

DÉCISION PRISE À L'ISSUE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE ET MOTIFS DE LA DÉCISION

Projet : Raccordement au réseau collectif de traitement des eaux usées du restaurant "La Guérite" sur l'île Sainte Marguerite.

Après examen du dossier soumis à la participation du public par voie électronique, il a été constaté que le projet répond aux exigences réglementaires applicables et ne soulève pas d'objection particulière.

Aucune observation ni proposition n'ayant été formulée au cours de la période de consultation, aucun élément nouveau n'a été porté à la connaissance de la commune susceptible de remettre en cause le projet ou de justifier sa modification.

Le raccordement du restaurant « La Guérite » au réseau public d'assainissement de la Ville en remplacement de la station d'épuration autonome existante éliminera les rejets en mer, contribuant ainsi directement à la préservation du milieu marin.

En conséquence, la commune a décidé d'autoriser le projet tel qu'il a été présenté dans le dossier mis à la disposition du public.



Ville de Cannes

DIRECTION DE L'URBANISME

SERVICE URBANISME
REGLEMENTAIRE

PERMIS D'AMENAGER

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de création de Permis d'Aménager

Formulée le : 11/06/25

Dossier N° :

PA 06029 25 0002

par	SOCIÉTÉ HOTELIÈRE DE LA COTE D'AZUR		Surface de Plancher
demeurant à	Ile Sainte Marguerite La Guérte 06400 CANNES		
représenté par :	David BAROKAS	Cadastre	DL0034 DL0039 DL0040 DL0041 DL0043 DL0046 DL0047 DL0048 DL0050 DL0051
pour :	Raccordement de l'établissement la Guérte au réseau d'assainissement de la ville de Cannes : * Dépose des systèmes d'assainissements existants * Création d'une station de refoulement * Raccordement au réseau collectif sur environ 600m Démolition de l'atterrage béton de l'émissaire en mer sur le domaine public maritime.		
sur un terrain sis à	Ile sainte Margueritte 06400 CANNES		

LE MAIRE,

Vu le code de l'urbanisme et les textes d'application,

Vu notamment l'article R. 425-17 du code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine,

Vu le code de l'environnement,

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 la Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, modifiée et complétée par la Loi 83-663 du 22 juillet 1983, relative à la répartition de compétences entre les Communes, les Départements les Régions et l'Etat,

Vu l'Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

Vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

Vu le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le Code de l'Urbanisme,

Vu le site Natura 2000 n° FR9301573 « Baie et Cap d'Antibes- Iles de Lérins »,

Vu le jugement correctionnel contradictoire prononcé le 7 décembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de GRASSE,

Vu le permis de démolir PD 06 029 22 0022 accordé par arrêté du 28 septembre 2022,

Vu le permis de démolir PD 06 029 21 0044 accordé par arrêté du 4 octobre 2022,

Vu le jugement correctionnel contradictoire prononcé le 7 mars 2023 par le Tribunal Judiciaire de GRASSE,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) révisé le 18 novembre 2019 et modifié les 19 juillet 2021, 28 novembre 2022, 26 juin 2023, 27 novembre 2023, 18 décembre 2023, 24 juin 2024 et le 18 décembre 2025,

Vu l'arrêté n° AE-F0932P0189 du Préfet de Région en date du 25 juillet 2023 portant décision d'examen au cas par cas du projet en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement,

Vu les travaux objet de la demande de permis d'aménager et le dossier annexé,

Vu l'affichage en date du 11 juin 2025 de l'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager,

Vu l'avis favorable assorti de conditions à respecter de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.) Service Eau, Agriculture, Forêt et Espaces Naturels, Pôle Forêt Espaces Naturels, mission défrichement émis par voie dématérialisée le 2 juillet 2025,

Vu le dossier complété le 3 octobre 2025,

Vu la consultation par voie électronique de l'Office National des Forêts (O.N.F.) en date du 6 octobre 2025,

Vu la consultation par voie dématérialisée du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) en date du 6 octobre 2025,

Vu l'avis assorti d'une prescription de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.) – service maritime – en date du 20 octobre 2025,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Pôle Cycles de l'Eau de la Communauté d'Agglomération CANNES PAYS DE LERINS (C.A.C.P.L.) en date du 3 novembre 2025,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de VEOLIA EAU émis le 4 novembre 2025,

Vu les avis assortis de recommandations de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites des Alpes-Maritimes en sa séance du 26 novembre 2025 par l'architecte des bâtiments de France et par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,

Vu la décision assorti d'une prescription du ministre de la transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature en date du 3 février 2026 autorisant les travaux d'aménagement,

Vu l'arrêté en date du 15 avril 2026 portant organisation et ouverture de la participation du public par voie électronique (PPVE) pour le projet objet de la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu l'avis du 4 mai 2026 assorti de recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet de raccordement au réseau collectif de traitement des eaux usées du restaurant La Guérite,

Vu le mémoire en réponse du 5 mai 2026 de la Société Hôtelière de la Côte d'Azur à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu la participation du public par voie électronique (PPVE) organisée entre le 1^{er} mai et le 30 mai 2026,

Vu l'absence d'observations et de propositions du public recueillies au terme de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu le rapport de bilan sur la participation du public par voie électronique établi le 1^{er} juin 2026,

Considérant que la demande de permis d'aménager susvisée porte exclusivement sur le raccordement au réseau collectif de traitement des eaux usées du restaurant « La Guérite » sur l'île Sainte-Marguerite, en remplacement d'une station d'épuration autonome existante,

Considérant que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 4 mai 2026 recommande de situer le projet dans le contexte plus global de requalification du site du restaurant et de redéfinir le projet global dans lequel il s'insère ainsi que le périmètre de l'étude d'impact correspondant,

Considérant toutefois que la station d'épuration autonome existante, ainsi que plusieurs autres constructions présentes sur le site, ont été édifiées en infraction aux dispositions du code de l'urbanisme,

Considérant qu'à la suite d'un jugement correctionnel du Tribunal judiciaire de GRASSE en date du 7 décembre 2021, confirmé par un jugement du 7 mars 2023, il a été ordonné l'enlèvement des constructions illicites et la remise en état des lieux,

Considérant que deux permis de démolir délivrés les 28 septembre et 4 octobre 2022 à la SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE DE LA CÔTE D'AZUR ont autorisé les démolitions nécessaires à l'exécution des décisions juridictionnelles précitées,

Considérant que les démolitions autorisées, y compris celle de la station d'épuration autonome, résultent exclusivement de l'exécution d'injonctions judiciaires prononcées sous astreinte et présentent, à ce titre, un caractère autonome et contraint, indépendant du projet de raccordement objet de la présente demande,

Considérant en outre que les permis de démolir ont été délivrés antérieurement au dépôt, le 11 juin 2025, de la présente demande de permis d'aménager et que la plus grande partie des démolitions a déjà été exécutée,

Considérant ainsi que les travaux de raccordement projetés répondent à un objectif propre de mise en conformité du traitement des eaux usées par raccordement au réseau collectif d'assainissement et sont programmés selon un calendrier autonome, sans lien fonctionnel ni opérationnel direct avec les démolitions précédemment autorisées, ni avec d'éventuels projets ultérieurs d'aménagement ou de requalification du site,

Considérant, dans ces conditions, que les travaux objet de la présente demande ne s'inscrivent pas dans une opération globale de requalification du site accueillant le restaurant « La Guérite »,

Considérant par conséquent qu'il n'y a pas lieu de regarder le projet comme constituant un élément d'un projet global au sens des dispositions du code de l'environnement relatives à l'évaluation environnementale,

Considérant dès lors que le périmètre de l'étude d'impact joint au dossier, limité aux seuls travaux de raccordement au réseau collectif d'assainissement, apparaît proportionné à la nature et à l'objet du projet soumis à autorisation,

PAR CES MOTIFS

ARRETE

Article 1^{er} : Le permis d'aménager PA 06029 25 0002 est accordé à la SOCIÉTÉ HOTELIÈRE DE LA COTE D'AZUR pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 3.

Article 2 : Les démolitions projetées aux termes de la demande de permis d'aménager PAC 06 029 25 0002 sont autorisées.

Article 3 : Le permis d'aménager est assorti des prescriptions suivantes :

- Afin de préserver la qualité du site classé et suivant les prescriptions émises en ce sens par le ministre de la transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature dans sa décision du 3 février 2026 :
 - Les plaques en fonte des regards existants seront remplacées par des regards aux plateaux creux (remplis de terre).
- Afin de prévenir tout risque de fuites lentes sur le réseau entre le poste de refoulement et le point de collecte, et ainsi assurer, conformément à la recommandation émise par la CDNPS dans son avis du 26 novembre 2025, la préservation du site :
 - Un dispositif à même de détecter les éventuelles fuites lentes du réseau devra être prévu.
- Afin de garantir la conformité du projet aux objectifs de protection de l'environnement et de préservation de la biodiversité, tels que définis par l'article L. 110-1 du code de l'environnement et au regard des enjeux environnementaux identifiés par la MRAe les prescriptions suivantes devront être respectées :

Le retrait des canalisations ayant un impact potentiel sur la biodiversité marine, en particulier sur l'herbier de posidonie et compte tenu de ce qu'il est prévu à ce titre de laisser en place deux sections de canalisation intégrées, le maître d'ouvrage devra avant tout commencement des travaux :

 - Evaluer la nécessité de fixer leurs extrémités afin d'éviter tout déplacement dans l'herbier ;
 - Compléter l'analyse par une recherche de *Cladocora caespitosa* et, le cas échéant, proposer les mesures nécessaires pour la préserver.
- Respecter la prescription émise par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.) – service maritime – dans son avis du 20 octobre 2025 :
 - L'atterrage béton de l'émissaire en mer construit sur le domaine public maritime sera démolir.

- Respecter les conditions émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.) Service Eau, Agriculture, Forêt et Espaces Naturels, Pôle Forêt Espaces Naturels, mission défrichement émis par voie dématérialisée le 2 juillet 2025,
 - Les travaux ne devront en aucun cas entraîner l'abattage-dessouchage avec maintien d'un état déboisé sur l'emprise de la conduite
 - La pose et l'entretien des infrastructures ne devront en aucun cas entraîner la création de voies d'accès afin de ne pas remettre en cause la destination forestière.
 - Toute réalisation de travaux remettant en cause la destination forestière de ces terrains nécessitera une autorisation préalable de défrichement et si tel était le cas, le déclassement de l'Espace Boisé Classé serait un préalable nécessaire (les demandes d'autorisation préalables de défrichement sont rejetées de plein droit en Espace Boisé Classé).
- Respecter les prescriptions de VEOLIA EAU émises dans son avis du 4 novembre 2025 (copie de l'avis ci-jointe) :
 - Un regard de jonction doit être créé au niveau de la tête de ligne du réseau faisant ainsi la délimitation du domaine privé et public.
 - Conformément à l'article 1.1 du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales étant de type séparatif, il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.
 - Conformément à l'article 4.2 du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL), la demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou son représentant auprès de l'exploitant du service. Les conditions techniques d'établissement et de réalisation de chaque branchement doivent être déterminées avec l'exploitant du service avant tout démarrage de travaux.
 - Conformément à l'article 1331-7 du Code de la santé Publique et à la délibération du 12 juillet 2012, une Participation de Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sera exigée au moment du raccordement de la propriété.
 - Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental, toutes les dispositions devront être prises, par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées. Le propriétaire est responsable du choix et du bon fonctionnement de ce dispositif (clapet de retenue, clapet anti-retour, tampon hermétique étanche verrouillable, vannes, combiné ou relevage, double réseaux intérieurs...), la responsabilité de la C.A.C.P.L. ou de son délégataire ne pouvant être retenue en aucune circonstance.

- Respecter les prescriptions du règlement du service d'assainissement conformément à l'avis du Pôle Cycles de l'Eau de la C.A.C.P.L. du 3 novembre 2025 (copie de l'avis ci-jointe) :
 - Les huiles usagées et les graisses ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.
 - Les restaurateurs doivent se munir de séparateur à graisse et à féculés dont le dimensionnement sera adapté au nombre de couverts et de services.
 - L'installation d'un bac à graisses doit être accessible pour permettre l'entretien. Il sera maintenu en bon état de fonctionnement et vidangé autant que nécessaire (voir norme ci-après). Un justificatif attestant le bon état d'entretien et d'élimination des déchets sera tenu à disposition du service public.

La norme d'entretien NF EN 1825-2 : « le bac à graisses est conditionné par son bon entretien, qui d'après la norme NF EN 125-2, doit s'effectuer une à deux fois par mois. Sans respect de cette dernière, le bac à graisses, qui présente normalement un rendement d'épuration maximum de 80%, s'expose à une diminution accentuée de ses capacités, pouvant aller jusqu'à la cessation totale de son principe de fonctionnement ».

- L'Office National des Forêts devra être associé dès le début des travaux pour toutes les réunions de chantier à venir, pour les consignes techniques liées à la remise en état.
- Se mettre obligatoirement en relation avec la Direction de la Sécurité et de la Prévention avant la mise en place et la mise en service de tout appareil de levage, conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal en date du 9 Avril 1996.
- Se rapprocher du Service Réglementation et Coordination des Travaux Monsieur Frédéric BEATINI (frederic.beatini@ville-cannes.fr au 04.89.82 21.16) afin de recueillir les prescriptions à respecter dans le cadre de l'exécution du chantier et qui s'imposent au pétitionnaire.
- Se conformer à la charte chantier propre de la Ville de Cannes, accessible par le lien ci-joint : <https://www.cannes.com/fr/index/actualites/annee-2023/mai/signature-de-la-charte-chantiers-propres.html>

Article 4 : Le Droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...) est expressément réservé.

Article 5 : Conformément à l'article R. 452-1 a) du code de l'urbanisme et en application de l'article L. 424-9 dudit code, l'autorisation de démolir sera exécutoire quinze jours après sa notification à la SOCIÉTÉ HOTELIÈRE DE LA COTE D'AZUR et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 6 : Une ampliation du présent arrêté est transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 7 : Le permis d'aménager est exécutoire à compter de la notification du présent arrêté municipal au demandeur et de sa transmission au Préfet dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 8 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Cannes le 03 JUIN 2026
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué

Jean-Pierre PANSIER

