



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Direction départementale des territoires et de la mer
des Alpes-Maritimes
Service aménagement urbanisme et paysage
Pôle transition énergétique et paysage
Affaire suivie par : Nathalie Carotenuto
☎ 04.93.72.72.20
✉ ddtm-cdnps@alpes-maritimes.gouv.fr

**COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES
SEANCE du mardi 20 mars 2018 – 10h – Salle 1013**

COMPTE-RENDU

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans la formation « sites et paysages », s'est réunie le 20 mars 2018 sous la présidence de monsieur le préfet des Alpes-Maritimes.

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

Formation « Sites et Paysages »

10h00 : Cannes

Demande de travaux – Zone de mouillage et d'équipements légers - Ile Sainte-Marguerite

10h15 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PD 006 121 18 S0003, DDTM / Ponton LIDO

10h25 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 11 S0022/M1, M. KUISTILA – villa Planestel

10h40 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 18 S0003, SCP Villa LONGO MAI

10h55 : Gourdon, site classé

PC 006 068 18 T0002, M. BARALE

11h10 : Roquebrune Cap Martin, site classé

demande d'abattage d'arbre

Formation « Sites et Paysages »

Étaient présents :

1^{er} collège

- Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur Serge Castel, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Madame Sandrine Grandfils, adjointe au chef du service aménagement urbanisme et paysage ;
- Monsieur Luc Albouy, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine ;
- Monsieur Fabien Tomatis, sous-préfet de Grasse ;

2^e collège

- Madame Michèle Paganin, conseillère départementale ;
- Monsieur Alain Arziari, maire de Coursegoules ;
- Monsieur Cyril Piazza, maire de Peille ;

3^e collège

- Madame Frédérique Lorenzi, membre du groupement GADSECA ;
- Monsieur Denis Perrimond, président de l'association région verte ;
- Monsieur Daniel Anthoons, architecte ;
- Monsieur Guillaume André, architecte ;

4^e collège

- Monsieur Christian Castellani, ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'État en retraite ;
- Monsieur Jean-Pierre Clarac, architecte paysagiste ;
- Monsieur Pierre-Jean Abraini, directeur adjoint du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) ;

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

10h00 : Cannes

Demande de travaux – Ile Sainte-Marguerite – Zone de mouillage et d'équipements légers

Représentant : Ville de Cannes (pétitionnaire)

Rapporteur : DDTM / service maritime

Monsieur le préfet invite le représentant de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) à présenter le rapport de synthèse qu'il a établi.

Le projet de zone de mouillage et d'équipements légers (ZMEL) situé à Cannes au nord ouest de l'île Sainte Marguerite, au lieu-dit Sainte Anne, est prévu pour accueillir trente bateaux de 6 à 20 mètres, avec pour objectif de diminuer quantitativement les mouillages dans ce secteur et de les organiser, donc de remédier à la situation actuelle d'un mouillage anarchique sur ce secteur. En effet, cette ZMEL de 15 ha aura pour contrepartie logique l'interdiction de mouillage dans une zone adjacente de 43 ha.

Il est soumis à l'avis de la CDNPS conformément à l'article R2124-43 du code général de la propriété des personnes publiques. Le projet sera également examiné en Commission nautique locale le 26 mars 2018.

La création de cette ZMEL constitue une des mesures compensatoires et d'accompagnement du dossier de demande de dérogation déposé pour la préservation des espèces protégées, que sont les herbiers de posidonies et 21 grandes nacres situés au pied de la digue Laubeuf et de la digue du large du port de Cannes devant faire l'objet de travaux de confortement.

Cette zone est inscrite dans la stratégie globale de mouillage de la direction interrégionale de la mer Méditerranée, et reçoit l'avis favorable de la DDTM des Alpes-Maritimes.

Les représentants de la mairie de Cannes précisent que la ZMEL sera mise en place chaque année uniquement de mai à octobre, le secteur étant fortement exposé en période hivernale. Les travaux de nettoyage et de création de la zone débiteront au cours du 1^{er} trimestre 2019 pour une mise en service en mai 2019.

Il s'agit d'une opération test qui permettra d'envisager par la suite des solutions sur d'autres secteurs notamment entre les deux îles de Lerins également très fréquentés en période estivale, engendrant des problèmes de sécurité et d'incivilité.

Monsieur Perrimond pose la question de la prise en compte du déplacement des nacres. Les représentants de la mairie de Cannes répondent qu'il est prévu de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale afin d'assurer un suivi scientifique sur dix ans de l'impact du projet sur la faune et la flore protégées.

Madame Lorenzi demande s'il existe des processus de concertation dans les instances de pilotage. Il est répondu que la commune de Cannes associera les services de l'État aux travaux et au suivi du milieu marin.

En outre, la zone étant située dans la zone Natura 2000 « Baie et Cap d'Antibes – Iles de Lérins », toutes les décisions la concernant, entrent dans le champ de compétence du comité de pilotage Natura 2000.

Madame Lorenzi souhaite connaître les règles d'attribution des anneaux ainsi que la procédure pour lutter contre les bateaux ventouses. Les représentants de la commune de Cannes répondent que la ZMEL est exploitée en régie directe par la ville, qu'il sera possible de réserver un anneau en ligne avec inscription sur une liste d'attente, et que la durée maximum de mouillage est de sept jours par bateau.

S'agissant des bateaux ventouses, la réglementation de police en la matière s'appliquera, et la zone fera l'objet d'une surveillance par l'embarcation de la ville. A la question posée des moyens de contrôle de la zone adjacente interdite au mouillage, monsieur le Préfet répond que les moyens

nautiques de la DDTM notamment (ULAM 06) devront faire du contrôle du respect de cette zone d'interdiction de mouillage un objectif prioritaire et relaie cette demande au représentant du service maritime.

Monsieur le Préfet demande si la ZMEL correspond au nombre de bateaux mouillant sans autorisation en période estivale. Il est répondu que la zone, avec sa capacité d'accueil de 30 bateaux, ne répond qu'à une partie des besoins actuels, notamment en période estivale. La ZMEL a été dimensionnée pour diminuer la fréquentation, au-delà de l'organiser.

Monsieur Perrimond demande s'il est prévu d'offrir à ces bateaux, un service de collecte des déchets ménagers par bateau. La commune répond que cela n'est pas prévu pour le moment compte tenu de la gratuité du service d'amarrage, et afin de ne pas encourager l'occupation de la zone au-delà du temps autorisé. Il est par ailleurs précisé que seuls les bateaux équipés d'un système de récupération des eaux grises et noires y auront accès.

A la question de Monsieur Perrimond, il est répondu que la ZMEL est en dehors de la zone archéologique sous-marine. Des photos du fond seront effectuées lors du nettoyage, et un rapport sera établi si des épaves sont découvertes

Monsieur le préfet invite les membres à voter.

Avis de la commission

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DTION-G 3926



Georges-François LECLERC

10h15 : Saint-Jean-Cap-Ferrat

PD 006 121 18 S0003, DDTM / Ponton LIDO

Immeuble le Lido – Chemin du Roy

Démolition du ponton du Lido

Représentant : DDTM/ service maritime

Rapporteur : DDTM / service maritime

Monsieur le préfet invite le représentant de la direction départementale des territoires et de la mer à présenter le rapport de synthèse qu'il a établi.

L'établissement Le Lido a bénéficié de plusieurs autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime pour différents ouvrages. En 2004, la demande de renouvellement de l'autorisation pour le ponton a été refusée, tenant compte des avis défavorables à son maintien lors de l'instruction administrative, et l'État a informé le pétitionnaire de la nécessité de démolir l'ouvrage. Par jugement du 19 juillet 2017, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a été condamné à la démolition. Ce ponton, à usage exclusif des résidents de l'immeuble, de 10,50 mètres de long et de 2 mètres de large, se situe dans la rade de Villefranche, dans un site classé et dans un lieu authentifié « Natura 2000 ».

Les opérations de démolition se feront depuis les terrasses bétonnées au droit de l'immeuble Le Lido et depuis la mer. Des filets anti-matières en suspension seront mis en place pour éviter la dispersion des matériaux.

Monsieur le maire de Saint-Jean-Cap-Ferrat est défavorable à la démolition de ce ponton qui selon ses constats, est également utilisé par les pêcheurs professionnels, les plaisanciers et quelques fois par les services de secours afin d'évacuer les blessés par la mer.

Il craint également que les opérations de démolition aient des conséquences négatives sur le plan environnemental.

Monsieur Castel rappelle que les autorisations d'occupation du domaine public maritime sont précaires et révocables et qu'il s'agit en l'espèce, d'exécuter une décision de justice et de mettre fin à une privatisation du domaine public.

Monsieur le Préfet précise que ce dispositif s'inscrit pleinement dans la politique de l'État de reconquête du domaine public maritime. Il n'est démontré ni que ce ponton serve aux services de secours, ni que la remise en état du domaine public maritime puisse engendrer des désordres écologiques. La qualité du site et des paysages seront au contraire grandement améliorées par sa démolition.

Monsieur Perrimond suggère de recourir à un plongeur naturaliste pour l'évaluation. Il attire également l'attention sur le risque de turbidité sur la faune et la flore lors des travaux.

Monsieur Castel prend en compte cette suggestion et indique que la technique envisagée pour éviter le risque de turbidité, a été utilisée plusieurs fois avec succès y compris pour des opérations de plus grande ampleur.

Monsieur Perrimond suggère également un ancrage fixe pour limiter l'emprise et les destructions, et madame Lorenzi demande qu'il soit proposé au comité de pilotage Natura 2000 l'utilisation d'une ancre à vis.

A la question de monsieur André sur la procédure, monsieur le Préfet répond qu'il s'agit d'une exécution d'office par l'État d'une décision de justice, qui sera ensuite mise à la charge du contrevenant.

Monsieur le préfet invite les membres à voter.

Avis de la commission

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DTION-G 3926



Georges-François LECLERC

10h25 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 11 S0022/M1, M. KUISTILA – villa Planestel

4 avenue de Verdun

Modification des ouvertures, façades, piscine et suppression du sous-sol, treille métallique et grilles de défense

Représentant : François EMELLINA (architecte)

Rapporteur : ABF

Monsieur l'architecte des bâtiments de France présente le projet de permis modificatif : suppression du sous-sol du bâtiment, déplacement du local filtration de la piscine, placement des groupes de climatisation dans le jardin.

A sa demande, le représentant du dossier précise qu'un seul arbre mort est remplacé et que le gazon est de type méditerranéen avec arrosage automatique. Monsieur l'architecte des bâtiments de France demande d'en minorer sa superficie.

Par ailleurs, monsieur l'architecte des bâtiments de France informe les membres que la maison fait partie d'un lotissement des années soixante dont les règles sont toujours en vigueur, et que le projet ne serait a priori pas conforme à l'article 5 de son règlement, s'agissant de l'emprise au sol de la maison. Cependant, ces règles ne sont pas opposables au tiers.

Le représentant du dossier précise que le projet est conforme à cette règle de limitation qui, selon son interprétation, ne s'applique qu'au bâtiment et non à la piscine.

Madame Lorenzi qui s'est rendue sur le site, a constaté des saignées dans le terrain avec un impact sur d'autres arbres, et alerte sur le risque de dégradation des végétaux de ce quartier qui ont un intérêt écologique pour l'ensemble du cap.

L'architecte du projet répond que le terrain est effectivement actuellement en chantier en raison des tranchées nécessaires aux équipements VRD, mais en dehors de quelques arbustes, les autres végétaux, notamment les plus grands, ne sont pas impactés.

Monsieur Clarac constate que le volet paysager du projet est peu traité ; il n'est ainsi pas prévu de remplacer des arbres très âgés. Or, il s'agit d'anticiper afin que le paysage du cap de Saint-Jean-Cap-Ferrat ne dépérisse pas. Entant donné l'enjeu, il recommande de travailler avec un paysagiste et de prévoir la conservation de la moitié des sujets et le remplacement de la moitié des autres sujets (les plus vieux).

Monsieur le préfet invite les membres à voter.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres décident du report de l'examen du dossier, sous réserve de présenter un schéma paysager de qualité réalisé par un paysagiste, sur la base d'un diagnostic phytosanitaire, et tenant compte de l'enjeu d'assurer le renouvellement de la végétation.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DTION-G 3926

Georges-François LECLERC

10h40 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 18 S0003, SCP Villa LONGO MAI

3 avenue du Plan des Abeilles

Démolition de la villa, annexe et piscine existante. Réalisation d'une nouvelle villa, création d'une nouvelle piscine et modification de l'entrée

Représentant : Giancarlo MORUZZI (architecte)

Rapporteur : ABF

Monsieur l'architecte des bâtiments de France présente le projet consistant en la démolition de la villa existante de style traditionnel, la rénovation du pavillon existant, la réalisation d'une nouvelle villa d'architecture contemporaine, la création d'une nouvelle piscine et la modification de l'entrée.

Il précise que ce projet fait suite à un précédent beaucoup trop impactant et qui a été réduit en longueur et en surface à sa demande. Un effort a été réalisé pour réduire le linéaire et le découpage volumétrique du bâti. Un paysagiste a également travaillé sur ce projet, ainsi que cela a également été demandé par l'architecte des bâtiments de France.

Un diagnostic phytosanitaire a été réalisé et le projet a été modifié dans le sens d'une amplification du couvert végétal : des pins supplémentaires et de nouvelles espèces méditerranéennes seront plantés en complément d'arbres existants qui se portent bien.

Monsieur l'architecte des bâtiments de France souhaite que la rampe d'accès au parking qui a un impact paysager trop important, soit remplacée par un ascenseur à voitures.

Madame Lorenzi demande pourquoi la nouvelle piscine est projetée à l'endroit d'une belle pinède et non dans un autre lieu.

Monsieur André remet en question, quant à lui, l'emploi de tant de matériaux et l'existence de terrasses.

Monsieur Clarac constate que le projet crée un paysage de mise en valeur du bâtiment et regrette qu'il n'y ait pas davantage d'échanges entre le jardin et le bâtiment, au détriment du jardin et de la nature.

Monsieur le Préfet pose la question de la diversité des couleurs (gris, marron et blanc) qui s'ajoute à la diversité des formes, créant trop de contrastes.

Monsieur l'architecte des bâtiments de France qui a demandé l'amélioration du projet avant sa présentation en commission, souhaite également la poursuite de cette amélioration, notamment par l'emploi d'une seule teinte plus sombre, plus proche de la couleur des parties en bois, afin de tendre vers une architecture moins contrastée.

Monsieur le préfet invite les membres à voter.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres décident du report de l'examen du dossier, sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

- étudier le remplacement de la rampe d'accès au parking par un ascenseur à voitures,
- modifier l'aspect extérieur de la villa afin d'atténuer les nombreux contrastes actuels tant dans les coloris que dans les formes,
- assurer une meilleure insertion du projet dans le site et le paysage.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DIRECTION G 3926



Georges-François LECLERC

10h55 : Gourdon, site classé

PC 006 068 18 T0002, M. BARALE

77 chemin du Revest

Reconstruction sas d'entrée, modifications des dimensions des baies, création de baies et d'occultations, agrandissement du niveau inférieur et terrasse en étage, création d'un logement type F3 et balcon.

Représentant : Serge BARALE (pétitionnaire)

Rapporteur : ABF

Le projet présenté par monsieur l'architecte des bâtiments de France porte sur des modifications et sur une extension d'une maison existante située loin du village au Nord-Est, construite d'après le pétitionnaire dans les années soixante-dix : reconstruction du sas d'entrée, modification de dimensions de baies, création de baies, agrandissement du niveau inférieur et terrasse en étage, création d'un logement type 3 pièces.

Monsieur l'architecte des bâtiments de France précise que la bâtisse a fait l'objet de plusieurs adjonctions au fil du temps, et qu'elle ne présente pas de valeur patrimoniale. Il observe que l'emploi de la teinte blanche pour le ravalement de la façade, empêche son intégration dans le site classé, et préconise l'emploi d'une teinte plus absorbante, telle que gris foncé.

Monsieur Abraini recommande des garde-corps plus conformes à la typologie locale.

Monsieur le préfet invite les membres à voter.

Avis de la commission

A la majorité des voix, en prenant en compte un vote contre, les membres émettent un avis favorable assorti de la prescription suivante : l'utilisation de la couleur gris foncé pour le ravalement de façade de la villa, afin d'en assurer la meilleure intégration possible dans le site.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
D'ITION-G 3926



Georges-François LECLERC

11h10 : Roquebrune Cap Martin, site classé
demande d'abattage d'arbre, SDC LE ROC MARTIN
1 avenue Winston Churchill
Abattage d'un pin
Représentant : Agrobio TECH (Entreprise d'élagage)
Rapporteur : ABF

Monsieur l'architecte des bâtiments de France, à la lecture du dossier de demande, constate que c'est à l'occasion de la réfection d'un parking sur lequel se situait le pin, que celui-ci a été abîmé.

Monsieur Perrimond suggère d'ajouter dans les recommandations assortissant l'obligation de replanter des sujets, celle de prévoir un espace de vie sans bitume tout autour des arbres sur le domaine public.

Monsieur le préfet invite les membres à voter.

Avis de la commission

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable, assorti de la prescription de replanter deux sujets avec un espace de vie sans bitume à leur base.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DIRECTION-G 3926


Georges-François LECLERC

En marge de l'étude des projets, Monsieur Perrimond demande que la mise en ligne sur l'extranet des dossiers soit réalisée plus tôt, pour que les membres aient plus de temps pour en prendre connaissance. Madame Grandfils répond que tous les dossiers numérisés reçus par le secrétariat de la commission sont mis en ligne ; et pour les autres, une fiche technique l'est également, mais au fur et à mesure de l'envoi par les représentants des dossiers, et donc parfois tardivement, tout en respectant les délais réglementaires. Ce dispositif de mise en ligne sur l'extranet mis en place il y a seulement six mois, pourra être amélioré, par une demande plus stricte aux porteurs de projet du respect des délais.

ANNEXE AU PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DU 20 mars 2018 DECISIONS DU MTES

Sont annexées les décisions prises par le ministre de la transition écologique et solidaire après avis de la commission de la nature, des paysages et des sites des Alpes-Maritimes :

Décision n° 137 du 07 février 2018 : autorise les travaux de restructuration de la villa envisagés par M. Behnam-Bakhtiar (villa Grand Large) sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 138 du 07 février 2018: n'autorise pas la démolition d'une maison ancienne envisagée par la SCI Pomme de Pin sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, considérant que la démolition de cette ancienne villa à valeur patrimoniale fera disparaître un témoignage architectural néo-régionaliste de l'entre-deux guerres qui participe pleinement à la qualité du site classé et à l'esprit des lieux ;

Décision n° 156 du 16 février 2018 : autorise l'abattage de deux pins d'Alep par la SDC Hironnelle sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin, sous réserve de planter pour chaque pin abattu un pin d'Alep et un chêne vert afin de favoriser le retour à une chênaie pour garantir la pérennité de la forêt ;

Décision n° 188 du 23 février 2018 : autorise les travaux de démolition et de restructuration d'une villa envisagés par la SCI Solmax sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat , considérant que ces travaux concernant uniquement l'emprise existante de la villa sans intervention sur les espaces extérieurs, ne portent pas atteinte à la qualité du site classé ;

Décision n° 189 du 23 février 2018 : autorise les travaux de démolition et de restructuration d'une villa envisagés par la SCI Investissement Bellevue sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat considérant que ces travaux qui permettent notamment l'augmentation de la surface végétalisée, ne portent pas atteinte à la qualité du site classé ;

Décision n° 190 du 23 février 2018 : autorise les travaux de démolition et de reconstruction d'une villa envisagés par la SCP S&C sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat sous réserve qu'un volume buissonnant soit créé dans une épaisseur de pleine terre sur la partie arrière du jardin afin d'améliorer la qualité paysagère, notamment en laissant la partie vers la mer ajourée ;

Décision n° 191 du 23 février 2018 : autorise les travaux de restructuration de la villa envisagés par la SCI Jakaranda sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 192 du 23 février 2018 : autorise les travaux envisagés par la SCI La Gabbia relatifs à la création d'un sentier destiné aux services techniques sur le domaine public maritime permettant la restauration de l'accessibilité entre deux plages sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 194 du 23 février 2018 : autorise les travaux envisagés par la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) relatifs à la création d'un chemin piéton sur le domaine public maritime sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 195 du 23 février 2018 : autorise l'abattage de deux pins d'Alep envisagé par la SCI Aube sur Mer sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin sous réserve d'une visite de contrôle de l'architecte des bâtiments de France accompagné de la commune et de la replantation de quatre sujets de la même essence ;

Décision n° 224 du 12 mars 2018 : autorise les travaux envisagés par la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) relatifs à la démolition d'un ponton installé illégalement sur le domaine public maritime par l'établissement La Paloma , plage Scaletta, sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 234 du 15 mars 2018 : autorise les travaux de restructuration de deux villas et de réaménagement de l'ensemble paysager envisagés par la SCI Prospérité sur la commune de Nice, sous réserve de la mise en place, sur une ou deux planches, d'un réseau de phytorestauration afin de compléter le dispositif de gestion des eaux pluviales ;

Décision n° 260 du 25 mars 2018 : autorise les travaux relatifs à la création d'un chemin sur le domaine public maritime envisagés par la SCI Mas de la Rube sur la commune de Villefranche-sur-Mer (cette décision annule et remplace la décision n°193 du 23 février 2018).