

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)
SÉANCE du mercredi 25 septembre 2024 – 09h30 – CADAM – Bâtiment Cheiron – rdc –
Salle 27A**

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 25 septembre 2024 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 24 S0003, KPM Estate – villa le Toit Bleu

09h45 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé

PC 006 121 14 S0024/M2, SCI SNOWFLOWER villa Monterrico

10h00 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, espace remarquable maritime et site classé

Projet de concession de plage de l'anse Scaletta

10h15 : Cap d'Ail, espace remarquable maritime

Projet de concession de plage de la Mala

10h30 : Nice

Demande d'autorisation de porter atteinte à un alignement d'arbres

11h00 : Eze, site classé

PC 006 059 24 S0022, Hôtel Cap Estel

11h15 : Caussols, site classé

PC 006 037 24 T0002, propriété Fabianelli

11h30 : Caussols, site classé

Demande d'autorisation de travaux, SICTIAM – propriétés Rossi et Foucard

11h45 : Courmes, site classé

PC 006 049 24 T0003, M. Christophe Schneider

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 Hugues Moutouh, 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, chef du service de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) accompagné de monsieur Etienne Markt et détenant le mandat de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- Madame Jessica Gentric, cheffe du service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM et détenant le mandat de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ;

2^e collège

- Monsieur Roger Roux, maire de Beaulieu-sur-Mer ;
- Monsieur Arnaud Prigent, maire de Sigale et détenant le mandat de monsieur Jérôme Viaud, vice-président du conseil départemental ;
- Monsieur Gilbert Hugues, maire de Caussols et détenant le mandat de madame Marie-Louise Gourdon, conseillère départementale ;
- Monsieur Ludovic Sanchez, maire du Mas et détenant le mandat de monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;

3^e collège

- Monsieur Christophe Dubly, secrétaire du bureau du groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) et détenant le mandat de madame Ariane Masegla, administratrice de la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD) ;
- Monsieur Denis Perrimond, membre du conseil scientifique des Îles de Lérins et détenant le mandat de monsieur Jean-Philippe Frère, 1^{er} vice-président de la Chambre départementale de l'agriculture ;

4^e collège

- Monsieur Guillaume André, Ordre des architectes de la Côte d'Azur ;
- Monsieur Michel Benaïm, architecte DPLG ;
- Monsieur Jean-Pierre Clarac, paysagiste concepteur et détenant le mandat du Parc national du Mercantour ;
- Monsieur Giovanni Valastro, ingénieur, architecte et commissaire-enquêteur ;
- Monsieur Pierre-Jean Abraini, directeur adjoint du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Alpes-Maritimes ;

Étaient excusés :

2^e collège

- Madame Anne Sattonnet, conseillère départementale ;
- Monsieur Johan Delacroix, association des Vieilles Maisons Françaises ;

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

10h00 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, espace remarquable maritime et site classé

Projet de concession de plage de l'anse Scaletta

Représentants : Monsieur Didier Babel, architecte et monsieur Jean-Paul Allari, adjoint au maire

Rapporteur : ABF

- **Rappel du contexte législatif**

Le projet est situé en espaces remarquables maritimes au sens de la loi littoral.

Dans ce cas, le projet ne peut être autorisé qu'après avis de la CDNPS conformément aux dispositions de l'article R2124-26 du code général de la propriété des personnes publiques.

D'autre part, le projet est également situé dans le site classé constitué par le domaine public maritime du Cap Ferrat.

En application de l'article R.341-12 du code de l'environnement, ce projet est soumis à autorisation spéciale du ministre après avis de la CDNPS.

- **Elements de contexte**

L'établissement balnéaire Paloma, installé depuis 1949 sur le domaine public maritime, n'est plus titré depuis 2006 et la fin de la concession de plage. Des contraventions de grande voirie ont été dressées en 2016 et déférées au tribunal administratif.

Après plusieurs expertises, portant notamment sur la limite du domaine public maritime et dans le cadre d'une médiation proposée par le Tribunal Administratif, un protocole d'accord transactionnel entre l'État, la commune et l'exploitant a été signé le 15 juin 2022, puis homologué par la juridiction. Ce protocole prévoit la libération des lieux par l'exploitant au plus tard le 31 octobre 2024 et la démolition par la commune, dans le cadre d'un futur projet d'exploitation respectant le décret plages.

Le permis de démolir a été accordé et la libération des lieux par l'actuel gérant (démontage, déménagement et mobilier) est attendue pour la fin du mois d'octobre.

La commune procédera ensuite à la démolition du bâti.

- **Le projet**

Le projet de concession prévoit l'exploitation balnéaire d'un lot de 480 m², correspondant au plafond réglementaire d'occupation de 20 %, sur lequel est implanté un bâti démontable et strictement saisonnier (donc démonté l'hiver) de 192 m² (cuisines + terrasses aménagées). Un ponton léger et saisonnier pour l'accès au rivage via le chenal est prévu dans cette concession.

La période d'ouverture est de 8 mois (1^{er} mars au 1^{er} novembre).

S'agissant d'un site classé et d'un espace remarquable, l'avis de la CDNPS est nécessaire à la poursuite de l'instruction de la demande de concession, avant l'enquête publique qui sera prochainement organisée. Il s'agit donc de se prononcer ici sur le schéma d'organisation de la plage, l'implantation et la volumétrie des installations projetées. L'avis de la CDNPS est également utile au cadrage préalable du projet architectural et de l'autorisation d'urbanisme en site classé qui seront présentés ultérieurement.

Concernant le service instructeur, à ce stade de l'instruction, c'est un avis favorable sans réserves qui accompagne la présentation de ce projet.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Didier Babel précise que le ponton saisonnier – positionné aujourd'hui au centre de la plage – sera décalé sur le côté pour montrer qu'il s'agit d'un ponton d'accès au rivage et non à usage de l'exploitant.

Monsieur Michel Benaïm demande quels sont les accès à la plage. Monsieur Babel répond que la plage est desservie par un escalier et précise qu'il s'est avéré que la création d'un ascenseur aurait été trop impactante en raison du dénivelé de plus de 10 mètres de la falaise derrière la plage.

Monsieur Christophe Dubly demande si des améliorations concernant l'accès – aujourd'hui potentiellement dangereux – sont prévues. Monsieur Babel précise qu'un garde-corps sera mis en place – possiblement en acier Corten – afin qu'il se fonde le plus possible dans le paysage.

Monsieur Jean-Pierre Clarac demande des précisions sur le passage de 1,40 mètres assurant la libre circulation sur le domaine public maritime. L'architecte du projet précise que cette largeur de 1,40 mètres peut être élargie dans la mesure où ce sont des chaises-longues qui sont prévues à l'aval de la partie restauration.

Monsieur Denis Perrimond appelle l'attention sur la nécessité de rendre visible ce passage. D'autre part, il demande si la révision du passage de 3 mètres en laisse de mer a été envisagée compte-tenu du réchauffement climatique. Monsieur Arnaud Fredefon, responsable du service maritime de la DDTM, précise que si une érosion d'une plage est constatée, il est possible de revenir, en cours de concession, sur l'implantation des lots. A noter la particularité de cette plage qui est le départ du sentier du littoral. Outre l'obligation légale du passage de 3 mètres au niveau de la laisse de mer, la commune a souhaité ajouter en haut de plage un passage plus confortable et plus adapté à un randonneur. Monsieur Babel ajoute que ce passage, matérialisé par un tapis en fibres de coco, existe déjà.

Monsieur Roger Roux estime que l'usage des sanitaires à la fois par le public et par les clients de l'établissement balnéaire va créer des problèmes d'exploitation. Monsieur Babel précise que le schéma qui figure dans le document de présentation est une option qui place des sanitaires publics contigus à l'établissement balnéaire, mais que les futurs exploitants pourront réaliser leur propre sanitaire au sein de leur exploitation et choisir de les affecter à leur clientèle privée. Monsieur Guillaume André demande des précisions sur le système d'évacuation des sanitaires. Monsieur Babel indique qu'une pompe de relevage permettra de raccorder les eaux usées des toilettes au réseau d'assainissement communal.

En l'absence de questions supplémentaires, monsieur Mathieu Eyrard, président de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer, après que les représentants du dossier et de la commune se sont retirés.

Avis de la commission

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

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

Mathieu EYRARD