



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 : Jean-Pierre Kettela

☎ 04.92.60.76.02

✉ [ddtm-cdnps@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-cdnps@alpes-maritimes.gouv.fr)

*COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES  
SEANCE du mardi 18 septembre 2018 – 10h – Salle 1013 (Erignac)*

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 18 septembre 2018 dans sa formation « sites et paysages » sous la présidence de monsieur Serge Castel, directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes, représentant monsieur le préfet des Alpes-Maritimes, empêché.

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

**Formation « Sites et Paysages »**

**10h00 : Le Tignet**

Révision du PLU – Etude de discontinuité : inscription de la zone artisanale de l'Apié de Josson dans le PLU (réalisation d'une seconde zone artisanale)

**11h00 : Villefranche-sur-Mer**

PLU Métropole

Classement/Déclassement d'EBC

**11h30 : Roquebrune Cap Martin, site classé**

Demande d'abattage d'arbre - SDC Villa Cynthia

## **Formation « Sites et Paysages »**

Étaient présents ou représentés :

### **1<sup>er</sup> collègue**

- Monsieur Serge Castel, directeur départemental des territoires et de la mer (DDTM), représentant monsieur Georges-François Leclerc, préfet des Alpes-Maritimes ;
- Madame Sandrine Grandfils, chef du service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM ;
- Madame Sophie Beranger-Chervet, directrice départementale de la protection des populations représentée par Monsieur Serge Castel ;
- Monsieur Luc Albouy, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine ;
- Monsieur Christian Rey, sous-préfecture de Grasse ;
- Monsieur François Gondran, direction régionale des affaires culturelles représenté par M. Luc Albouy ;
- Monsieur Cédric Décultot, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

### **2e collègue**

- Madame Michèle Paganin, conseillère départementale (deux voix suite au mandat donné par madame Anne Sattonnet au titre du conseil départemental) ;
- Madame Valérie Sergi, conseillère départementale ;
- Monsieur Roger Roux, maire de Beaulieu-sur-Mer ;
- Monsieur Arnaud Prigent, maire de Sigale ;
- Monsieur Paul Burro, conseiller métropolitain ;

### **3e collègue**

- Monsieur Christophe Dubly, GADSECA ;
- Monsieur Denis Perrimond, président de l'association région verte ;
- Madame Odette Mouhad, présidente de FARE SUD ;
- Monsieur Jean-Philippe Frère, 1<sup>er</sup> vice-président de la chambre départementale d'agriculture ;
- Monsieur Jacques Gleye, CLCV association cadre de vie ;

### **4<sup>e</sup> collègue**

- Monsieur Guillaume André, Ordre des architectes de la Côte d'Azur ;
- Monsieur Jean-Pierre Clarac, architecte paysagiste ;
- Monsieur Giovanni Valastro, ingénieur, architecte et commissaire enquêteur ;
- Monsieur Pierre-Jean Abraini, architecte, directeur adjoint du CAUE ;

Étaient excusés :

### **2<sup>e</sup> collègue**

- Madame Anne Sattonnet, conseillère départementale ;
- Monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;

### **4<sup>e</sup> collègue**

- Monsieur Michel Benaim, architecte DPLG

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

## **10h00 : Le Tignet**

Révision du PLU - Etude de discontinuité : inscription de la zone artisanale de l'Apié de Josson dans le PLU (réalisation d'une seconde zone artisanale)

Représentant : Alpicité (Nicolas BREUILLOT) (bureau d'études)

Rapporteur : DDTM/PAP

- **Rappel du contexte communal**

La commune du Tignet est actuellement régie par un PLU approuvé le 26 janvier 2007 et modifié à plusieurs reprises. Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2014. Le projet de PLU est en cours d'étude, un projet de zonage ayant été établi.

Le territoire de la commune est par ailleurs soumis aux dispositions de la loi montagne.

- **Etude de discontinuité**

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune envisage de définir un secteur d'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante en partie Ouest d'une zone d'activité existante au lieu-dit « l'Apié de Josson ». Cette zone, bien que classée en zone urbaine au PLU en vigueur, est située en discontinuité de l'urbanisation existante. Or l'article L.122-5 du code de l'urbanisme (CU) impose de réaliser l'urbanisation nouvelle en continuité de celle déjà constituée. L'article L.122-7 du même code prévoit de pouvoir déroger à ce principe lorsque le PLU, à défaut du SCOT, comporte une étude dite de discontinuité.

L'étude doit justifier, en fonction des spécificités locales, qu'une telle urbanisation non située en continuité est compatible avec la protection des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, ainsi que la protection contre les risques naturels.

L'article R. 122-1 du CU a prévu que cette étude soit soumise, avant l'arrêt du projet de PLU, à l'avis de la CDNPS.

Cette étude a déjà fait l'objet d'un premier examen par la Commission en séance du 19 décembre 2017 qui avait abouti à un accord de principe sur la localisation et l'intérêt du projet. Toutefois l'absence d'éléments suffisants concernant la nature et la caractéristique des sols et des fondations à prévoir, la gestion des eaux pluviales, la sécurité vis-à-vis du risque incendie ainsi que la qualité architecturale des aménagements sur ce site avaient conduit les membres de la Commission à émettre un avis défavorable sur le dossier en l'état.

Aussi, l'étude présentée aujourd'hui a été reprise et complétée afin de répondre à l'ensemble des observations et attendus de la Commission (le règlement a été amendé en conséquence par l'ajout de prescriptions ad hoc).

- **Le projet**

Il s'agit de créer une zone urbaine (classée Ue au projet de PLU) à vocation d'activités industrielles, d'artisanat, d'entrepôt sur une superficie d'environ 4 ha, située à l'écart des zones d'habitat pour éviter que celles-ci ne subissent des nuisances engendrées par ces activités. Par ailleurs, ce pôle viendrait compléter l'offre à vocation de commerces et de services proposée au Val du Tignet. En outre, le projet devrait favoriser la création d'emplois en raison de sa proximité avec les grands axes de circulation et notamment la RD 2562.

- **L'analyse et l'avis de la DDTM**

Par le passé, le site a accueilli une ancienne décharge de déchets inertes qui est venue combler un vallon sur une profondeur de 20 à 30 mètres. Aujourd'hui il est occupé en partie Est, sur près d'1/4 de sa surface, par du stockage de matériel et matériaux. Il s'agit donc d'un site très largement anthropisé. L'accès se fait depuis un chemin communal empierré reprenant le tracé de l'ancienne voie des chemins de fer de Provence. La zone, encadrée de collines (d'une altitude variant de 250 à 300

mètres) largement boisées, n'est de fait visible que depuis les dernières zones urbanisées diffuses situées sur les hauteurs des Planestaeaux et du secteur Plan Pinet/Grange Neuve.

Au titre de la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (DTA) approuvée par décret en Conseil d'Etat du 2 décembre 2003, le site se trouve majoritairement en zone blanche, c'est-à-dire sans protection particulière. En limite de périmètre, certaines franges sont classées en espace naturel protégé.

– En matière de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, le dossier relève, avec raison, l'absence d'enjeux du fait de la forte anthropisation du lieu et des perturbations déjà existantes.

– En ce qui concerne la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, le site n'est concerné par aucune zone de protection (ni Natura 2000, ni ZNIEFF etc.), aucune zone humide ou quelconque élément de trame verte et bleue. Aucune espèce ou habitat protégés n'y a été identifiée.

Le site est dépourvu de qualité paysagère intrinsèque, dans la mesure où y coexistent une zone de friche avec une végétation disparate et une zone de stockage plutôt hétéroclite créant davantage une verrue paysagère qu'un point d'attrait.

L'impact du projet en termes d'écologie ou d'environnement peut donc être considéré comme réduit.

– Pour ce qui est de la protection contre les risques naturels, le site est principalement concerné par le risque incendie de forêt. Un plan de prévention du risque « incendie de forêt » (PPRIF) couvre le territoire communal. A ce titre, le projet qui relève d'une opération d'urbanisme groupée est localisé en zone de danger modéré à prescriptions particulières (zone bleue B1a). Toutefois, le secteur est contigu avec une zone de danger fort (zone rouge) où la réalisation d'une piste périmétrale est exigée par les dispositions (propres à la zone rouge) du PPRIF. Aussi, le projet a prévu outre la réalisation d'une voie périmétrale, la réduction de la zone constructible ainsi qu'un périmètre de débroussaillage. A cet égard, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue dans le projet de PLU ainsi que le projet de règlement ont été complétés en ce sens.

Le site est également concerné par un aléa faible d'affaissement selon la carte d'aptitude au sol établie par le CETE. Aussi le projet de PLU prévoit que des études seront à réaliser pour dimensionner correctement les fondations.

– En ce qui concerne les réponses apportées par la commune aux observations de la Commission lors de la séance du 19 décembre 2017 :

\* en matière de nature et caractéristique des sols et des fondations à prévoir, le règlement comme l'OAP du projet de PLU ont été complétés par des dispositions soumettant tout projet à une étude géologique et géotechnique préalable. Le règlement prévoit en outre les points qui devront être abordés dans cette étude : positionnement des constructions et ouvrages, profondeur et type de fondations, conception des voies, etc.

\* dans le domaine de la lutte contre le risque incendie, le projet de PLU a été complété notamment par la prise en compte de la règle de débroussaillage y compris celle découlant de l'article L. 131-18 du code forestier et par une réduction de la zone constructible ;

\* en matière de gestion des eaux pluviales, le projet de PLU a ajouté des prescriptions concernant l'imperméabilisation des sols, la collecte et le traitement des eaux de ruissellement, l'entretien et le curage réguliers du bassin récupérateur ;

\* en matière de qualité architecturale, l'OAP modifiée, définit les partis pris d'intégration à travers un plan masse de principe.

En matière de consommation de l'espace, la zone urbaine existante au PLU en vigueur, d'une superficie d'environ 3,86 ha, est étendue de 0,14 ha, soit un total de 4 ha.

Aussi, compte-tenu des éléments complémentaires apportés par la commune, le rapporteur émet un avis favorable au dossier.

Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer (DDTM), président de la séance, invite les membres à poser des questions.

- **L'engagement des débats**

Monsieur Dubly s'étonne que les constructions nouvelles soient interdites en zone bleue du PPRIF. Il lui est répondu que lesdites constructions sont autorisées dans le sous-secteur B1a à condition de satisfaire aux exigences précisées aux articles 3 à 7 du règlement du PPRIF.

Monsieur Clarac souhaite avoir des précisions sur le sous-sol ainsi que sur les fondations des futurs bâtiments. Il s'interroge notamment sur la capacité de la canalisation souterraine (permettant l'écoulement de l'ancien vallon) à supporter de nouvelles constructions et sur la nature de leurs fondations. Monsieur le maire de la commune répond que d'une part, les futures constructions seront réalisées à l'écart de la canalisation existante (qui sera d'ailleurs remplacée ultérieurement) et que d'autre part, les constructions projetées seront constituées exclusivement de structures légères (tôle allégée) n'exigeant pas de fondations profondes. Le bureau d'études précise que la révision générale du PLU a prévu que toute construction soit subordonnée à la réalisation d'une étude géologique préalable.

Monsieur Perrimond exprime ses craintes dans l'hypothèse de la survenance d'un épisode cévenol (pluie torrentielle localisée entraînant de fortes inondations) sur un sol instable, susceptible notamment d'entraîner le gonflement des argiles, évoque également le risque sismique et fait observer que la buse actuelle de l'ancien vallon n'est pas perméable. Enfin, il alerte les membres de la Commission sur la présence de déchets potentiellement toxiques sur les lieux.

En réponse, monsieur le DDTM souligne la pertinence d'adopter une position pragmatique sur ce dossier consistant à faire dépolluer le site par le biais d'un porteur de projet qui devra nécessairement obtenir des services de l'Etat les autorisations préalables en matière de risques naturels, d'insertion architecturale etc. avec pour corollaire l'actualisation des études actuelles lors de la phase de l'instruction de ces autorisations.

Monsieur Roux appelle à la nécessité de faire preuve de mesure plutôt que de mettre en avant une dangerosité supposée du projet.

Monsieur le maire fait observer qu'aujourd'hui les eaux de ruissellement s'infiltrent dans le sol alors que le projet va permettre la mise en place d'un système de filtration de ces eaux par percolation. Le bureau d'études ajoute qu'il est prévu la réalisation d'une plate-forme assurant l'imperméabilisation des sols ainsi qu'un bassin de rétention.

Monsieur Gleye fait remarquer que le projet se trouve à proximité de la vallée de la Siagne et demande comment a réagi la zone pendant les intempéries d'octobre 2015. Monsieur le DDTM répond que si ce sujet ne concerne pas directement la CDNPS, les services de l'Etat sont pleinement impliqués dans la problématique de la vallée de la Siagne, et qu'ils s'attachent, en concertation avec les élus, à améliorer les choses en matière de risques d'inondations. Il place le dossier dans son contexte, à savoir, choisir entre laisser une friche industrielle polluée en l'état ou intervenir en se donnant les moyens de faire mieux.

Monsieur Dubly déclare entendre cette logique mais regrette l'extension de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone soumise aux dispositions de la loi montagne et estime qu'il serait préférable de trouver un autre terrain sans impact sur une zone naturelle et le GR 51 qui la traverse. Monsieur le DDTM indique que ce dossier a fait l'objet d'une discussion entre le préfet et le maire au terme de laquelle la présence d'une pollution a été le critère déterminant pour faire le choix d'agir. Il ajoute que le projet n'aura pas d'impact sur le paysage et que la recherche d'un autre site serait déraisonnable alors qu'il importe de faire preuve de sobriété en matière de consommation d'espace.

Monsieur Frère rappelle la présence à proximité du site d'une exploitante agricole qui développe une activité d'hébergement touristique ainsi qu'un apiculteur détenant 300 ruches. Aussi, il donne un avis favorable au titre de la Chambre d'agriculture sous réserve d'une réflexion sur la redistribution des eaux de ruissellement alentour et de la définition de contraintes paysagères adaptées.

En l'absence de questions supplémentaires, monsieur le DDTM invite les membres de la commission à se prononcer.

**Avis de la commission**

A la majorité des voix, en prenant en compte deux abstentions et deux avis défavorables, les membres émettent un avis favorable.

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
~~des Alpes-Maritimes~~



Serge CASTEL

**11h00 : Villefranche-sur-Mer**

PLU Métropole - Classement/Déclassement d'espaces boisés classés (EBC)

Représentant : MNCA (pétitionnaire)

Rapporteur : DDTM/SAUP

En application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, le PLU classe en EBC, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du territoire, après avis de la CDNPS.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUM, la Métropole a demandé une réduction d'EBC assortie d'une création d'EBC par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol. En effet, actuellement la protection EBC couvre des aménagements existants comme des jeux d'enfants et des cheminements imperméabilisés. Aussi il est proposé la suppression de 0,098 ha (980 m<sup>2</sup>) d'EBC et la création de 0,04 ha (400 m<sup>2</sup>) d'EBC, soit une diminution globale de près de 600 m<sup>2</sup>.

Cette proposition étant cohérente avec la réalité de l'occupation du sol, le rapporteur émet un avis favorable au dossier.

Monsieur l'architecte des bâtiments de France estime que la protection « parcs et jardins » aurait été plus adaptée à la situation.

Monsieur Clarac déplore l'absence d'une étude d'ensemble qui aurait permis de rendre ce site digne de la Côte d'Azur.

Monsieur Pieffort, conseil du maire de Villefranche, rappelle que l'ensemble du jardin Binon sera préservé dans le cadre de l'OAP prévue pour ce site dans le projet de PLUM.

Monsieur le DDTM invite les membres de la commission à se prononcer.

**Avis de la commission**

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

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
des Alpes-Maritimes



Serge CASTEL

**11h30 : Roquebrune Cap Martin, site classé**

Demande d'abattage d'arbre - SDC VILLA CYNTHIA

Avenue Impératrice Eugénie

Abattage d'un pin

Représentant : Agrobio TECH (Cabinet d'expertise d'arbres d'ornement)

Rapporteur : ABF

Monsieur l'architecte des bâtiments de France propose de suivre l'avis de l'expert favorable à l'abattage du pin, malade, sans possibilité de guérison, sous réserve de son remplacement par un pin et un chêne.

Monsieur le DDTM invite les membres de la commission à se prononcer.

**Avis de la commission**

A l'unanimité des voix, les membres émettent un avis favorable assorti de la prescription de remplacer le pin par un pin et un chêne.

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
des Alpes-Maritimes



Serge CASTEL



CDNPS du 18 septembre 2018

**ANNEXE AU PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DU 18 SEPTEMBRE 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° 683 du 03 septembre 2018 : autorise les travaux relatifs aux ravalements des façades, la création d'un vide sanitaire, la modification d'ouvertures et la création de deux locaux techniques dans la villa principale, ainsi qu'à la réfection des façades du bâtiment annexe, l'extension du garage, la restauration paysagère du jardin, la démolition de la pergola sur le toit terrasse de la villa principale et des dalles et la démolition totale du bâtiment proche de la mer, envisagés par M. DOUGLAS « villa l'Etoile » sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 729 du 11 septembre 2018 : autorise les travaux relatifs à la rénovation de la villa Santo Sospir (abords, bâtiments, intérieurs), envisagés par la SCI JEAN COCTEAU sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;

Décision n° 730 du 11 septembre 2018 : autorise les travaux relatifs à la rénovation de la chapelle Saint-Hospice (principalement restauration des toitures de la nef et du chœur, des façades extérieures et des menuiseries) , envisagés par la ville de Saint-Jean-Cap-Ferrat sur le territoire communal ;

Décision n° 746 du 24 septembre 2018 : autorise les travaux relatifs à la phase 2 de la restauration de la villa E1027 dite villa « Eileen Gray », (principalement restauration du réservoir d'eau et de la cuisine, des terrasses et murets et du jardin côté mer), envisagés par l'association agréée de gestion du Cap Moderne sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin ;

Décision n° 747 du 24 septembre 2018 : autorise les travaux modificatifs relatifs à la rénovation du « Club Dauphin » (principalement au niveau du restaurant, réaménagement de l'escalier extérieur, le déplacement et la modification des douches des personnes à mobilité réduite, la modification des gardes-corps de la piscine et du bar et au niveau du « Kid's club », la modification de l'escalier et du chemin d'accès ascenseur pour les personnes à mobilité réduite), envisagés par l'Union hôtelière du Cap sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat ;