

*Direction Urbanisme Aménagement et Domaine Public  
Service Urbanisme Prévisionnel*

# CONCERTATION PUBLIQUE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**REQUALIFICATION D'UNE PARTIE DU DOMAINE PUBLIC  
DE L'ÎLE SAINTE-MARGUERITE COMPRENANT LA REHABILITATION DE L'HOTELLERIE  
DU MASQUE DE FER AINSI QU'UN CHANTIER NAVAL ECOLOGIQUE**

## I – UN PROJET D'INTERET GENERAL



### CONSTAT

Le projet qui fait l'objet de la révision simplifiée du P.L.U., à savoir la réouverture et la mise en valeur, dans ses volumes actuels, de l'Hostellerie du Masque de Fer et de ses abords, y compris un passage le long du littoral, et la réhabilitation du chantier naval en site Haute Qualité Environnementale, constitue un projet à caractère d'intérêt général.

En effet, l'Hostellerie du Masque de Fer, située sur l'île Sainte Marguerite et construite en 1919, fut pendant des décennies un établissement renommé tant par sa situation exceptionnelle dans le site prestigieux de l'île que par la qualité de ses prestations.

A l'Est de cet établissement, se trouve un chantier naval aménagé en 1936. L'activité de chantier naval est devenue rare sur le littoral des Alpes-Maritimes bien que le secteur du nautisme soit l'une des premières composantes de l'économie azurée.

L'enjeu de ce projet est donc à la fois environnemental, social, touristique et économique.

### DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

D'ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. approuvé fixe comme objectif dans son chapitre I - Economie - de conforter la double vocation économique de Cannes :

- en tourisme et service par le renforcement de la position prééminente de Cannes pour le tourisme d'affaire, le tourisme balnéaire et le commerce haut de gamme,
- en activités de transformation par le développement de la haute technologie liée à l'image et l'affirmation d'un pôle nautique.

Or le chantier naval, classique dans sa conception, et l'hôtel, qui a vu depuis une vingtaine d'années ses activités péricliter, offrent aujourd'hui une image très dégradée nuisible à l'attractivité et à la qualité du site, voire incompatible avec la protection de l'environnement.

## II - LE SITE

### CONTEXTE GEOGRAPHIQUE



L'île Sainte-Marguerite présente une forte valeur patrimoniale à travers l'existence d'un site Natura 2000, de la réserve biologique de la forêt domaniale, ainsi que du paysage caractéristique de l'identité cannoise qu'elle constitue depuis la baie de Cannes et Antibes. Le site est d'ailleurs aujourd'hui classé au titre de la loi de 1930.

S'agissant du secteur concerné par la révision simplifiée, celui-ci se situe dans la zone urbanisée de l'île. Aucun habitat naturel prioritaire ou d'intérêt communautaire au titre de Natura 2000 n'est présent sur la partie terrestre. L'analyse initiale de la zone faisant l'objet de la révision simplifiée montre que les enjeux spécifiques à celle-ci portent sur :

- L'impératif de résorption des pollutions présentes dans les sédiments marins présents au droit du chantier naval et sa mise aux normes,
- La réduction des nuisances générées par le chantier,
- L'amélioration de l'aspect paysager du site en garantissant une plus grande intégration paysagère du chantier, une restauration et une remise en valeur de l'Hôtellerie du Masque de Fer et de ses espaces extérieurs, aujourd'hui à l'état d'abandon.

Autant d'enjeux environnementaux qui font partie intégrante du projet lui-même.

### HISTORIQUE

A partir de 1880 :



figs 1 et 2 : « Café restaurant de la Réserve » construit vers 1880 et chantier naval aménagé en 1936.



fig 3 : Dernière modification en 1942.



Pendant plus de 30 ans, l'Hôtel du Masque de Fer est resté un établissement prestigieux. Depuis, l'établissement est tombé en désuétude, jusqu'à sa fermeture en 2005.

L'EXISTANT



A - Vue rapprochée sur le chantier naval



B - Vue sur le chantier naval depuis le chemin d'accès au Fort Royal

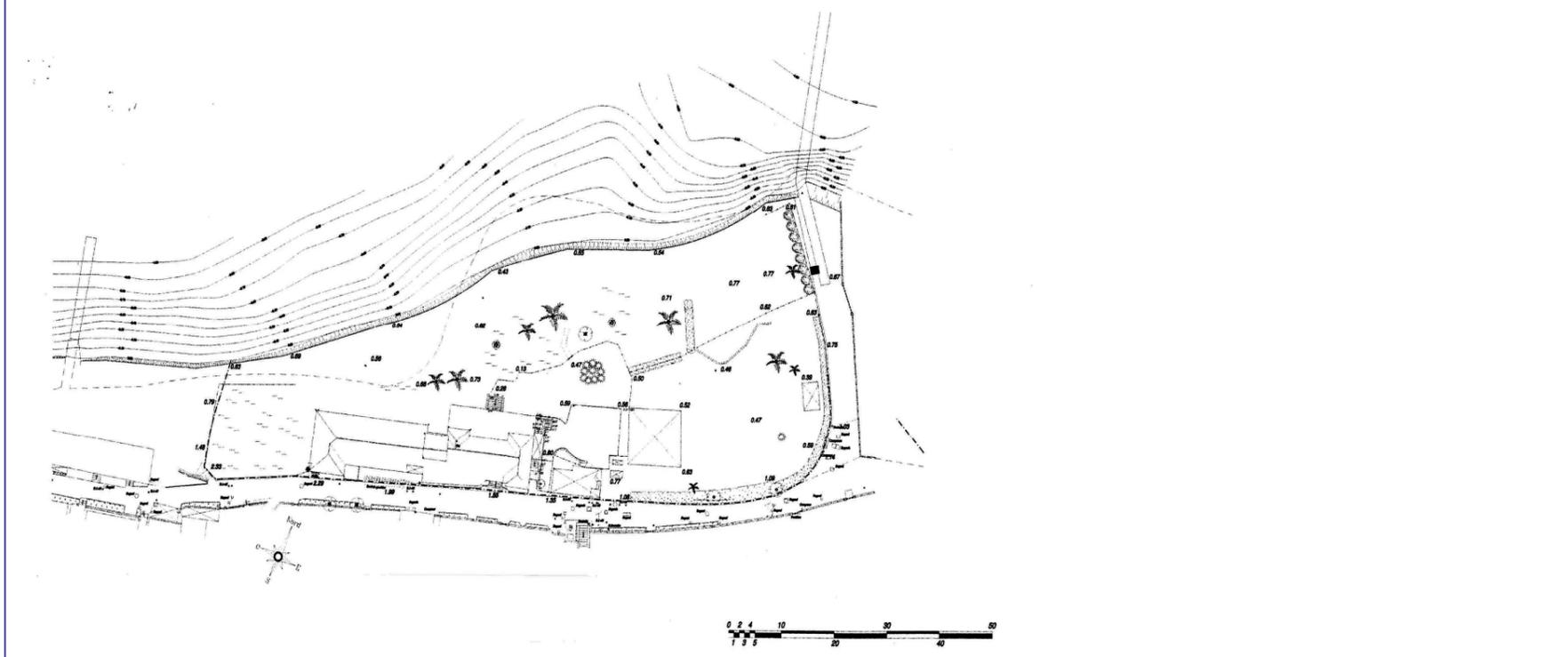


C - Vue rapprochée sur l'Hôtellerie depuis la plage



D - Vue rapprochée sur les espaces extérieurs et l'Hôtellerie depuis la plage

Plan de masse hôtel (existant)



Plan de masse chantier naval (existant)



### III - DESCRIPTIF DU PROJET

#### UN PROJET COMPLET

Il s'agit :

- d'une part, de restaurer et rénover le bâtiment de l'Hostellerie du Masque de Fer en créant un établissement adapté à l'identité du site,
- d'autre part, de requalifier le chantier naval en un site « Haute Qualité Environnementale » pour pérenniser l'activité nautique tout en préservant le littoral de l'île Sainte-Marguerite, ce qui nécessite d'optimiser le potentiel du site et de garantir durablement le bon état écologique de cette portion du littoral.

En effet, la ville souhaite que l'existence d'un chantier naval sur ce site perdure, tout en devenant exemplaire sur le plan environnemental, ce qui implique une dépollution, la construction de locaux Haute Qualité Environnementale et la mise en place de méthodes de travail nouvelles respectueuses de l'environnement et du voisinage.

#### UN CHANTIER NAVAL ECOLOGIQUE

Ainsi, pour le chantier naval, seuls seront permis les équipements et installations démontables. Tous les aménagements devront être parfaitement réversibles. Tous les matériaux et consommables devront être stockés à l'intérieur des bâtiments et les surfaces extérieures non nécessaires à l'activité du chantier naval seront végétalisées.

#### UN HOTEL REHABILITE EN HQE

Pour l'hôtel, la qualité de la réhabilitation des bâtiments conservés, la requalification des superstructures et infrastructures existantes, le parti pris d'installations parfaitement réversibles, l'importance et la qualité de la revégétalisation, permettront d'intégrer parfaitement cette zone à son environnement immédiat, renouant ainsi avec l'esprit et la destination d'origine de l'ensemble. Il est précisé que le site ne fera l'objet d'aucune Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supplémentaire à l'existant.

*Ainsi, pour l'ensemble de la future concession, la valorisation de ce site exceptionnel, la disparition des activités polluantes générées par les conditions d'exploitation du chantier naval, la mise aux normes les plus récentes des nouvelles installations au regard de la protection de l'environnement, la dépollution du site sont autant d'éléments qui contribueront à l'intérêt général et à la réussite du projet.*

*Pour l'ensemble des activités, le rivage ne sera pas inclus dans la concession. Laissé libre de toute installation, il assurera ainsi la continuité du passage piétonnier public le long du littoral.*

*En outre, les opérations de dépollution du site seront menées avant le début des activités et les missions de service public d'entretien de la plage et du plan d'eau seront assurées.*

**AFIN DE REALISER CE PROJET, IL EST DONC NECESSAIRE D'ENGAGER UNE REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U., PREVUE A L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES CONSTRUCTIONS OU OPERATIONS, A CARACTERE PUBLIC OU PRIVE, PRESENTANT UN INTERET GENERAL.**

**CETTE REVISION SIMPLIFIEE A POUR OBJECTIFS LA CREATION D'UN NOUVEAU SOUS-SECTEUR DE LA ZONE N ET LE DECLASSEMENT DES ESPACES BOISES AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION DES DIFFERENTES COMPOSANTES DU PROJET. L'ESSENTIEL DES PLANTATIONS EXISTANTES SERONT PRESERVEES ET PROTEGEES.**

