale à même le quai.



En conclusion, la mise à enquête publique de la servitude de passage piéton le long du littoral, pour modification de ses caractéristiques et suspension partielle, permettra la mise en forme légiférée de cette piétonisation en maintenant l'accès le long du littoral, toutes ces formalités étant nécessaires pour protéger ce droit d'usage du public en redonnant ainsi de l'attractivité et une dynamique économique avec des aménagements adéquats à réaliser en ce qui concerne le volet paysager.

Ce projet s'insère ainsi parfaitement, à notre avis, dans celui de la restructuration du port tout entier sur le plan de la circulation des piétons afin de leur permettre de prendre possession de cet espace en toute sécurité et selon les volontés de la commune.



---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons  
commune de St Jean Cap-Ferrat



Commissaire Enquêteur Barbara JURAMIE  
Tribunal administratif de Nice : Ordonnance n° E 20000023/06

## AVIS FINAL

- **Considérant que** la procédure de Modification des caractéristiques de la servitude ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, mais bien au contraire participe à la stratégie de son développement avec la création d'une galerie commerciale composée d'arcades et de boutiques dont l'architecture est soumise à l'avis des Bâtiments de France, et à travers laquelle les piétons déambuleront en toute sécurité,
- **Considérant que** la sauvegarde de l'accès au littoral par une mobilité douce a bien été pris en compte dans les modifications proposées, et que ce projet participe ainsi également aux orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable au niveau de l'aménagement des ports de plaisance et des prolongements et continuités du sentier touristique du littoral,
- **Considérant que** la Modification ne remet pas en cause les documents supra-communaux qui s'imposent aux PLUm,
- **Considérant que** l'aménagement de la servitude de passage des piétons contribuera à la priorisation de ce mode de déplacement sur celui des véhicules, et participera de ce fait à la baisse de la pollution atmosphérique qui est essentiellement liée au réseau routier dans ce secteur,
- **Considérant que** l'enquête publique sur la servitude de passage des piétons le long du littoral conforte ainsi l'objectif du PDU qui est d'inverser la tendance de croissance du trafic routier,
- **Considérant que** le projet de modification et suspension partielle sur la servitude de passage des piétons le long du littoral respecte les objectifs du Code des Transports : articles L 1214-1 et L 1214-2 au niveau de la sécurité des déplacements et du partage de la voirie, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PADD lié au PLUm,
- **Considérant que** le projet de modification et suspension partielle sur la servitude de passage des piétons le long du littoral n'apportera pas de modification du site classé de Saint Jean Cap Ferrat, mais valorisera au contraire le caractère paysager des lieux avec des aménagements adéquats,
- **Considérant que** cette servitude telle qu'elle est projetée à travers l'enquête publique redonnera une fonction de passage couvert aux arcades existantes du bâtiment qui la couvre en partie, avec une mise en valeur d'une architecture commerciale maritime.

-----0-----



- VU, l'arrêté préfectoral du 19/11/2020 portant ouverture de l'enquête publique
- VU, le code général de la propriété des personnes publiques, le code de l'urbanisme et des relations entre le public et l'administration
- Vu, l'ordonnance du tribunal administratif en date du 21/10/2020 portant notre désignation,

**Nous, Commissaire Enquêteur missionnée pour donner son avis personnel sur l'enquête publique au sujet de la servitude de passage des piétons le long du littoral, commune de Saint Jean Cap Ferrat, dans le cadre du projet de démolition/reconstruction de l'établissement « La voile d'or », émettons :**

**UN AVIS FAVORABLE**  
**AVEC RECOMMANDATION**

Au projet de la modification des caractéristiques et de la suspension partielle de la servitude de passage des piétons le long du littoral.

Cette recommandation concerne :

**La bonne sécurisation des piétons à prendre en compte par rapport au plan d'eau au niveau du cheminement prévu le long du port, et plus particulièrement où se situe l'espace fonctionnel destiné à la mise à l'eau des bateaux.**

Nous remettons notre rapport d'enquête publique ainsi qu'il est indiqué dans l'arrêté à :

- Monsieur le Maire de Saint Jean Cap Ferrat
- Monsieur le Préfet du département des Alpes Maritimes
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif des Alpes Maritimes



---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St Jean Cap-Ferrat

Commissaire Enquêteur Barbara JURAMIE  
Tribunal administratif de Nice : Ordonnance n° E 20000023/06



## **6/PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER**

Nous donnons ci-après la liste des pièces constituant le dossier d'Enquête Publique sur le projet de Modification et suspension partielle de la servitude de passage des piétons le long du littoral commune de St Jean Cap Ferrat .

**1/** Un Avis d'enquête publique au format A4 d'une page recto

**2/** Une Notice explicative comprenant :

- l'objet de l'opération et son cadre juridique
- la présentation du projet
- le tracé
- les annexes (plan profil, plan d'ensemble)

Le tout de 40 pages recto/verso.

**3/** L'Arrêté préfectoral des Alpes Maritimes concernant l'ouverture de l'enquête publique sur la commune de St Jean Cap Ferrat et daté du 19 novembre 2020 de 5 pages recto/verso.

**4/** Un plan d'ensemble photographie aérienne agrandie avec légende au format A3

**5/ COURRIERS MAILS :**

- mail du 08/12/2020 de la DGS à la mairie de St Jean Cap Ferrat concernant les panneaux d'information de l'enquête publique et son ouverture avec les photos à l'appui de 2 pages recto
- mail de la mairie à la DDTM des panneaux affichés daté du 08/12/2020
- mail du 07/12/2020 de la mairie de St Jean Cap Ferrat à la DGS concernant le dossier d'enquête publique et son transfert de 2 pages recto
- mail du 07/12/2020 de la mairie de St Jean Cap Ferrat à la DDTM concernant les photos prises des panneaux d'information de 5 pages recto
- Mail de la DGS du 7/12/2020 à la mairie de St Jean Cap Ferrat concernant l'impression des panneaux d'affichage et la demande de mise en ligne du dossier par la DDTM de 2 pages recto
- Mail du 7/12/2020 de la DGS à la mairie pour la mise à disposition d'un bureau au commissaire enquêteur
- Mail de la mairie de St Jean Cap Ferrat à la DDTM du 4/12/2020 concernant l'affichage de l'avis d'enquête et la parution dans le site « Actualités » à l'aide de 2 photos, ainsi que la mise en ligne par un mail de la DDTM en date du 26/11/2020 sur le site internet de la ville, de 1 page recto/verso
- Mail de la mairie de St Jean Cap Ferrat de service à service interne du 4/12/2020
- Mail de la DDTM au commissaire enquêteur concernant les informations sur l'affichage en date du 4/12/2020
- Mail du 27/11/2020 de la mairie de St Jean Cap Ferrat au journal « petit journal de St Jean Cap Ferrat concernant l'affichage à respecter
- Mail de la mairie de St Jean Cap Ferrat au commissaire enquêteur en date du 10/11/2020

---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St Jean Cap-Ferrat



Concernant toutes les informations récapitulatives pour ouverture et pour réception du public.

-Mail de la DDTM à la mairie de St Jean Cap Ferrat en date du 26/11/2020 concernant l'avis d'enquête publique et le dossier de l'enquête ainsi que l'adresse mail ou adresser le courrier observations du public

-Mail de la DDTM à la mairie de St Jean cap Ferrat du 26/11/2020 concernant la mise en ligne de l'enquête sur le site internet.

-Mail de la mairie de St Jean Cap Ferrat à DGS en date du 16/11/2020 qui rappelle les dates d'ouverture et fermeture de l'enquête.

-Mail de la mairie de St Jean Cap Ferrat au commissaire enquêteur en date du 10/11/2020 concernant les informations de la réception du public

6/ Photo de l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie en un exemplaire format A4, suivi d'une fiche identité format A4 une page recto concernant dimensions et caractères légaux de l'affiche

7/ Un Avis d'enquête publique au Format A3 de teinte jaune et titre caractères gras en un exemplaire couleur.

8/ Insertion dans les journaux (*se référer aux mails envoyés par les administrations intervenantes*)

- Du Nice-Matin :
  - le jeudi 3 décembre 2020.
  - le jeudi 17 décembre 2020
  
- Les Petites affiches des Alpes maritimes :
  - semaine du 27/11/2020 au 03/12/2020
  - semaine du 11/12/2020 au 17/12/2020

### **9/ LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DE ST JEAN CAP FERRAT :**

1 Registre d'enquête annexé au dossier d'Enquête Publique ouvert par Monsieur le Maire de St Jean Cap Ferrat, et fermé par le Commissaire Enquêteur, dans lequel sont écrites les observations du public et qui est constitué de 24 pages dont 2 pages recto/verso sur la partie règlementaire.

10/ Un Certificat d'Affichage attestant l'affichage du début jusqu'à la fin de l'enquête publique en date du 14/01/2021 de la commune de Saint Jean Cap Ferrat

11/ Une attestation en date du 11/01/2021 de la Préfecture des Alpes maritimes attestant n'avoir rien reçu comme observation dématérialisée sur le site internet ouvert à cet effet



---

Enquête d'utilité publique : Modification /suspension partielle d'une Servitude de passage piétons commune de St Jean Cap-Ferrat

