

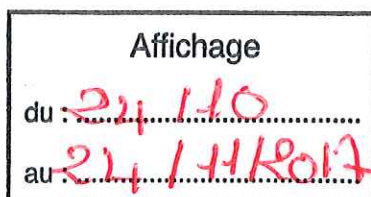
Ville de Cannes

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 16 OCTOBRE 2017 - 19H00

DÉLIBÉRATION N° 3

OBJET :

PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI DE CANNES - DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) ET MODERNISATION DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'an deux mille dix-sept et le seize octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD	Mme BRUN	M. PELISSIER
M. ARTUSO	Mme VOUILLON	Mme GORDON-BOURCART
Mme ATTUEL	Mme SECONDY	M. GORJUX
M. CHIKLI	M. JARDRY	Mme DEWAVRIN
M. CIMA	M. FRIZZI	Mme BENICHO
Mme BRUNETEAUX	M. MELLAC	M. CATANESE
Mme POURREYRON	M. MILCENDEAU	Mme SIGUIER
M. FIORENTINO	Mme BOISSY	M. SHAZAD
Mme VAILLANT	Mme GIBELIN	M. VASSEROT
M. CHIAPPINI	M. BOURABAA	Mme PERON
Mme REPETTO-LEMAITRE	M. TARICCO	M. CERAN
Mme GOUNY-DOZOL	Mme REIX	Mme DECLERCQ
M. de PARIENTE	M. BERNARD	Mme LACOUR
Mme ARINI	Mme INGALLINERA	M. GROSJEAN
M. RAMY	Mme MINEUR-PASTORELLI	Mme MARCHAND

formant la majorité des membres en exercice.

M. CATANESE est entré en séance après le vote de la question n° 1.

Etaient excusés :

M. BROCHAND qui avait donné pouvoir à Monsieur le Maire
M. MAYET qui avait donné pouvoir à M. CHIKLI

Etaient absentes :

Mme OLINI
Mme DORTEN

Mme Pascale VAILLANT, en laissant procuration à Mme POURREYRON, a quitté la séance après le vote de la question n° 26.

M. Jean-Denis BERNARD, en laissant procuration à Mme SECONDY, a quitté la séance après le vote de la question n° 2.

Mme Sophie INGALLINERA, en laissant procuration à Mme REPETTO-LEMAITRE, a quitté la séance après le vote de la question n° 2.

M. Eric CATANESE, en laissant procuration à Mme BENICHO, a quitté la séance après le vote de la question n° 6.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 17 juillet 2017 est approuvé à l'unanimité.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants à la suite de la délibération n° 2 du 16 avril 2014 modifiée par la délibération n° 14 du 23 juin 2014, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Stéphane SHAZAD est désigné comme secrétaire de séance.

Monsieur le Maire suspend la séance de 21h10 à 21h12, pour laisser la parole à Monsieur Migouie, Directeur Général des Services, et à Madame Amarouche, Directeur de l'Urbanisme.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, prend la parole.

Dès avril 2014, la nouvelle municipalité a décidé de lancer la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) afin de mettre en œuvre sa vision pour l'avenir de Cannes.

Elle repose principalement sur deux ambitions :

- défendre la qualité de vie des habitants et l'identité de Cannes, ville provençale, en préservant et protégeant ses espaces naturels et bâtis remarquables ;
- assurer l'essor d'une ville à taille humaine ouverte sur le monde avec ses festivals, salons professionnels et congrès internationaux, résolument tournée vers la nouveauté, l'innovation et la créativité.

Très rapidement, il a été nécessaire de procéder à une modification du P.L.U. afin de contrecarrer les effets néfastes de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi A.L.U.R. qui supprimait non seulement le coefficient d'occupation des sols mais également les surfaces minimales des terrains à bâtir, au détriment donc d'espaces naturels ou/et végétalisés.

La modification n° 9 du P.L.U., adoptée le 22 septembre 2014, a introduit notamment des surfaces minimales d'espaces verts réduisant les emprises au sol du bâti et a permis de protéger en particulier les coteaux cannois d'une extension sans limite de l'urbanisation.

Parallèlement, les travaux en matière de révision du P.L.U. ont avancé avec l'aide d'un cabinet spécialisé, le cabinet Citadia, mandaté par la Mairie.

Une réunion publique a eu lieu le 28 juin 2016 pour présenter le diagnostic préalable et nécessaire, première étape d'un processus normé de la construction du nouveau P.L.U..

Ces avancées ont permis à la Mairie de Cannes d'opposer des sursis à statuer à des demandes de permis de construire qui auraient eu pour effet de surdensifier l'espace et en cela de remettre en cause la vision d'aménagement de la ville par quartier. Onze permis de construire ont été rejetés à ce titre.

Au quotidien, l'avancée des réflexions sur les nouveaux principes d'aménagement et d'urbanisme permet d'adapter les permis de construire dans une discussion partagée avec les maîtres d'ouvrage et les architectes.

L'aménagement et l'urbanisme de notre belle ville de Cannes ont été confrontés à deux éléments nouveaux postérieurs à l'écriture de notre vision en avril 2014. ,

Il s'agit en premier lieu des inondations meurtrières du 3 octobre 2015 qui ont renforcé l'approche municipale en matière de nécessaire prévention aux risques majeurs. L'actuelle municipalité a, dès sa mise en place, souligné l'importance d'une politique établie en ce domaine et pris des décisions. Une délégation spéciale a été confiée à un conseiller municipal dès avril 2014, et des plans spécifiques d'anticipation et de gestion des différents risques ont été lancés, que ce soient des risques naturels comme les inondations, la submersion marine, les incendies, les séismes, ou humains tels le terrorisme et le transport des matières dangereuses.

Sur la base de relevés réalisés au lendemain du 3 octobre 2015 par les services municipaux, le Préfet des Alpes-Maritimes a pu arrêter un porter à connaissance (P.A.C.) le 5 juillet 2017. Il constitue la base d'un prochain plan de prévention des risques (P.P.R.I) qui couvrira l'ensemble du territoire communal.

L'autre élément nouveau depuis avril 2014 est la démarche engagée pour l'éventuelle implantation d'une gare T.G.V./T.E.R. sur le site de Cannes la Bocca Marchandise.

En effet, alors que tout semblait arrêté (la L.N.P.C.A. passait par Cannes, seulement un T.G.V. sur quatre par heure s'arrêtait à la gare de Cannes centre, et la gare Ouest des Alpes-Maritimes était promise au secteur de Sophia Antipolis), la municipalité a utilisé la concertation obligatoire des élus et de la population durant l'été et l'automne 2016 pour faire valoir à force d'arguments les atouts d'une gare T.G.V./T.E.R. à Cannes la Bocca.

Le comité de pilotage de la L.N.P.C.A. qui doit se réunir en novembre pourrait acter de la pertinence d'engager des études complémentaires et poussées sur Cannes marchandise.

Si le site de Cannes la Bocca était retenu, cela constituerait non seulement un retournement de situation mais surtout, pour ce grand secteur de la ville, une formidable opportunité de développement, avec l'émergence d'un nouveau quartier sur la Roubine, en lien et dans le respect de l'authenticité et de la particularité du caractère villageois du centre de la Bocca autour de la place Roubaud, par ailleurs réaménagée et valorisée.

Ces deux éléments nouveaux ont conforté notre vision de l'urbanisme pour Cannes.

C'est ainsi que le plan d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) qui fait l'objet de la présentation et de la débat de ce jour, repose sur deux axes majeurs, parfaitement conformes à nos objectifs initiaux tels qu'exprimés lors du Conseil Municipal du 28 avril 2014 :

- Cannes, un territoire authentique : un patrimoine naturel et bâti exceptionnel à préserver pour assurer l'identité de Cannes, la qualité de vie des habitants, l'attractivité de la cité ;
- Cannes, ville à la fois à taille humaine et à dimension internationale.

La protection et la valorisation de l'identité de Cannes passent par plusieurs mesures urbanistiques fortes, proposées par le Maire dans son projet de mandat.

Il s'agit en premier lieu de sanctuariser de toute construction nouvelle certains secteurs de la ville.

C'est ainsi que les îles de Lérins, objet de la candidature cannoise au patrimoine universel de l'UNESCO, seront interdites de constructions nouvelles. Il en est de même du cœur historique de Cannes, le quartier du Suquet. Les formes urbaines doivent y être conservées, il n'est pas possible de construire plus que les volumes existants.

Les sommets de la Croix des Gardes et de la Californie seront sanctuarisés. Afin d'assurer l'irréversibilité de la protection, la Mairie encourage le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres à acquérir les propriétés. En outre, dernièrement, lors du Conseil municipal du 3 avril 2017, il a été décidé que la mesure de protection sur le vallon de Mauvarre entre Cannes et Vallauris serait étendue sur le territoire municipal.

La destination agricole et de plaine sportive et de loisirs de la Basse Vallée de la Siagne est affirmée par l'interdiction d'y réaliser des opérations immobilières. En accord avec les

prescriptions du P.P.R.I. de la Siagne, et conformément à la loi, une aire des gens du voyage pour les besoins de la ville de Cannes sera créée.

D'autres secteurs bénéficieront d'une protection forte où seules les améliorations du bâti existant seront permises. Il en est ainsi de la partie haute des collines, mais aussi de la Pointe Croisette dans le secteur oriental du Mouré Rouge.

Des constructions raisonnables seront possibles dans les autres secteurs, Pointe Croisette, Picaud, Devens, au bas de la Croix des Gardes et de la Californie, si le caractère des lieux avoisinants est respecté et si le projet renforce l'identité du quartier.

Il en sera de même des quartiers du Petit Juas et des Broussailles pour lesquels les formes urbaines faites de villas et de petits ensembles bien intégrés, devront être respectées et la trame verte sera protégée et renforcée.

Les possibilités de construire seront en revanche renforcées pour permettre des projets architecturaux de qualité et apporter de la population nouvelle dans certains quartiers, sans incidence négative paysagère, au contraire, ou environnementale.

C'est ainsi qu'en fonction de la configuration des lieux, il sera possible de construire plus haut qu'actuellement dans le quartier République. Ces droits à bâtir nouveaux permettront de renforcer la qualité de l'offre de logements, et d'accroître en la diversifiant la population tout en apportant un nouveau souffle aux commerces de proximité présents.

Il en sera de même dans le secteur situé entre la Bastide rouge et le rondpoint de la Gaïeté. Cette entrée de ville desservie par le B.H.N.S. ne souffre pas de vis-à-vis. Il convient de consommer moins d'espaces au sol tout en proposant de nouveaux logements et de nouvelles activités.

La hauteur du bâti dans ces deux secteurs se conçoit donc aisément avec la gestion du risque inondation qui nécessite des mesures appropriées de protections telles que des constructions sur pilotis et des bassins de rétention.

Les entrées de ville, qui constituent le premier message et signal sur la ville, son dynamisme, son attractivité, sa singularité, le soin qui est apportée à la qualité de l'espace public, notamment en matière de civisme, doivent être particulièrement réussies.

L'aménagement dit Boccacabana, sa fréquentation et le boulevard de la Mer en sont un exemple. Les entrées de ville depuis le Campon, le bord de mer depuis Vallauris ou encore la Roquette devront être particulièrement soignées, dans une approche intercommunale engagée prochainement par la C.A.C.P.L.. L'entrée par le secteur des Broussailles, du Riou et l'avenue de Grasse sera protégée et réhabilitée.

L'identité des places de cœur de ville sera renforcée. Il en est ainsi de l'ambitieux aménagement et embellissement du centre de Cannes la Bocca qui est en cours, dont la place Roubaud, lieu d'identité très fort du quartier de la Bocca.

Le caractère central et méditerranéen des Allées de la Liberté sera réaffirmé de façon très qualitative par le projet d'embellissement qui est lancé.

Patrimoine des Cannois mais aussi du monde entier, secteur à très fort enjeu en termes d'activités et d'emplois, la Croisette sera réhabilitée tout en conservant son concept.

Tout le front de mer communal sera valorisé en conservant son authenticité et ses particularités par quartier, notamment le littoral du boulevard Gazagnaire.

Enfin, l'identité de Cannes passe par la conservation et la généralisation des toits en tuile canal. Partout, cette obligation est étendue.

Le projet municipal en matière d'urbanisme défend en priorité la qualité de vie des habitants et porte l'ambition d'un développement économique nouveau, innovant et durable.

Cannes est une ville à taille humaine et à dimension internationale. Tout se fait facilement autour du Palais des Festivals et des Congrès où se concentrent les palaces, les restaurants, les transports, des plages de qualité. C'est une destination exceptionnelle en matière de tourisme d'affaires et de loisirs.

Son développement économique, Cannes le doit aussi à la présence de Thales Alenia Space qui emploie directement 2000 personnes auxquelles s'ajoutent les 1000 salariés de ses sous-traitants. La Mairie est aux côtés de ce fleuron mondial de l'industrie du spatial pour en assurer son développement. Des remboursements fonciers ont été effectués pour l'accueil de nouvelles activités, des voies et pont refaits pour le passage des transports de satellites et une desserte correcte du site.

Cannes connaît son développement également grâce à un réseau de T.P.E. et P.M.E., souvent positionnées sur des filières industrielles telles le nautisme avec par exemple la niche économique de la construction d'hélices à bateau.

Son commerce de détail est aussi une force, par sa quantité et sa variété, des grandes enseignes aux multimarques, du haut de gamme au grand public. La présence d'enseignes de luxe sur la Croisette et ses perpendiculaires constitue un atout international pour l'attractivité de Cannes. La ville comprend aussi de nombreux commerces de proximité, en centre-ville et dans ses quartiers qu'il convient de protéger et de renforcer. Cela passe par des actions pour faciliter les flux en ville et contre le développement excessif des grandes surfaces en périphérie. La municipalité s'engage en faveur de la valorisation d'un commerce de proximité de qualité en ville, grâce à l'arrivée de population nouvelle comme à République par des droits à bâtir supplémentaires, une politique de transport et de stationnement adaptée et renforcée, avec notamment la création de parkings de proximité, des nouvelles animations, l'offre d'applications numériques pour des achats en centre-ville, la préemption pour la diversité commerciale.

Une nouvelle filière économique a été identifiée par la municipalité, permettant à Cannes de diversifier les activités présentes sur son territoire.

Les événements autour du cinéma, de la télévision, de la publicité sont des vecteurs forts de diffusion de la création, qui seront complétés en avril prochain par le festival international de séries, CANNESERIES.

Ces manifestations seront en interaction constructive avec les nouvelles formes de développement économique local. La municipalité a eu très tôt l'ambition de lancer le projet de l'économie créative en matière audiovisuelle qui sera en lien avec la diffusion présente sur Cannes.

Dès 2014, la pépinière d'entreprise de la Bastide Rouge a ouvert ses portes. Aujourd'hui, 13 start-up sont installées représentant 31 salariés.

Un campus universitaire de 1 000 étudiants sera livré à la rentrée 2019 ainsi qu'une cité d'entreprises pouvant accueillir 100 nouvelles start-up.

Cette initiative publique a force d'entraînement pour le secteur privé. C'est ainsi qu'un multiplexe cinématographique de 2 400 fauteuils et 12 salles ouvrira à la fin 2019 sur le site de la Bastide Rouge à la Bocca. Un studio de post-production de 1 200 m² va être créé en plein centre-ville, dans le secteur Saint Louis/Petit Juas.

Un véritable écosystème autour de l'économie créative se met en place à Cannes, porteur de développement économique et d'emplois nouveaux à forte valeur ajoutée.

La possibilité d'une gare nouvelle à Cannes Marchandise accélère le processus de réflexion en vue d'un réaménagement des espaces dans le secteur de la Roubine mais aussi des Tourrades. Un remembrement du foncier donnera de nouvelles perspectives en matière de développement économique mais aussi de requalification des entrées de ville, aujourd'hui uniformisées et défigurées par les zones commerciales. Cette nouvelle approche permettra de prévoir plus de mixité et d'autoriser la création de logements nouveaux à moyen et long terme et l'arrivée de population nouvelle.

L'estimation de l'évolution démographique et la création de nombre de logements sont une figure imposée du P.A.D.D..

Cannes est la troisième ville du département en matière de population avec 73 500 habitants. Elle compte désormais 7 036 logements sociaux, représentant 17,14 % des résidences principales.

L'objectif triennal selon l'application des lois dites S.R.U. et A.L.U.R., impose la réalisation de 979 logements sociaux en 2017, 2018 et 2019, sur les 3 227 manquants pour atteindre les 25 % de logements sociaux, alors que le nombre de logements, tous types confondus, a été de 176 par an sur la précédente période triennale. Cet objectif législatif est donc tout simplement irréalisable, irréaliste et dangereux. Il met en péril les axes de notre politique d'aménagement et d'urbanisme équilibrés tels que nous venons de les décliner.

Dangereuse, cette injonction de l'Etat, l'est à triple titre.

En premier lieu, le porter à connaissance (P.A.C.) en matière d'inondation restreint fortement les possibilités de construire sur le territoire et il est donc contradictoire d'enjoindre parallèlement la Ville à engager ces constructions de bâtiments.

En deuxième lieu, cette accapitation du foncier pour le seul logement social se fait au détriment d'une offre libre et raisonnable de logements aux classes moyennes.

En troisième lieu, l'expérience des cinquante dernières années prouve que la concentration d'ensembles sociaux produit des effets négatifs en termes de problèmes sociaux, de sécurité, d'organisation territoriale, que la Mairie, sans aide, ne peut résoudre seule. Il est donc nécessaire d'assurer un meilleur équilibre territorial par une plus grande mixité des populations.

Le moyen pour y arriver est la procédure d'acquisition-amélioration qui est plus longue et plus onéreuse que la construction d'un ensemble sur un terrain non bâti.

Seul le remembrement du foncier dans les secteurs de la Roubine et des Tourrades sera de nature à créer, à long terme, du logement dans des proportions conséquentes.

La structure du P.A.D.D. repose sur les deux axes précités qui se décomposent en orientations tels qu'elles sont décrites dans le document ci-joint.

Il s'agit aujourd'hui d'en débattre avec vous, d'en prendre acte sans nécessité de vote.

L'occasion est aussi donnée de regrouper dans une seule partie du règlement du P.L.U. l'ensemble des règles communes à toutes les zones, comme le permet le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Cette présentation présente l'avantage de la simplification.

Pour cet aspect, le Conseil Municipal doit décider.

Le Conseil d'Adjoint a donné un avis positif unanime le 2 octobre 2017.

La Commission Patrimoine, Urbanisme, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 12 octobre 2017.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- prend acte de la tenue du débat afférent au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme ;
- et décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'appliquer le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,



Le Maire,
David LISNARD