

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)  
SÉANCE du mercredi 26 novembre 2025 – 09h30 – CADAM – Bâtiment Cheiron – rdc – Salle  
27A**

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 26 novembre 2025 dans sa formation « des sites et paysages » sous la présidence de Monsieur Sylvain Houpin, directeur adjoint 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 23 S0013/M1, M. Jean-Philippe Leroy – villa Japhico

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

PD 006 121 25 S0010, SCP Impasse Fiorentina – villa La Fadarello

**10h00 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, site classé et domaine public maritime (DPM)**

PD 006 121 25 S0005, mairie de Saint-Jean-Cap-Ferrat – plage de Grasseuil

**10h15 : Beaulieu-sur-mer, site classé et domaine public maritime (DPM)**

PD 006 011 25 0003, hôtel La Réserve de Beaulieu

**10h30 : Saint-Martin-Vésubie**

Changement de destination d'une grange en habitation, M. Franck Mammoliti

**10h45 : Antibes, site classé**

PC 006 004 25 0063, ville d'Antibes – local dans la pinède

**11h00 : Antibes, site classé et domaine public maritime (DPM)**

PD 006 004.25 0029, hôtel Belles Rives – plage de l'hôtel

**11h15 : Cannes, site classé et domaine public maritime (DPM)**

PD 006 029 25 0020, Hôtelière Île Sainte-Marguerite – l'Escale

**11h30 : Cannes, site classé et domaine public maritime (DPM)**

PA 006 029 25 0002, Société Hôtelière de la Côte d'Azur – La Guérite

## Formation « des sites et paysages »

Étaient présents ou représentés :

### 1<sup>er</sup> collègue

- Monsieur Sylvain Houpin, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), représentant Monsieur Laurent Hottiaux, 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 Madame Philippine Repiquet et de Monsieur Mathieu Perrin, 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<sup>e</sup> collègue

- Monsieur Ludovic Sanchez, maire du Mas et détenant le mandat de Monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;

### 3<sup>e</sup> collègue

- Monsieur Christophe Dubly, secrétaire du bureau du groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) ;
- Monsieur Denis Perrimond, membre du conseil scientifique des Îles de Lérins et détenant le mandat de Monsieur Jean-Philippe Frère, vice-président de la Chambre départementale d'agriculture ;
- Monsieur Johan Delacroix, membre de l'association des Vieilles Maisons Françaises ;

### 4<sup>e</sup> collègue

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

Étaient excusés :

### 2<sup>e</sup> collègue

- Madame Anne Sattonnet, conseillère départementale ;
- Monsieur Jérôme Viaud, conseiller départemental ;
- Madame Marie-Louise Gourdon, conseillère départementale ;
- 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 ».

**11h30 : Cannes, site classé et domaine public maritime (DPM)**

PA 006 029 25 0002, Société Hôtelière de la Côte d'Azur – La Guérite

Création d'un réseau de refoulement des eaux usées et son raccordement au réseau existant

Représentants : Mme Mariane Sabatini, exploitante, M. Alain Cosentino, (AMO), Mme Marie Pizepan (CACPL), M. Jérôme Briot, (CACPL), architecte et M. Arnaud Dawidowicz, directeur de l'urbanisme de la ville de Cannes

Rapporteur : M. Cédric Décultot (DREAL)

- **Le 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 d'aménager [...] 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, expose le projet qui concerne le restaurant La Guérite situé au pied du Fort Royal de l'île Sainte-Marguerite.

Le système d'assainissement actuel du restaurant n'étant pas conforme, il est prévu la création d'un nouveau système de refoulement des eaux usées qui viendra se raccorder au réseau public existant.

En marge du projet, Monsieur Décultot demande si les travaux de démolition prévus aux permis de démolir accordés en 2021 et 2022 ont été entièrement réalisés. Il est répondu que les constructions regroupées sous l'appellation du « village grec » ont été supprimées à l'exception de la station d'épuration et de quelques éléments de sanitaires. Un état des lieux précis accompagné de photographies devrait prochainement être transmis à la commune.

Madame Danielle Laroudie indique que l'émissaire et l'atterrage subsistent aussi. Monsieur Décultot précise qu'il est prévu dans l'étude d'impact que ces ouvrages soient également déposés.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Décultot recommande de remplacer les regards existants par des regards avec des plateaux creux (remplis de terre) afin qu'ils deviennent « invisibles ».

Monsieur Michel Benaim fait observer que compte-tenu de la sensibilité du site, il serait judicieux de prévoir un dispositif ad hoc permettant de détecter les fuites lentes qui pourraient survenir sur le réseau (entre le poste de refoulement et le centre de collecte existant).

Monsieur Alain Cosentino déclare prendre en considération ces deux recommandations.

Monsieur Denis Perrimond appelle l'attention sur le fort dénivelé existant d'une quinzaine de mètres entre le poste de refoulement et le point de collecte.

Monsieur Christophe Dubly estime que le bâtiment technique communal ayant pour fonction de recueillir les eaux usées, situé en hauteur, est particulièrement disgracieux et qu'il conviendrait soit de réduire son volume soit de le masquer à la vue des visiteurs.

En l'absence de questions supplémentaires, Monsieur Sylvain Houpin, 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**

Au cours des délibérations, un membre de la commission propose de formuler des recommandations sur la nécessité de prévoir deux pompes (dont une de secours) dans le poste de refoulement ainsi qu'un dispositif à même de détecter les éventuelles fuites lentes du réseau.

Un autre membre de la commission estime que la mise en charge supplémentaire de la pression dans le réseau doit s'accompagner d'une amélioration de l'aspect du bâtiment technique communal.

A l'unanimité, les membres émettent un avis favorable au projet assorti des recommandations suivantes :

- les regards existants devraient être remplacés par des regards aux plateaux creux (remplis de terre) ;
- un dispositif à même de détecter les éventuelles fuites lentes du réseau doit être prévu ;
- l'aspect du bâtiment technique ayant pour fonction le recueil des eaux usées devrait être amélioré.

  
Le Directeur Départemental Adjoint  
des Territoires et de la Mer  
Sylvain HOUPIN