



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature**
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité du cadre de vie

TRAVAUX EN SITE CLASSÉ

652 220810

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.341-10 et L.414-4 ;

Vu l'arrêté du 17 mars 1930 portant classement de l'ensemble de l'île Sainte-Marguerite à Cannes, comprenant la totalité des propriétés des personnes indiquées, à l'exception du fort et de ses dépendances, déjà inscrits sur la liste des monuments historiques, parmi les sites du département des Alpes-Maritimes ;

Vu les demandes d'autorisation spéciales de travaux formulées la Société Hôtelière de la Côte d'Azur, restaurant « La Guérite » (PD n°06 029 21 00044 et PD n°06 029 22 00022) relatives à la démolition d'un ensemble de constructions, sans qualité architecturale, réalisées en infraction du code de l'urbanisme au pied du fort Royal sur l'île Sainte-Marguerite, commune de Cannes (cadastre : DL 44, 46, 47 et 48) ;

Vu les avis formulés par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites des Alpes-Maritimes en sa séance du 25 mai 2022, par l'architecte des bâtiments de France et par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'analyse des incidences Natura 2000 intégrée dans le dossier de permis de démolir ;

Considérant que le projet n'aura pas d'effet notable au titre Natura 2000 ;

Considérant que les travaux envisagés ne sont pas de nature à porter atteinte au site classé ;

Autorise

les travaux envisagés.

Pour le ministre et par délégation,
L'adjoint au sous-directeur de la qualité du cadre de vie

Pour la Ministre et par délégation
L'adjoint au sous-directeur de la qualité du cadre de vie


Patrick BRIE

Signature numérique
de Patrick BRIE
patrick.brie
Date : 2022.08.10
19:15:33 +02'00'

Cette décision s'applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur.

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)
SÉANCE du mercredi 25 mai 2022 – 9h30 – CADAM – Bâtiment Cheiron – rdc – Salle 27A**

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 25 mai 2022 dans sa formation « des sites et paysages » sous la présidence de monsieur Mathieu Eyrard, directeur adjoint et délégué à la mer et au littoral de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), représentant monsieur le préfet des Alpes-maritimes.

Conformément à l'ordre du jour, les dossiers suivants ont été examinés :

Formation « des sites et paysages »

09h30 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 22 S0003, SAS Société des services hôteliers du Cap, villa Capraïa

09h40 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé et protection au titre des monuments historiques

PC 006 121 22 S0005, SARL Celesta, villa les Cèdres

09h55 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 17 S0007/M2, M. Andrew PISKER

10h05 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 20 S0007/M1, SARL TAK GROUP, villa Béryl

10h15 : Beaulieu-sur-Mer, site classé

PC 006 011 22 S0003, SAS Monaco Marine

10h25 : Roquebrune-Cap-Martin, site classé

PC 006 104 14 H0010/M4, SCI VANDEN AVENNE, villa Viktoria

10h40 : Cannes, site classé

PD 006 029 21 0044, Société hôtelière de la Côte d'Azur (« la Guérite »)

10h50 : Cannes, site classé

PD 006 029 22 0022, Société hôtelière de la Côte d'Azur (« la Guérite »)

11h00 : Cannes, site classé

PA 006 029 22 0002, commune de Cannes

11h20 : Tende, site classé

Demande d'autorisation spéciale de travaux : Belvédère de Fontanalbe

Formation « des sites et paysages »

Étaient présents ou représentés :

1^{er} collège

- Monsieur Mathieu Eyrard, directeur adjoint et délégué à la mer et au littoral de la DDTM représentant monsieur Bernard Gonzalez, préfet des Alpes-Maritimes et détenant le mandat de la sous-préfecture de Grasse ;
- Monsieur Cédric Décultot, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) ;
- Monsieur Luc Albouy et monsieur Etienne Markt, unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et détenant le mandat de direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- Monsieur Jean-Roch Langlade, chef du service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM et détenant le mandat de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ;

3^e collège

- Madame Frédérique Lorenzi, membre du groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) et détenant le mandat l'association Région verte ;
- Madame Ariane Maseglia, administratrice de la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD) et détenant le mandat de la Chambre départementale d'agriculture ;

4^e collège

- Monsieur Guillaume André, architecte DPLG, membre du conseil régional de l'Ordre des architectes PACA ;
- Monsieur Jean-Pierre Clarac, paysagiste concepteur ;
- Monsieur Pierre-Jean Abraini, directeur adjoint du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Alpes-Maritimes et détenant le mandat de monsieur Giovanni Valastro, ingénieur, architecte et commissaire enquêteur ;
- Madame Sandrine Grandfils, directrice adjointe du Parc national du Mercantour (PNM) ;

Étaient excusés :

2^e collège

- Monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;
- Monsieur Roger Roux, maire de Beaulieu-sur-Mer ;

Après décompte des membres présents, il apparaît que le quorum est réuni en formation « des sites et paysages ».

09h30 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 22 S0003, SAS Société des services hôteliers du Cap, villa Capraïa

42, Avenue Denis Séméria

Rénovation d'une villa et de son jardin

Représentants : M. Axel Allione, architecte ; M. François Navarro, paysagiste

Rapporteur : ABF

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

- **Le projet**

Monsieur Luc Albouy présente le projet situé à proximité du bâtiment emblématique dit « Villa la Vigie » sur un terrain en déclivité, au lieu-dit « Colla Blanca », offrant une vue sur la baie de Beaulieu. Il s'agit de réhabiliter une villa sans intérêt particulier implantée à l'ubac d'une ancienne oliveraie supplantée aujourd'hui par une pinède et de réaménager le volet paysager. Le projet architectural vise notamment à créer de la transparence depuis l'espace de vie et le projet paysager a comme objectif principal la conservation de la pinède. A noter que la quasi-totalité du terrain fait l'objet de la protection relative aux « espaces boisés classés ».

- **L'engagement des débats**

Monsieur Guillaume André demande des précisions sur la mise en œuvre, jugée délicate, des lames de gazon implantées le long de la rampe d'accès. Il est répondu que pour en assurer la pérennité, il a été prévu un substrat spécifique, résistant au roulement des véhicules, composé de terre et pierres mêlées d'une profondeur minimale de 10 cm, ainsi qu'un système d'arrosage enterré « goutte à goutte ».

Monsieur Jean-Pierre Clarac estime que l'entretien des haies projetées exige la présence permanente d'un jardinier à l'intention duquel un local aurait pu être prévu.

Madame Frédérique Lorenzi appelle l'attention sur l'importance des sols et notamment leur structure, leur porosité et leur capacité à retenir l'eau eu égard aux surfaces projetées en sous-sol. Aussi, la récupération des eaux pluviales a-t-elle été prévue ? Monsieur François Navarro fait observer que le climat local, qui connaît des amplitudes thermiques très fortes, générant des précipitations brutales à caractère orageux, n'est pas de nature à permettre une utilisation optimale des eaux de pluie collectées aux fins d'arrosage. D'autre part, les espèces végétales qui ont été retenues sont endémiques et adaptées au climat. En ce qui concerne la qualité des sols, il est précisé que le large talus situé en contrebas de la villa provient des travaux de remblais menés lors de la construction de la villa d'origine.

Madame Ariane Masseglia demande quels sont les arbres qui seront transplantés. Il est répondu qu'il s'agit d'oliviers. D'autre part, madame Masseglia estime que l'omniprésence des baies vitrées en façade ne répond pas aux exigences induites par le phénomène de réchauffement climatique. Il est répondu d'une part, que ces baies sont majoritairement situées plein Nord et d'autre part, qu'elles sont coiffées par des auvents de 2,50 mètres dimensionnés pour protéger le bâtiment du soleil l'été et permettre l'entrée de la lumière naturelle l'hiver.

Madame Lorenzi revient sur la thématique de l'eau dont la température (en sortie de réseau) s'avère être de plus en plus chaude, convenant mal à l'arrosage des jardins d'où l'intérêt de construire des bassins de récupération d'eau pluviale.

En l'absence de questions supplémentaires, monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier assorti de la recommandation de prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales aux fins d'arrosage du jardin.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

09h40 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé et protection au titre des monuments historiques

PC 006 121 22 S0005, SARL Celesta, villa les Cèdres

57 Avenue Albert 1^{er}

Création de quatre serres horticoles provisoires pour l'accueil temporaire de l'ensemble des spécimens d'une collection de cactées et succulentes actuellement en souffrance dans des serres vétustes et menacées de dépérissement

Représentants : Madame Guilia Manini et monsieur Bruno Ricci, cabinet Goujon architectes

Rapporteur : ABF

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

- **Le projet**

Monsieur Luc Albouy présente le projet concernant la propriété « Les Cèdres », située en façade occidentale du Cap Ferrat, qui abrite un patrimoine botanique exceptionnel constitué pendant des décennies par la famille Marnier-Lapostolle au point d'en faire le plus grand jardin botanique privé du monde à son apogée. Le manque d'entretien des serres, aujourd'hui extrêmement vétustes pour certaines d'entre elles, a fini par mettre en péril la survie de nombreuses espèces fragiles ayant souffert d'un manque de chauffage (hiver 2019-2020) comme d'un excès d'eau (hiver 2020-2021 particulièrement pluvieux). Le nouveau propriétaire, sensible à la richesse de cette collection de plantes, a fait inscrire l'ensemble du jardin aux Monuments Historiques et a lancé maintes missions d'expertise et conseils tout en s'engageant pour d'importants travaux de rénovation du domaine. Ainsi, un comité scientifique international composé d'experts renommés dans leur domaine a commencé un travail d'inventaire qui a permis de distinguer les espèces rarissimes, les espèces en péril ainsi que celles pouvant éventuellement être sacrifiées. Selon ces experts, des dépérissements et pertes irrémédiables sont à craindre pour l'hiver 2022. Aussi, il importe d'agir urgemment pour tenter de sauver tout ce qui peut l'être et tout particulièrement les espèces rarissimes.

Monsieur Bruno Ricci, représentant du dossier, ajoute que la demande de permis de construire examinée aujourd'hui qui porte sur la création de quatre serres provisoires s'inscrit dans le cadre d'un projet global : les quarante experts nationaux et internationaux, réunis et ciblés en fonction des nécessités ont pour objectif l'élaboration d'un plan de gestion aussi précis qu'efficace sur la manière d'entretenir la propriété dans les années à venir.

Monsieur Albouy précise qu'à ce stade, il s'agit de créer un habitat d'urgence pour des plantes en péril. Par la suite, une fois ces serres provisoires démontées, un véritable projet architectural portant sur la réalisation de serres durables devra être défini.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Mathieu Eyrard demande quelle est la durée d'installation prévue des serres provisoires. Il est répondu qu'elles sont destinées à rester en place pour une période comprise entre quatre et cinq ans.

Monsieur Jean-Pierre Clarac se félicite du fait que les futures serres (destinées à rester en place durablement) feront l'objet d'un projet architectural digne de ce nom.

Monsieur Albouy précise qu'initialement, le propriétaire avait envisagé de soustraire le bâtiment alloué jusqu'ici aux jardiniers pour en faire une maison d'amis avant de convenir que cette idée n'était pas judicieuse. Ainsi, le bâtiment en question (de plusieurs centaines de mètres carrés) conservera son affectation initiale destinée aux nombreux jardiniers présents sur le site (quarante au total).

Madame Frédérique Lorenzi appelle l'attention sur le fait que le caractère exceptionnel des collections de plantes ne doit pas amoindrir l'intérêt pour le bâtiment historique principal, d'une architecture sublime, constituant un ensemble unique du Cap Ferrat.

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, après avoir rappelé que l'objet du dossier est de statuer en urgence sur un plan de sauvetage de plantes en péril, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier portant sur la création de quatre serres horticoles provisoires pour une durée comprise entre quatre et cinq ans environ.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
et de l'Environnement
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

09h55 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé
PC 006 121 17 S0007/M2, M. Andrew PISKER
49 Boulevard du général de Gaulle

Modifications d'une villa portant notamment sur la création d'une ouverture en toiture, la modification du garde-corps de la façade Est et la réfection à l'identique de la clôture du côté de la voie publique

Représentant : Monsieur Axel Allione, architecte

Rapporteur : ABF

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

- **Le projet**

Monsieur Luc Albouy invite monsieur Axel Allione, l'architecte, à présenter le projet portant sur des modifications mineures d'une villa dont le permis initial avait été accordé courant 2018 et qui a fait l'objet d'un premier permis modificatif en juillet 2019. L'architecte indique qu'il s'agit notamment de créer une ouverture en toiture, de modifier les ouvertures en façade Nord et Est et de remplacer, en façade Nord, la partie du garde-corps en béton par du verre.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Albouy déclare que, de façon générale, il souhaite qu'il y ait le moins de modifications possibles sur des permis fraîchement accordés.

D'autre part, la suppression partielle des claustras en partie basse, totale en partie haute tendent vers un accroissement des surfaces vitrées en façade Est. Or l'écriture architecturale telle qu'elle avait été définie originellement (présence continue de claustras au niveau du sol servant de transition aux larges baies vitrées encadrées par des claustras à l'étage, telles des « bulles panoramiques ») est malmenée dans ce permis modificatif. La hiérarchisation entre une façade « lourde et pleine » au niveau du sol et des ouvertures aériennes à l'étage est ici rompue.

Par ailleurs, l'absence d'un reportage photographique permettant de suivre l'évolution des travaux depuis l'état initial ne permet pas de savoir si la maison d'origine a été conservée ou démolie.

Madame Frédérique Lorenzi estime que la réalisation d'une ouverture en toiture doit être complétée par un traitement végétalisé de la toiture, ce dont convient monsieur Albouy.

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, après avoir rappelé la nécessité, concernant ce dossier, de fournir des photographies de l'état existant, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, compte-tenu d'une part, de l'accroissement et de l'omniprésence des surfaces vitrées du projet vis-à-vis du permis modificatif précédemment accordé, d'autre part, de l'absence de preuves sur la conservation de la maison d'origine, les membres émettent un avis défavorable au dossier.

Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

10h05 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 20 S0007/M1, SARL TAK GROUP, villa Béryl

63 Avenue Denis Séméria

Modification de l'ensemble des façades et de la toiture d'une maison, d'une piscine et de sa plage ainsi que le réaménagement du volet paysager

Représentants : Monsieur Yohann Auvray, architecte et madame Laura Paraskevas

Rapporteur : ABF

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

- **Le projet**

Monsieur Luc Albouy présente le projet situé en contrebas de la villa « les Cèdres » sur un terrain abritant une villa de style néo-provençal ainsi qu'une piscine et dont le jardin est banal. Un permis précédent portant notamment sur une réécriture plus contemporaine de l'aspect de la maison avait été accordé courant 2021. Entre-temps, le propriétaire a souhaité revenir à l'état d'origine du bâtiment. Or le projet constitue un affadissement de l'architecture initiale notamment en raison de la suppression des arcades en façade Ouest et du changement de teinte des façades passant d'un rouge sarde à un gris « livide ». D'autre part, le projet paysager n'est pas qualitatif.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Jean-Pierre Clarac estime que le projet paysager ne répond pas à l'équilibre théorique attendu entre ce qui caractérise la végétation saint-jeannoise, à savoir les chênes verts, les chênes blancs et les pins et la part librement dévolue aux souhaits du propriétaire.

Monsieur Guillaume André fait observer qu'en cas de modification de l'économie générale du permis initial, il convient non pas de déposer une demande de permis modificatif, mais une nouvelle demande de permis après avoir demandé l'annulation du permis initial. En outre, le nouveau projet devra adopter une véritable architecture néo-régionaliste et le volet paysager mérite d'être retravaillé notamment dans le sens indiqué par monsieur Clarac.

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, compte-tenu notamment de l'affadissement du volet architectural d'origine et de la faiblesse du volet paysager, les membres émettent un avis défavorable au dossier.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

10h15 : Beaulieu-sur-Mer, site classé
PC 006 011 22 S0003, SAS Monaco Marine
Port de plaisance

Démolition et reconstruction d'un bâtiment nécessaire au chantier naval

Représentants : Monsieur Bruno Camusat, responsable des infrastructures de la SAS Monaco Marine et monsieur Sylvain Franck de Préaumont, architecte

Rapporteur : UDAP

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

- **Le projet**

Monsieur Etienne Markt présente le projet qui consiste en la démolition d'un bâtiment situé au Nord-Ouest du chantier naval et en la création d'un nouveau bâtiment, plus proche du tissu urbain existant, et dont l'emplacement a été défini dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain. L'esthétique, simple, s'inspire des bâtiments industriels et la teinte rouge de l'étage rappelle la couleur des containers portuaires. Le chantier naval, qui a vocation à être clos, sera séparé de l'espace public par une clôture grillagée et végétalisée. Le projet prévoit également l'abattage de deux pins dont la justification n'a pas été apportée au dossier, ce dont il est permis de s'étonner.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Guillaume André demande des précisions sur l'affectation des locaux. Il est répondu que le rez-de-chaussée abritera des ateliers de menuiserie et de mécanique (où par ailleurs les bateaux ne pénètrent pas) tandis que l'étage sera réservé aux bureaux du chantier naval.

Monsieur Jean-Pierre Clarac rappelle que dans le cadre du réaménagement du port de Beaulieu, monsieur le maire a souhaité qu'un « plan vert » portant sur une réflexion du volet paysager à l'échelle de l'ensemble du port soit réalisé. Actuellement en cours d'élaboration, ce document précisera ce qui est prévu en la matière sur l'emprise totale des 8 hectares du port. Aussi, tant que cette étude, qui intégrera notamment les recherches de l'Institut national de la recherche agronomique (INRA) sur les espèces d'arbres sachant résister au changement climatique, n'est pas aboutie, les deux pins implantés sur le port ne devront pas être abattus. D'autre part, monsieur Clarac précise que dans la mesure où le plan d'ensemble de requalification du port de Beaulieu est en cours de réalisation par la métropole Nice Côte d'Azur, il ne peut pas apporter son soutien au projet (sans connaître notamment les choix arrêtés en matière d'équipements publics).

Monsieur Pierre-Jean Abraini s'étonne que les ouvertures à l'étage soient plus larges que hautes alors qu'usuellement c'est l'inverse qui est adopté comme le montre d'ailleurs le bâtiment situé à l'arrière du projet. Il conviendrait de revoir le calepinage des ouvertures en ce sens.

Monsieur Luc Albouy estime qu'en raison de la situation du bâtiment, offrant maintes vues plongeantes, il est nécessaire que la couverture revête un aspect et une teinte proches de la terre cuite.

Madame Frédérique Lorenzi demande comment seront traitées les eaux usées et notamment les eaux de carénage. Il est répondu qu'un nouveau décanteur conforme aux normes des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est prévu. Madame Ariane Maseglia s'étonne que le nouveau bâtiment projeté n'intègre pas des panneaux photovoltaïques en toiture.

Monsieur Guillaume André estime que les couleurs retenues pour le traitement des façades, trop agressives, doivent être revues.

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A la majorité des voix (deux abstentions), les membres émettent un avis favorable au dossier assorti :

de la *réserve* suivante :

– les deux pins existants devront être conservés ;

ainsi que des *recommandations* suivantes :

– la teinte de la couverture du bâtiment devra se rapprocher de la couleur « terre cuite » ;

– la pose de panneaux photovoltaïques en toiture devra être envisagée ;

– les ouvertures à l'étage devront être plus hautes que larges ;

– les couleurs de la façade devront adopter une teinte plus douce.

Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

10h25 : Roquebrune-Cap-Martin, site classé

PC 006 104 14 H0010/M4, SCI VANDEN AVENNE, villa Viktoria

126, Avenue du Sémaphore

Diverses modifications d'une villa portant notamment sur les façades, les ouvertures, l'entrée et la création d'un bassin de rétention ainsi que d'un local technique en sous-sol

Représentant : Monsieur Roberto de Villa, architecte

Rapporteur : UDAP

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

- **Le projet**

Monsieur Etienne Markt rappelle que cette demande de permis modificatif (n°4) fait suite à un précédent permis modificatif (n°3) qui avait été refusé notamment en raison d'incohérences entre le volet architectural et le volet paysager. Ce point est maintenant réglé. La présente demande, qui se traduit par une simplification de l'architecture, porte essentiellement sur la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (situé entre la piscine et la villa) ainsi que d'un local technique en sous-sol. Par ailleurs, monsieur Markt déplore l'absence d'échanges avec l'architecte qui a maintes fois été invité à se rapprocher des services de l'UDAP sans jamais y donner suite.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Luc Albouy appelle l'attention sur le fait qu'après une première infraction (portant sur un dépassement de la hauteur du bâti) constatée par le passé, une seconde infraction est en train d'être commise puisque les travaux du sous-sol ont été entamés et sont quasiment terminés. D'autre part, il fait remarquer que le bassin de rétention des eaux pluviales (EP) projeté est situé sur une surface de pleine terre au permis initial.

Monsieur Roberto de Villa précise que les éléments en infraction ont été entièrement démolis et que l'emplacement du bassin de rétention a été modifié pour permettre de recueillir les EP par un système gravitaire.

La Commission estime qu'il n'y a pas lieu d'accroître la minéralisation de la parcelle et propose que le bassin de rétention des EP reste à la place initialement prévue, c'est-à-dire à l'entrée de la propriété sous l'emplacement des places de stationnement des véhicules.

Compte-tenu de l'assentiment général, monsieur Mathieu Eyraud, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis défavorable au dossier.

Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRAUD

10h40 : Cannes, site classé

PD 006 029 21 0044, Société hôtelière de la Côte d'Azur

Île Sainte-Marguerite – site du restaurant « la Guérite »)

Démolition de diverses constructions réalisées sans autorisation

Représentants : Madame Marianne Sabatini, pétitionnaire ; monsieur Alain Cosentino, bureau d'étude et madame Isabelle Quinard, ville de Cannes

Rapporteur : DREAL

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

- **Le projet**

Monsieur Cédric Décultot, rapporteur, après avoir indiqué que le projet concerne le site du restaurant « la Guérite » situé au pied du Fort Royal de l'île Sainte-Marguerite, expose le contexte du dossier qui a pour objectif la régularisation des infractions relevées aux procès-verbaux sur les parcelles n°IN 06029 13 0013 et IN 06029 18 0088 ainsi que la démolition de constructions irrégulières non consignées dans ces procès-verbaux.

La mise en œuvre des démolitions, qui doit intervenir rapidement, est prévue dans le courant du mois de décembre 2022. Monsieur Décultot ajoute que des démolitions sur le domaine public maritime (DPM) sont prévues dans un second temps. Enfin, les installations de la station d'épuration seront régularisées dans le cadre de la demande d'un permis de construire à venir.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Jean-Pierre Clarac demande des précisions sur les modalités de cicatrization du chantier de démolition et notamment s'il est prévu la plantation de nouveaux arbres. Il est répondu qu'à l'origine, les zones concernées étaient des zones désertiques dénuées de végétation. L'objectif est la remise en l'état initial des lieux.

Madame Frédérique Lorenzi souhaite qu'en égard à la présence de l'herbier de posidonies, les rechargements en sable soient évités et que les installations restantes adoptent un caractère démontable. Monsieur Alain Cosentino précise que l'architecte a prévu des modules démontables, en éco-conception dans le respect de ce site naturel.

Monsieur Mathieu Eyrard loue la volonté de l'exploitant de s'aligner sur les dispositions prévues par le « décret-plage » (décret d'application de la loi littoral imposant notamment les installations démontables sur les plages du DPM faisant l'objet d'une concession) alors que le terrain est situé sur le domaine public communal.

Madame Ariane Maseglla pose la question de l'évacuation des matériaux. Monsieur Alain Cosentino répond que les matériaux, recueillis dans des « big bags », seront disposés sur des barges avant d'être évacués par voie maritime. Ces modalités seront détaillées dans la demande du futur permis de construire.

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

10h50 : Cannes, site classé

PD 006 029 22 0022, Société hôtelière de la Côte d'Azur

Île Sainte-Marguerite – site du restaurant « la Guérite »)

Démolition de constructions réalisées sans autorisation

Représentants : Madame Marianne Sabatini, pétitionnaire ; monsieur Alain Cosentino, bureau d'étude et madame Isabelle Quinard, ville de Cannes

Rapporteur : DREAL

- **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

- **Le projet**

Monsieur Cédric Décultot, rapporteur, précise que cette demande de permis de démolir a été déposée en complément du permis de démolir n°006 029 21 0044. Il porte sur la démolition de cabanons en bois dénommés « le village grec ». La mise en œuvre des démolitions, qui doit intervenir rapidement, est prévue dans le courant du mois de décembre 2022.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Alain Cosentino ajoute que le « village grec » ayant fait l'objet d'une relaxe de la part de la justice compte-tenu de son ancienneté, sa démolition n'a pas été intégrée dans la demande de permis de démolir n°006 029 21 0044.

Monsieur Décultot précise que si du point de vue pénal, une prescription s'applique passé un délai de 6 ans, du point de vue administratif, il n'y a pas de prescription en site classé.

Compte-tenu de l'assentiment général sur cette opération de démolition, monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

11h00 : Cannes, site classé

PA 006 029 22 0002, commune de Cannes

Aménagement d'un skatepark dans le parc de la Roseraie

Représentants : Monsieur Stéphane Flandrin, architecte ; monsieur Christophe Biche et madame Isabelle Quinard, ville de Cannes

Rapporteur : DREAL

• **Rappel du contexte législatif**

Aux termes des dispositions de l'article R*425-17 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans un site classé [...] la décision prise sur la demande de permis [...] ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement. Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

• **Le projet**

Monsieur Cédric Décultot, rapporteur, rappelle que le site de la Roseraie avait fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble en 2016 qui avait prévu que le projet de skatepark devait s'intégrer dans ce schéma et en respecter le parti pris. L'absence de garantie que le projet de skatepark soit compatible avec le reste des composantes et projets du site de la Roseraie (notamment le théâtre de la mer, les manèges et jardins) a conduit le ministère à refuser un premier projet de skatepark en octobre 2019. Entre-temps, l'architecte-conseil de la DREAL, en concertation avec les services de l'UDAP, a proposé de décaler légèrement l'implantation du skatepark pour le soustraire à la vue sur le grand paysage jusqu'au massif de l'Estérel.

• **L'engagement des débats**

Monsieur Christophe Biche précise qu'un plan d'aménagement de la Croisette qui s'étend depuis le Palais des Festivals jusqu'au Palm-Beach et les Jardins du Port Canto a été lancé en janvier 2021. A cette fin, un concours d'architecture national et international a été lancé au terme duquel quatre candidats ont été retenus. Ces quatre candidats ont tous intégré le nécessaire repositionnement du skatepark. L'objectif visé, pour le secteur de la Roseraie, est d'assurer une cohérence entre le square Verdun, le jardin Albert 1^{er} ainsi que les jardins du Port Canto. A noter que le programme du réaménagement du secteur de la Roseraie ouvre la possibilité de ne pas nécessairement reconstituer une roseraie, et de créer un jardin exotique.

Monsieur Christophe Eyrard demande à quelle échéance est prévue l'ouverture du skatepark. Il est répondu que le début des travaux est programmé pour novembre 2022 avec une durée du chantier d'environ 6 mois.

Madame Frédérique Lorenzi rappelle que la Roseraie a abrité, par le passé, une collection historique de roses et qu'il serait intéressant de conserver l'esprit éphémère et le parfum de la rose. Monsieur Biche répond que cette suggestion sera prise en compte.

Madame Ariane Massegia s'étonne que la partie au-dessus du skatepark soit aussi minéralisée. Monsieur Biche précise qu'aujourd'hui cette partie accueille des aires de jeux qu'il est prévu, au programme d'aménagement, de conserver, éventuellement de relocaliser ces espaces de loisirs qui ont toute leur place dans ce lieu où se retrouvent les familles.

Madame Frédérique Lorenzi appelle l'attention sur l'utilité d'intégrer le caractère de démontabilité des futurs aménagements (notamment les pergolas).

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier.

Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires de la Mer
des Zones Littorales
Délégué à la Région Littorale

11h20 : Tende, site classé et protection au titre des monuments historiques

Demande d'autorisation spéciale de travaux : Belvédère de Fontanalbe

Représentante : Madame Isabelle Lhommedet, chargée de mission patrimoine culturel et paysage du Parc national du Mercantour

Rapporteur : DREAL

• Rappel du contexte législatif

Le projet se situe dans le site classé « *vallée des Merveilles* ». Il se situe également dans le monument historique classé « *gravures rupestres de la vallée des Merveilles et de la région du Mont Bégo* ». En application de l'article L.341-10 du code de l'environnement, l'autorisation prévue à l'article L.621-9 du code du patrimoine vaut autorisation spéciale de travaux en site classé si l'autorité administrative chargée des sites a donné son accord, après avis de la CDNPS.

• Le projet

Monsieur Cédric Décultot, rapporteur, présente le monument historique classé et le projet.

Le site des gravures rupestres est un site unique dans le parc du Mercantour. Il constitue un but d'excursion à part entière et bénéficie d'une renommée mondiale.

Le site des gravures est constitué de deux vallées, la vallée des Merveilles et le val de Fontanalbe, dominées par le Mont Bégo. Ces deux vallées sont géographiquement distinctes mais forment un secteur unique, cohérent et homogène en termes de fonctionnement, d'accueil et de visites.

Un nouveau dispositif d'accueil et de découverte des gravures rupestres a été présenté en CDNPS puis autorisé en 2020, en remplacement de l'actuel, en état de vétusté et de désuétude. Le présent projet, qui vise le remplacement du belvédère – table d'orientation de la vallée de Fontanalbe, s'inscrit dans ce dispositif et le complète.

Ce belvédère est un point structurant de la découverte du site par le public. Il permet au visiteur de profiter d'une vue panoramique exceptionnelle sur la vallée et la crête frontière d'un côté et sur le Mont Bégo et les Clappes de l'autre côté. Cependant, par sa forme et son exigüité, l'actuelle table d'orientation entrave la libre circulation et ne permet pas de profiter pleinement de l'expérience. De plus, la forte dégradation du revêtement en pierre de lave suite aux intempéries de 2020 rend désormais sa lecture quasiment impossible.

Le nouvel aménagement du belvédère se veut plus simple et discret en renvoyant la table d'orientation au sol par le jeu d'une plate-forme en pierre sèche enserrée dans un contour en acier Corten sur lequel sera gravée la table d'orientation. Le visiteur pourra déambuler sans entrave physique ni visuelle sur cette plate-forme, s'y arrêter, s'y asseoir, s'y déplacer en lien direct avec le paysage environnant.

Les travaux seront réalisés en même temps que la dépose et la pose du nouveau mobilier (retardé par les intempéries de 2020). Tous les travaux se dérouleront du 5 au 16 septembre 2022.

L'emprise des travaux sera contrainte à la zone concernée par le belvédère et aux proches abords pour les besoins de stockage (maximum 20 mètres autour du lieu des travaux). Le matériel sera acheminé pour partie par voie motorisée (petit outillage et matériels) et par voie aérienne, notamment pour tout ce qui se concerne l'approvisionnement en pierre et la structure métallique.

Dans l'idéal, les pierres devront avoir le même aspect et les mêmes caractéristiques que les pierres naturelles du site qui sont des pélites vertes. Cependant au vu de la très faible ressource locale en pélites vertes qui sont présentes principalement au centre de la zone classée des gravures du Mont Bégo, l'approvisionnement en pierre de gneiss sera privilégié. De plus ces pierres sont plus résistantes à la gélifraction et moins glissantes lorsqu'elles sont usées par le passage.

La sensibilité archéologique du site ne permet pas la cueillette de pierres sur place. Le site de prélèvement envisagé à ce stade est celui du lac de Casterino situé à environ

10 km en aval de la vallée de Fontanalbe. Il s'agit d'un stock de blocs et de pierres situé sur un terrain de la commune de Tende au niveau d'un délaissé routier, et du bas d'un éboulis de blocs situé de part et d'autre de la route sur la même zone. L'éboulis a déjà été exploité par le passé pour prélever des blocs d'enrochement. Des pierres de bon calibre sont disponibles dans le trou déjà terrassé en bord de la route RD 91. Pour ne pas déstabiliser l'éboulis, les prélèvements seront limités aux pierres disponibles dans le trou de l'ancienne zone de prélèvement présentant largement assez de pierres pour le chantier.

Le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur des habitats ou espèces d'intérêt communautaire et/ou protégées. Les incidences liées aux héliportages sont réduites au maximum, par leur concentration sur un nombre réduit de journées et par le calendrier d'intervention prévu la première quinzaine de septembre. Les périodes de reproduction des espèces sensibles sont donc évitées. Il n'y a pas d'incidences sur des espèces végétales d'intérêt patrimonial, qui n'ont pas été répertoriées sur la zone. Les abords seront peu impactés en privilégiant le stockage temporaire des matériaux sur des zones rocheuses plutôt que sur des zones herbeuses plus sensibles.

Compte-tenu de l'amélioration apportée par cet aménagement relativement sobre et plus transparent que l'actuel, et de l'absence d'incidence sur la biodiversité des travaux et de l'aménagement lui-même, le rapporteur propose un avis favorable au dossier.

• L'engagement des débats

Madame Sandrine Grandfils rappelle qu'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la réfection de la signalétique de l'entièreté du site des gravures rupestres avait été présenté en Commission et autorisé au cours de l'année 2020. Si initialement, ce projet concernant uniquement la table d'orientation de la vallée de Fontanalbe, ne figurait pas au programme de ce projet d'aménagement d'ensemble, il a été possible de l'y intégrer entre-temps.

Madame Isabelle Lhommedet précise que le petit belvédère/table d'orientation, offrant une vue à 360 ° sur le paysage de la vallée de Fontanalbe, aujourd'hui constitué de deux murets en forme de demi-lune, couronnés par une table d'orientation en pierre de lave, a été vandalisé au cours de l'été 2020. Le nouveau dispositif consiste en l'incrustation de la table d'orientation dans le sol, constitué d'une calade, elle-même encerclée par une cornière, réalisée en acier Corten, sur laquelle seront gravés les principales caractéristiques du paysage environnant. Ce « modus operandi » vise à permettre une meilleure intégration dans le site ainsi qu'une libre déambulation des visiteurs. En outre, les matériaux utilisés – pierres sèches et acier Corten – renvoient aux matériaux utilisés dans le cadre de la réfection de la signalétique du site des gravures rupestres en cours de réalisation.

Monsieur Jean-Pierre Clarac demande quelle est la dimension du cercle. Il est répondu que le diamètre du dispositif est de trois mètres.

Monsieur Cédric Décultot rappelle que la DREAL avait souhaité que le nouveau belvédère soit matérialisé sans pour autant que l'objet ne prenne le dessus sur la fonction.

Monsieur Luc Albouy demande pourquoi le contour interne de la cornière est irrégulier. Madame Grandfils précise que ce point va être vérifié pour pouvoir apporter la justification d'une découpe interne irrégulière, si besoin.

Madame Frédérique Lorenzi espère que la nouvelle installation n'entraînera pas un afflux de personnes supplémentaires (pas plus de trois ou quatre personnes à la fois) dans un espace restant relativement restreint. Il est répondu que le dispositif a été dimensionné précisément dans le but de ne pas accueillir plus de trois ou quatre personnes de manière simultanée.

Monsieur Pierre-Jean Abraini se demande comment intégrer autant d'informations que celles qui figuraient à l'ancienne table d'orientation en céramique dans une bande d'acier de seulement 18 cm de largeur et craint que seule l'indication du trait des cimes ne puisse y figurer en définitive. Madame Grandfils répond que la volonté du projet a été de

réduire au maximum son empreinte dans le site et que l'indication des lignes de crêtes permet au visiteur, muni d'une carte de randonnée, de se repérer et de s'informer plus avant si besoin.

Monsieur Albouy fait remarquer que l'intervention humaine ne doit pas revêtir un caractère chichiteux et qu'à l'échelle du lieu, une bande d'une largeur de 18 cm peut paraître étriquée. Monsieur Etienne Markt fait observer que ce point va passer au crible du schéma d'exécution de la cornière.

Monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au dossier.

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Délégué à la Mer et au Littoral

Mathieu EYRARD

