



Ville de Cannes

PRÉF 06
27 12 23

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 18 DECEMBRE 2023 - 17H00

DÉLIBÉRATION N° 25

OBJET :

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CANNES

L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit décembre à dix-sept 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
M. GORJUX
Mme BRUNETEAUX
M. CIMA
Mme ARINI
M. CHIKLI
Mme GOUNY-DOZOL
M. de PARIENTE
Mme VERAN
M. CHIAPPINI
Mme LASSALLE
M. TARICCO
M. PANSIER

Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. GAUTHIER
Mme CLUET
Mme CHELPI-DEN HAMER
M. FRIZZI
M. ARNAUD
Mme BONNET
M. CHEVALLET
M. BOYRON
Mme BOISSY
Mme GIBELIN
M. DUBBIOSI
Mme LACOMBE

Mme PEIRANO
M. JEUDY
Mme INGALLINERA
Mme PIEL
Mme ANDRE
Mme BERGERE MORANT
M. SAUVAGE
M. FIORENTINO
Mme BEZZI
Mme DEWAVRIN
M. AINEJIAN
M. BONETTO

formant la majorité des membres en exercice.

Mme BRUNETEAUX, en ayant au préalable donné pouvoir à M. GAUTHIER, est entrée en séance lors de la présentation de la question n° 1.

M. FIORENTINO, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme ARINI, est entré en séance lors de la présentation de la question n° 1.

Mme BOISSY, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme VERAN, est entrée en séance lors de la présentation de la question n° 1.

Etaient excusés :

Mme POURREYRON qui avait donné pouvoir à M. PANSIER

M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme GIBELIN

Mme MAMAN-BENICHOU qui, à l'exception de la question n°13, avait donné pouvoir à M. CHEVALLET

M. COMBET qui avait donné pouvoir à M. SAUVAGE

M. CATANESE qui, à l'exception des questions n°13 et n°31, avait donné pouvoir à Mme MARTINS DE OLIVEIRA

M. BABU qui, à l'exception de la question n°31, avait donné pouvoir à Mme ANDRE

M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à M. BOYRON

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 2 octobre 2023 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, 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 Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

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

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.



Depuis 2014, la municipalité n'a cessé de rendre Cannes plus attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) le 18 novembre 2019. Ce P.L.U. est établi sur la base du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) décliné en deux orientations générales fondées sur la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et sur l'affirmation du rang économique et social de Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La municipalité entend poursuivre ces orientations stratégiques afin d'améliorer concrètement et durablement la qualité de vie des Cannois et d'adapter notre ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque inondation, à la suite des intempéries de novembre et décembre 2019, traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.) notifié le 10 mars 2020 par le Préfet des Alpes-Maritimes.

La Ville de Cannes entend assurer la prise en compte des risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement, tout en garantissant le développement d'un urbanisme de proximité, et la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

Par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022, les Préfets des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes ont approuvé la déclaration d'utilité publique (D.U.P) sur le projet des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), valant mise en compatibilité du P.L.U. Ce projet ferroviaire est au bénéfice du développement de l'ouest cannois avec l'arrivée d'une nouvelle gare TER-LGV sur le site de Cannes-Marchandises.

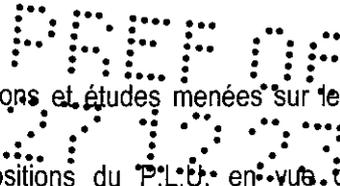
Par délibération du 28 novembre 2022, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°2 de son P.L.U. visant à favoriser la production de logements et à intégrer dans le P.L.U. la révision du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 et dont la procédure a été engagée après les inondations dévastatrices d'octobre 2015.

Par délibération du 26 juin 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. afin qu'il soit procédé à des adaptations mineures du règlement du P.L.U. concernant les zones UFc et Np.

Par délibération du 27 novembre 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.

Aussi, une politique de renouvellement urbain et d'habitat volontariste est déjà engagée par le développement d'une offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail, tout en prévenant les risques naturels et en particulier les risques d'inondations.

Pour poursuivre cette ambition et par délibération en date du 28 novembre 2022, le Conseil municipal de Cannes a engagé la procédure de modification n°3 du P.L.U. visant les objectifs suivants:



- intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.),
- mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle du projet.

Le projet concourt à la stratégie globale de la Ville visant à développer « un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive ».

La Municipalité mène une politique qui s'articule autour de deux axes majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat, tout en portant une attention particulière à la préservation du cadre de vie et au développement de l'offre en logements destinée aux actifs cannois.

Le territoire cannois se caractérise, comme l'ensemble du littoral azuréen, par la rareté des réserves foncières notamment du fait de l'existence de zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une hausse des prix restreignant l'installation des ménages et le développement des activités économiques.

De ce constat, il résulte un important déficit d'espaces pour l'accueil d'activités. Pour palier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche est apparue comme la seule solution pour maintenir un bon niveau d'activités économiques, aussi bien pour l'accueil de nouvelles entreprises que pour l'extension des activités en place ou la relocalisation d'activités impactées par des opérations de renouvellement urbain favorisant le logement.

A ce titre, il existe une opportunité de développer et renouveler le secteur Frayère / Roubine à Cannes La Bocca où la mixité fonctionnelle est à promouvoir. Les grandes orientations du projet sont alors précisées comme suit :

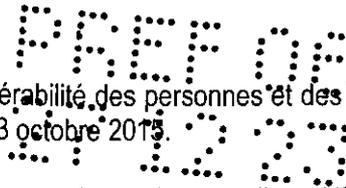
- **Privilégier le renouvellement urbain**

Le projet d'aménagement global de C.B.G.O. consiste en la mise œuvre d'une reconversion de friches ou de valorisation de fonciers déjà bâtis sur le secteur de la Roubine, qui est stratégique à deux niveaux :

- sa vocation économique est forte puisqu'y sont implantées des activités majeures avec Thales Alenia Space (2000 emplois directs) et des activités liées au nautisme d'envergure internationale faisant de Cannes le deuxième pôle d'emplois du département ;
- son accessibilité idéale par la présence de l'aérodrome Cannes-Mandelieu, 2^{ème} aéroport d'affaires en France après Paris-Le Bourget, la proximité de l'autoroute A8 et de son échangeur, l'axe ferroviaire Paris-Vintimille avec le projet de nouvelle gare TER-LGV.

- **Intégrer la gestion des risques au cœur de la politique d'aménagement**

Dans le prolongement de la révision du P.P.R.I. le 15 octobre 2021 sur la commune de Cannes, déjà intégrée dans la modification n°2 du P.L.U. approuvée le 28 novembre 2022, les réflexions sur les secteurs de renouvellement urbain et celui de C.B.G.O. ont intégré le



risque inondation afin de diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens, et prendre la mesure des dramatiques événements du 3 octobre 2015.

A ce titre, l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) est un dispositif particulier qui vise à mettre en œuvre un renouvellement urbain d'envergure tout en faisant face aux risques d'inondations. Une imperméabilisation constante des sols sur le secteur de C.B.G.O. tel que l'impose le P.P.R.I. et tel que testé dans un schéma hydraulique encadre ce projet de renouvellement urbain (orientation 2 du P.A.D.D.).

De plus, la Commune de Cannes dispose d'un plan communal de sauvegarde et conformément au P.P.R.I. en vigueur, d'un plan de gestion de crise établi pour faire face au risque inondation, adapté à la population projetée au droit de l'E.S.R. Des aménagements spécifiques tels que le rehaussement des voiries, le surcreusement d'espaces jouant un rôle dans le chemin de l'eau, des constructions sur pilotis guideront la définition du projet et permettront la mise en sécurité des personnes et des biens (orientation 3 du P.A.D.D.).

- **Offrir des conditions favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux**

La reconquête urbaine de ce secteur de la Ville est favorisée par la présence d'un réseau de transports en commun performants, le bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) parcourant l'avenue Francis Tonner et assurant la liaison entre Le Cannet, le centre et le nord de Cannes et Mandelieu.

Aussi, le réseau de pistes cyclables dense à l'ouest de la Ville et se poursuit sur le littoral avec le programme municipal nommé Boccacabana et la véloroute V8. Le rabattement vers des modes de déplacement vertueux déjà possible, sera conforté avec l'arrivée de la nouvelle gare TER de la L.N.P.C.A.

De plus, le secteur de C.B.G.O. se situe à proximité immédiate du quartier de la Frayère au sein duquel un projet de réseau de chaleur urbain basé sur le bois-énergie est en passe d'être mis en œuvre.

Par conséquent, ce secteur de la Ville dispose donc de conditions favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux (orientation 4 du P.A.D.D.).

- **Créer un urbanisme de qualité et de proximité**

La rénovation urbaine du secteur C.B.G.O. s'articule autour d'opérations conduites conjointement par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.), consistant en l'aménagement à Bastide Rouge d'un technopôle de l'image, du multiplexe cinématographique Cannes Cineum, du campus universitaire et d'une résidence étudiante.

Ces équipements structurants s'accompagnent d'autres actions de requalification des espaces urbains : la transformation de l'avenue Francis Tonner en boulevard urbain, la requalification du centre de la Bocca, des opérations de rénovation de l'habitat, le renforcement des transports en commun grâce notamment au B.H.N.S.

Le renouvellement urbain de C.B.G.O. s'intègre dans le renouvellement urbain d'ensemble de Cannes ouest incluant le quartier Ranguin-Frayère à forte densité d'habitat social, qui présente des enjeux en termes de développement urbain, social et économique. Ce secteur a fait l'objet du contrat de ville des Pays de Lérins 2015-2020 en application du décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 et qui a été prorogé jusque fin 2023.

L'opération d'intérêt régional de La Frayère, voulue par la Ville de Cannes et conduite par la C.A.C.P.L., avec le soutien financier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine



(A.N.R.U.) via la convention signée le 31 juillet 2019, permettra d'améliorer le cadre de vie, la sécurité et de lutter contre les incivilités, en priorisant l'emploi et la formation des jeunes et des femmes et en promouvant l'entrepreneuriat et la création d'activités dans le quartier prioritaire de la Ville. Le démarrage de ces travaux nommés « cœur de Frayère » est prévu au dernier trimestre 2024 pour une livraison au 1^{er} semestre 2026.

L'opération de C.B.G.O. est en connexion avec ce nouvel ensemble présentant une perception nouvelle et dynamique du quartier avec le développement de nouveaux équipements sportifs, sociaux et culturels.

Par le projet de modification n°3 du P.L.U., il est proposé de poursuivre la rénovation de ce secteur ouest de la Ville sur les moyen et long termes puisqu'il existe encore un potentiel sur le secteur de la « Roubine - Tourrades » s'étendant sur une centaine d'hectares, du centre de la Bocca jusqu'à l'aérodrome de Cannes-Mandelieu.

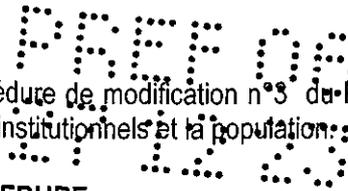
Pour répondre à cette ambition, la Ville de Cannes doit faire évoluer le P.L.U. par le projet de modification n°3, et doit réglementairement permettre :

- de lever la servitude de projet, créer une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P) et instaurer de nouvelles règles d'urbanisme sur l'Est de la zone industrielle (Z.I.) de la Roubine et le Nord de la zone d'activités économiques (Z.A.E.) des Tourrades,
- d'inscrire un projet d'aménagement d'ensemble sur une partie de la Z.I. de la Roubine satisfaisant les conditions d'activation de l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) prévu au P.P.R.I., projet qui répond à l'ambition d'activation de la phase 1 de C.B.G.O,
- de permettre l'évolution d'une large unité foncière au nord de la Z.A.E. des Tourrades dans la cadre du schéma de gestion des déchets de l'Ouest des Alpes-Maritimes,
- de soutenir un projet de développement du camping Bellevue par une évolution de la constructibilité permise.

Ces évolutions n'ont pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La Ville de Cannes a alors piloté la procédure de modification n°3 du P.L.U. dans le cadre d'une large concertation avec les acteurs institutionnels et la population.



I. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ La concertation préalable

La délibération de prescription de la modification n°3 du P.L.U. a défini les modalités de concertation visant à informer la population de l'opération envisagée et à l'inviter à formuler des observations et propositions sur le projet.

Le dossier de concertation préalable précisant les objectifs poursuivis et les orientations du projet de modification n°3 du P.L.U., complété par le registre permettant de recueillir les observations du public, a été mis à disposition du public du 26 janvier au 27 février 2023.

A l'issue de cette concertation préalable, un bilan des observations émises par le public a été présenté au Conseil Municipal, qui l'a approuvé lors de sa séance 24 avril 2023.

La première observation a été émise par des résidents de Cannes la Bocca qui ont souligné leur difficulté à localiser l'emplacement de la future gare S.N.C.F.

La deuxième observation a été émise par une représentante de R.T.E., gestionnaire du réseau de transport d'électricité et relative à la servitude d'utilité publique I4, dont les éléments constitutifs sont déjà en annexe du P.L.U. de Cannes.

La troisième observation a été émise par le représentant du magasin Intermarché à Cannes la Bocca sur un projet ambitieux d'amélioration et d'extension de son bâtiment. Lors d'une rencontre avec les services municipaux, il a pu être présenté le dispositif de l'E.S.R. prévu au bénéfice d'un aménagement d'ensemble du secteur facilitant son renouvellement. Ce dispositif permet alors à ce site d'évoluer tout en conservant le commerce concerné dans un futur bâtiment et limitant le risque d'inondations. C'est dans ce cadre que le devenir de ce terrain sera examiné.

Ces trois observations n'étant pas de nature à remettre en question les orientations et objectifs poursuivis par la Ville, il a alors été validé la poursuite des études du projet de la modification n°3 du P.L.U.

2/ L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.A.E.)

En application de l'article R.122-21 du code de l'environnement, la M.R.A.E. a été saisie du projet de modification n°3 du P.L.U. pour avis qu'elle a formulé le 21 août 2023 sur les incidences environnementales du projet de modification n°3 du P.L.U.

Le dossier de modification n°3 du P.L.U. de Cannes est en effet composé d'une évaluation environnementale du projet qui porte une analyse sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs. Elle présente également les choix opérés au regard des solutions de substitution, les mesures d'évitement, de réduction et compensation des effets dommageables. Finalement, elle prévoit un dispositif de suivi de ces mesures et un résumé non technique.

L'avis de la M.R.A.E. a donné lieu à un mémoire en réponse de la Ville de Cannes, fondé sur les recommandations émises par cette instance, dont en voici la synthèse :

P A R O I S

- **Recommandation d'une articulation entre la mise en compatibilité du P.L.U. à la suite de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) portée par la S.N.C.F. et à la modification n°3 du P.L.U. :** en réponse, il est précisé que le projet de modification n°3 du P.L.U. a été travaillé en lien étroit avec les services référents de S.N.C.F. Réseau. D'ailleurs, les futurs bâtiments de la S.N.C.F. sont inscrits dans le schéma directeur hydraulique placé en annexe du projet de P.L.U. et qui fonde cette modification n°3.
- **Recommandation de préciser les raisons pour lesquelles la modification n°3 prévoyant une O.A.P., n'intègre pas les futurs aménagements de la gare TER, alors que celle-ci est incluse dans l'O.A.P. :** en réponse, il est précisé que la mise en compatibilité inhérente à la procédure de D.U.P. a été prise en compte à l'approbation de la modification n°2 du P.L.U., et figure donc dans le P.L.U. en vigueur. L'objectif de l'O.A.P. pour ce projet de modification n°3 est de rendre lisible le nouveau schéma viaire et le future pôle d'intermodalité. Le franchissement des voies par une passerelle prévue par la S.N.C.F. est d'ailleurs matérialisé sur l'O.A.P.
- **Recommandation de compléter l'évaluation liée au risque inondation sur la cartographie des emprises projetées par rapport au zonage du P.P.R.I., le phasage opérationnel et la modélisation hydraulique dans le secteur de l'O.A.P. :** en réponse, les fiches de plans de masses créés sur C.B.G.O., incluses dans le règlement du P.L.U. font figurer le zonage du P.P.R.I. Il a alors été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette cartographie réglementaire. Afin de s'assurer de la pertinence hydraulique de ce projet, il a été choisi de modéliser la phase 1 de l'E.S.R. sur la Z.I. de la Roubine pour démontrer la cohérence du projet vis-à-vis de la réduction de la vulnérabilité et de modéliser une phase intermédiaire intégrant les projets connus à ce jour (projets sur les sites Ansaldo Breda et de l'A.F.P.A., projet Lerins H2, projet de nouvelle gare S.N.C.F.). Les conclusions de cette modélisation intermédiaire figurent à l'article III.5 du schéma directeur hydraulique. Il a également été proposé d'ajouter une justification à l'absence de modélisation hydraulique sur le nord de la Z.A.E. des Tourrades touché par les débordements du Béal.
- **Recommandation de démontrer que la modification n°3 du P.L.U. n'expose pas des personnes et des biens au risque inondation :** en réponse, il a été décidé en accord avec les services de la D.D.T.M., que chaque porteur de projet qui s'inscrira dans l'E.S.R. devra réaliser une modélisation hydraulique, afin de garantir la réduction du risque inondation à tout stade d'avancement du projet global de renouvellement urbain.
- **Recommandation de préciser les incidences potentielles du risque de submersion marine en lien avec le risque inondation, et de proposer des mesures visant à adapter le zonage fonctionnel de l'O.A.P. :** en réponse, la submersion marine ne présente aucun risque sur le secteur C.B.G.O. phase 1, en raison du remblai de la S.N.C.F. qui fait rempart face aux potentielles arrivées d'eaux marines et de côtes NGF du terrain naturel supérieurs aux côtes de référence mentionnées au P.A.C. de submersion marine sur les emprises de projet.
- **Recommandation de compléter l'évaluation environnementale sur la partie pollution des sols :** en réponse, un plan de gestion des sols est en cours d'élaboration pour maîtriser les sources de pollution et les impacts environnementaux et sanitaires dans le cadre de la réhabilitation du site Ansaldo Breda. Pour les autres sites et classiquement, les analyses seront réalisées en phase de constitution des demandes d'autorisation d'urbanisme par les porteurs de projets.
- **Recommandation de démontrer la cohérence entre les aménagements du projet de C.B.G.O. et le phasage de la desserte en transports collectifs. :** en



réponse, le site dispose d'une offre en transports collectifs performante qui a conditionné le choix du secteur de projet, à l'ouest de la Bocca avec le réseau de bus Palm Bus de la C.A.C.P.L., et notamment les bus de la ligne A à haut niveau de service (B.H.N.S.).

La nouvelle gare TER sera également un fort atout complété par le réseau de pistes cyclables déjà dense, se poursuivant sur le littoral avec Boccacabana et la véloroute V8. Ce réseau sera complété par le nouveau schéma viaire présenté dans l'O.A.P. dédiée à C.B.G.O.

- **Recommandation de compléter l'évaluation environnementale sur la prise en compte de la qualité de l'air et du bruit** : en réponse, le nouveau réseau viaire vise à réduire les temps de parcours pour les modes doux en s'appuyant sur le projet de passerelle porté par la S.N.C.F. pour le franchissement des voies ferrées. Des aménagements piétons et cyclables prévus par le projet et traduits dans l'O.A.P. visent à limiter le recours à la voiture afin de limiter les incidences sonores et les pollutions atmosphériques. L'étude de circulation et stationnement réalisée pour ce projet a été complétée sur le volet de l'offre en transports en commun. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 du P.L.U. sur cette thématique.
- **Recommandation d'identifier et cartographier les principaux enjeux paysagers en justifiant que la hauteur des constructions de 33 mètres ne va pas à l'encontre des objectifs de préservation du paysage vis-à-vis de l'ouverture sur le littoral** : en réponse, la Z.I. de la Roubine est classée en espace-enjeu par la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, et soumise au principe de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, à la faveur des projets d'ensemble optimisant l'altimétrie du bâti, en limitant les emprises au sol en zone inondable. Le projet prévoit une réduction de 10% de l'emprise au sol. Seules deux émergences à 33 mètres sont prévues à proximité de la future gare S.N.C.F. et s'intègrent au vélum du secteur présentant des hauteurs à 30 mètres pour les résidences de bord de mer. Au nord des Tourrades, les hauteurs prescrites sont limitées au sein du camping au regard des destinations projetées ; sur le reste d'UCr la hauteur maximale de 15 mètres s'inscrit dans l'environnement urbain résidentiel de proximité.
- **Recommandation de quantifier la réduction des émissions de gaz à effet de serre (G.E.S.) induite par la modification du P.L.U. et comparer ce résultat aux objectifs de réduction du S.R.A.D.D.E.T. et de la stratégie nationale bas-carbone (S.N.B.C.)** : en réponse, ces objectifs sont définis à l'échelle de territoire et non à celle d'un projet urbain. L'étude de circulation et stationnement a défini des mesures permettant de limiter l'impact du projet en matière d'émissions de G.E.S. Elles sont complétées des mesures précitées sur la prise en compte de la qualité de l'air et du bruit. Le développement d'un nouveau quartier par renouvellement urbain et attenant à la future gare S.N.C.F. présente les meilleures conditions pour un projet vertueux.
- **Recommandation de compléter le dossier par des mesures d'adaptation au changement climatique** : en réponse, il est rappelé que le projet porte une réduction de 10% de l'emprise au sol par rapport aux constructions actuelles sur l'Est de la ZI de la Roubine, la création de nature sur ce nouveau quartier (noues et franges paysagères) et l'emploi de matériaux répondant aux exigences de performances énergétiques actuelles. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 par un exposé de ces mesures d'adaptation au changement climatique.
- **Recommandation de présenter un bilan besoins-ressources, d'évaluer l'impact de la modification du P.L.U. sur les capacités de production et de distribution d'eau potable** : en réponse, le projet de modification permettant la création



d'environ 2000 logements, et de 100.000 m² de bureaux/commerces/services/activités, il impliquerait une consommation estimée à environ 900m³/j sans prendre en compte la consommation actuelle sur le secteur. Le réseau d'eau potable du territoire présente des capacités suffisantes pour accueillir ce nouveau projet. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 de cette analyse quantitative.

- **Recommandation de préciser les modalités de fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, notamment en période estivale et l'état actuel du réseau d'eaux usées dans le périmètre du projet C.B.G.O. :** en réponse, la station d'épuration AQUAVIVA permettant de traiter les volumes et charges de pollution de 250 000 équivalent-habitants et conçue pour traiter à l'horizon 2040 les volumes et charges de pollution de 350 000 équivalent-habitants, ses caractéristiques permettent amplement d'accueillir les effluents du nouveau projet, le bilan 2022 ayant estimé la charge entrante à 132 515 équivalent-habitants. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 de cette analyse quantitative.
- **Recommandation d'identifier et cartographier le réseau des continuités écologiques présent, en assurant sa protection réglementaire, et instaurer une trame noire sur le périmètre du projet :** en réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 d'une cartographie des corridors écologiques. Concernant la trame noire, la création du nouveau schéma viaire et la réfection de certains axes sera l'occasion de rénover l'éclairage public et de contribuer à une trame noire qu'il reste à concevoir à l'échelle pertinente du territoire communal.
- **Recommandation de réévaluer la conclusion de l'étude d'incidence Natura 2000 sur la base d'une analyse plus détaillée des incidences de l'aménagement C.B.G.O. sur la continuité écologique locale :** en réponse, le projet d'O.A.P. et le règlement permettent, par les mesures précitées, de renforcer la composante naturelle du secteur et de créer des continuités écologiques au sein du tissu urbain. Les continuités existantes et qui seront ainsi renforcées ne sont toutefois pas de nature à avoir une incidence significative sur les fonctionnalités du réseau des sites Natura 2000.

L'avis de la M.R.A.E. ainsi que le mémoire en réponses ici synthétisés ont été intégrés au dossier d'enquête publique pour la parfaite information du public.

3/ La consultation des personnes publiques associées

Conformément aux modalités de la concertation établies par délibération du 28 novembre 2022 engageant la procédure de modification n°3 du P.L.U. de Cannes, une réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 12 juin 2023, après que le dossier leur ait été notifié.

Le projet de modification n°3 du P.L.U. a été adressé aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil régional de Provence Alpes Côte-d'Azur (P.A.C.A.),
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.),



- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur du Comité régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur du Centre régional de la propriété forestière P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat mixte du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.)
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (C.A.P.G.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.),
- Monsieur le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de la S.N.C.F.
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau Maralpin (S.M.I.A.G.E.),
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction sécurité et aviation civile du Sud-Est - délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

4/ L'enquête publique

Par décision du 30 mai 2023, le Tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur RENAUD, Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique de cette modification n°3 du P.L.U. de Cannes. Les modalités de cette enquête publique ont alors été convenues avec le Commissaire enquêteur et prescrites par l'arrêté municipal n°23/3428 en date du 4 septembre 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 septembre au vendredi 27 octobre 2023 inclus. La Ville de Cannes a souhaité proposer à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique à la direction municipale de l'urbanisme et cinq permanences du commissaire enquêteur ont été tenues. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.



Les citoyens ont pu déposer leurs observations sur le registre prévu à cet effet et disponible au sein de la direction municipale de l'urbanisme, par voie dématérialisée à l'adresse « enquetepubliqueplum3@ville-cannes.fr » et également, par voie postale.

Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre d'enquête publique et celui-ci a été scanné et mis en ligne pour être consultable tout au long de l'enquête sur la page du site internet de la ville dédiée à cette enquête.

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°23/3428 en date du 4 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes. Les mesures de publicité idoines ont également été accomplies.

II. LES AVIS ET OBSERVATIONS PORTES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

1/ Les avis des personnes publiques associées

La réunion des personnes publiques associées du 12 juin 2023 s'est tenue en présentiel et visioconférence avec la participation des représentants de / du :

- La D.D.T.M.,
- S.N.C.F. réseau et S.N.C.F. gares et connexions,
- Département des Alpes-Maritimes,
- La C.C.I.,
- S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- La C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial et le Pôle Cycle de l'Eau),
- S.M.I.A.G.E.,
- S.I.C.A.S.I.L.
- La Mairie du Cannet,
- La Mairie de Mandelieu.

Le Préfet, la D.R.E.A.L., la D.G.A.C., le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, la Région Sud Provence Côte d'Azur, la C.A.S.A., la C.A.P.G., le S.D.I.S., la Mairie de Mougins, la Mairie de la Roquette sur Siagne, la Mairie de Vallauris, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, le Comité régional de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., l'I.N.O.Q. se sont excusés pour leurs absences.

La direction municipale de l'urbanisme a présenté le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont fait part de leurs observations. Le compte-rendu de ces échanges a été intégré au dossier d'enquête publique.

Dix personnes publiques associées et consultées ont remis des avis sur le projet de modification n°3 du P.L.U.

Par courrier du 31 mai 2023, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a estimé ne pas avoir d'observation à émettre, en raison de l'absence d'impact du projet de modification du P.L.U. sur les espaces et activités agricoles.

Par courrier du 8 juin 2023, le S.Co.T.'Ouest a émis un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U., assorti d'observations concernant le rapport de présentation du dossier de projet :

- corriger en page 52 de la date d'approbation, le 20 mai 2021, du S.Co.T.'Ouest,



- présenter la compatibilité, en chapitre D.5 du Document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du S.Co.T.'Ouest, avec le projet Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.).

Par courrier du 13 juin 2023, le Conseil départemental des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. et a proposé à la Ville de Cannes de se rapprocher de sa Direction des routes et des infrastructures afin d'intégrer :

- le projet de bretelle d'entrée sur l'A8 au niveau des Tourrades depuis la RD 6007 qui sera à considérer dans le cadre du transfert et du développement de la déchetterie,
- Le passage par la RD 6007 et les voies communales cannoises de transports exceptionnels pour la desserte de l'entreprise Thalès Alenia Space depuis le bord de la mer,
- des règles de stationnement différentes entre deux routes motorisés et vélos, les besoins de ces derniers étant plus spécifiques,
- les demandes relatives au collège Gérard Philipe (modification de l'emplacement réservé I.C.130) émises dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. :
 - déplacement de l'E.R. I.C.130 en façade Est du collège Gérard Philipe (DN 442) sur la rive gauche du cours d'eau,
 - suppression de l'E.R. I.C.130 au nord du collège Gérard Philipe (DN 442).

Par courrier en date du 12 juillet 2023, la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable avec réserves et demande :

Concernant spécifiquement le schéma directeur ESR présenté dans le dossier de modification n°3 (pièce 6a) :

- une explication sur l'évolution des tableaux de bilan de surfaces du schéma directeur de l'E.S.R.,
- que le projet Cannes Lérins H2 (production et distribution d'hydrogène) fasse l'objet d'une ligne dédiée dans le bilan des surfaces par souci de cohérence avec les lignes dédiées aux projets sur les emprises Ansaldo Breda et A.F.P.A.,
- des garanties pour le respect des règles sur la non-augmentation de l'emprise au sol bâtie cumulée et du nombre de logements, au regard de la constructibilité permise sur le périmètre du site Ansaldo Breda, pour répondre aux exigences du P .P.R.I. en E.S.R.,

Concernant les périmètres du schéma directeur de l'E.S.R. et de la modification n°3 :

- de revoir la cohérence du périmètre de l'O.A.P. avec le phasage de l'opération présenté dans le schéma directeur de l'E.S.R. pour ce qui concerne la zone 1F, à savoir les terrains de sports du stade des Muriers,
- une justification pour l'absence de modélisation hydraulique sur le secteur nord des Tourrades concerné par l'O.A.P.,
- la suppression des polygones d'implantation prévus au nord Tourrades et en dehors du périmètre de cette procédure, tout en faisant état de contradictions entre les règles de la zone UKb et l'implantation de ces polygones sur le terrain du camping Bellevue,

Concernant les prescriptions issues de la modélisation hydraulique :



- que les caractéristiques techniques et réglementaires attachées aux espaces verts surcreusés participant à l'écoulement des eaux soient précisées pour garantir leur mise en œuvre opérationnelle,
- des compléments au sein du schéma directeur de l'E.S.R. pour expliquer que seul l'ouvrage au droit des locaux du Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) en siphon déjà existant est pris en compte dans la modélisation,

Concernant le projet urbain et sa compatibilité avec les normes supracommunales :

- qu'au sein de l'O.A.P., les orientations architecturales en matière de hauteurs soient retranscrites dans le document graphique de cette O.A.P. de C.B.G.O.,
- un complément au rapport de présentation pour motiver le choix de ce parti architectural et de ses impacts, et pour démontrer que le projet de modification n°3 répond au principe de l'urbanisation limitée inscrit dans la D.T.A.,
- que l'analyse de compatibilité de ce projet de modification n°3 avec le S.Co.T.'Ouest soit menée sur la base du document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.) avec notamment des compléments sur le traitement de la centralité commerciale de centre urbain et l'offre concurrentielle nouvelle,
- que soit justifié quantitativement du potentiel de réalisation de logements locatifs sociaux sur ce secteur et de la compatibilité avec le potentiel de développement de logements (dont sociaux) du P.L.U. révisé de 2019,

Concernant la prise en compte du projet de nouvelle gare de la L.N.P.C.A. :

- que soit complété l'historique des procédures d'évolutions du P.L.U. avec la déclaration de projet sur la Nouvelle Frayère, ainsi que la D.U.P. de 2022 portée par la S.N.C.F.pour la L.N.P.C.A.,
- que la cohérence de ce projet de modification n°3 du P.L.U. avec cette D.U.P. soit examinée avec la S.N.C.F.,

Concernant certaines règles du P.P.R.I. :

- un rappel de l'exigence de réaliser un diagnostic de vulnérabilité pour tout projet, en complément de l'étude hydraulique,
- un rappel au sein du projet d'O.A.P. des règles applicables dans l'E.S.R.,
- un rappel dans le schéma directeur hydraulique de l'exigence que les premiers planchers soient situés au-dessus de la cote de référence et de la ligne d'eau,

Finalement, la D.D.T.M. fait part des demandes de formes suivantes :

- revoir l'article du rapport présentant les évolutions règlementaires et les illustrations graphiques où ne sont pas rapportées des dispositions graphiques (emplacements réservés, polygones d'emprise, espaces boisés classés, paysagers et surcreusés,...)
- intégrer un complément d'information sur le cadre législatif de la réduction des normes de stationnement à proximité des transports en commun en site propre (T.C.S.P.).
- faire référence à C.B.G.O. dans le règlement lorsqu'est désigné le secteur UCrt créé dans le cadre de la modification.

PREF 05

05 05

Par courrier du 21 juillet 2023, la S.N.C.F. a émis un avis favorable au projet de modification du P.L.U., assorti de demandes et d'observations :

- s'agissant des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, il est demandé à la Ville de Cannes de procéder à la mise à jour du P.L.U, pour actualiser le fondement juridique des servitudes d'utilité publiques T1 de protection du domaine public ferroviaire.
- s'agissant des projets ferroviaires, et plus particulièrement celui de la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), objet de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) prise par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022, et emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes. C'est dans ce cadre que la S.N.C.F. demande à la Ville de Cannes :
 - de réduire l'emplacement réservé I.C.175, afin d'en extraire la zone correspondant aux aménagements du projet L.N.P.C.A.,
 - d'ajuster les contours de l'O.A.P. sur le périmètre de la servitude d'attente de projet (S.A.P.) existante afin que l'ensemble des aménagements du projet L.N.P.C.A. se situe à l'intérieur de l'O.A.P. Cette zone élargie est à qualifier en zone UEg.

Par courrier du 24 juillet 2023, le S.M.I.A.G.E. a émis un avis favorable assorti de remarques :

- le renouvellement urbain généré par le projet de C.B.G.O. doit présenter une emprise au sol qui soit limitée afin de contenir l'imperméabilisation et donc le risque d'inondation par ruissellement,
- le projet de C.B.G.O. doit tenir compte d'actions envisagées en faveur de la restauration d'une trame paysagère dessinée autour du Béal et de la Vieille Siagne dans la traversée de la zone d'activité des Tourrades, notamment en conservant un espace suffisant autour de ces cours d'eau, afin de favoriser la reconquête et la restauration des milieux aquatiques, et de lutter contre les inondations.

Par mail du 24 juillet 2023, la C.A.P.G. a estimé ne pas avoir d'observations à émettre sur le projet de modification du P.L.U.

Par mail du 26 juillet 2023, le Centre Régional de la Propriété Forestière a estimé ne pas avoir d'avis particulier sur le projet de modification du P.L.U.

Par courrier du 27 juillet 2023, la C.C.I. a émis un avis favorable soulignant que ce projet de modification n°3 permettra le développement des filières stratégiques d'avenir, mais également la création de logements pour actifs. La C.C.I. émet un point de vigilance sur la prise en compte, durant les travaux, de l'impact sur l'activité économique des entreprises situées à proximité et sur la complémentarité avec l'existant, des nouvelles implantations prévues dans le projet. Elle recommande également de réaliser une étude de programmation commerciale pour offrir une complémentarité avec le tissu économique existant.

Par courrier du 28 juillet 2023, la D.G.A.C. a émis un avis favorable en soulignant la nécessité de tenir compte des contraintes aéronautiques pouvant impacter les hauteurs de construction, notamment dans les axes des pistes de l'aérodrome et aux abords.



2/ Les observations du public

1. Observation anonymisée en date du 05.10.2023 :

Par voie électronique, un propriétaire concerné par un secteur de plan de masse sollicite la modification de la hauteur des parcelles cadastrées CZ 0049 à CZ 0052 incluses.

2. Observation de Madame BOUTTIER ACHARD en date du 14 octobre 2023 :

Par voie électronique, Madame BOUTTIER ACHARD fait part de ses inquiétudes sur l'impact environnemental du projet de C.B.G.O., à savoir la baisse de la qualité de l'air, l'élévation du niveau de bruit, la diminution de la superficie d'espaces verts publics et privés et des zones de sport de plein air, la hauteur à 33 mètres d'immeubles prévus dans le projet dans un contexte de problèmes des vols à basse altitude des hélicoptères et monomoteurs, la bétonisation à outrance et la faible place accordée à l'espace public et aux modes doux.

3. Observation de Monsieur BOUZETIT, Président du syndicat d'initiative et de défense de la Bocca (S.I.D.), en date du 16 octobre 2023 :

Monsieur BOUZETIT mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable sur le projet de modification n°3 du P.L.U. soulignant son soutien au projet de C.B.G.O. qui permet le développement de la Bocca mais également de la nécessaire vigilance quant au risque inondation sur ce secteur.

4. Observation de Madame FONTAINE en date du 20 octobre 2023 :

Madame FONTAINE mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable au projet de C.B.G.O. qui va permettre de poursuivre le développement de la Bocca et renforcer son attractivité commerciale. Elle souligne la création d'emplois et de logements pour actifs.

5. Observation de Monsieur et Madame VIGUIER en date du 20 octobre 2023 :

Par voie électronique, Monsieur et Madame VIGUIER émettent un avis favorable sur ce projet de C.B.G.O. contribuant à l'attractivité commerciale et à la création de logements pour actifs. Ils soulignent l'accueil de nouvelles entreprises (projet Novelty Dushow, centrale de production et de distribution d'hydrogène) qui contribueront au dynamisme de la Bocca.

6. Observation de Madame CARFRE en date du 23 octobre 2023 :

Madame CARFRE mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable au projet, indispensable pour l'avenir de l'ouest de Cannes et contribuant à l'essor de la Bocca.

7. Observation de Monsieur PEREZ en date du 23 octobre 2023 :

Monsieur PEREZ mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable au projet et à la modification afférente du P.L.U. contribuant au dynamisme et à une belle évolution de l'ouest de Cannes.

8. Observation de Madame DEDOBBLER en date du 23 octobre 2023 :

Madame DEDOBBLER mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable sur ce projet destiné à promouvoir l'évolution de la Bocca avec la réalisation de logements pour actifs et de nouvelles implantations commerciales.

9. Observation de Monsieur CHAUSSE, Président de l'A.B.E.C.C.O., association boccassienne des entreprises et commerçants de Cannes-Ouest, en date du 24 octobre 2023 :

Par voie électronique et en sa qualité de Président de l'A.B.E.C.C.O., Monsieur CHAUSSE mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable sur le projet et la modification du



P.L.U. qui permet l'évolution et la modernisation de la Ville de Cannes, nécessaires à sa survie.

10. Observation d'une personne anonyme en date du 25 octobre 2023 :

Sur le registre, une personne émet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du P.L.U. qui offre une bonne perspective d'évolution de la Bocca et semble apporter les réponses adéquates en ce sens.

11. Observation de la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes, courrier adressé par voie électronique par Madame FALCONE du pôle aménagement et planification, en date du 25 octobre 2023 :

Dans ce courrier, la D.D.T.M. rappelle son avis favorable avec réserves émis dans le cadre de sa consultation en tant que personne publique associée. Elle indique que la note en réponses à cet avis, note co-écrite par la Ville de Cannes et la C.A.C.P.L. et intégrée au dossier d'enquête publique, appelle les observations suivantes :

- la demande de dérogation au principe de démolition avant construction en zone rouge est en cours d'analyse et que dans l'hypothèse où cette solution ne pourrait être mise en œuvre, d'autres alternatives devront être étudiées préalablement à l'approbation du dossier de modification n°3 du P.L.U.,
- pour répondre au problème soulevé sur le traitement des terrains de sports du stade des Muriers, la solution de création d'un sous-zonage spécifique et d'un règlement écrit limitant la constructibilité aux seuls aménagements, constructions, ouvrages ou installations permettant de garantir la transparence hydraulique est proposée ; à défaut, l'exclusion de ce secteur de l'O.A.P. et le maintien de la S.A.P. sont demandés,
- est réitérée l'observation de l'avis de l'Etat concernant la mise en place de polygones d'implantation en UKb en dehors du périmètre de l'O.A.P. et donc de la procédure de modification n°3,
- la dénomination du secteur UCrt doit intégrer la mention « nord » pour la zone des Tourrades,
- il est demandé la transmission du schéma directeur hydraulique et des fiches de plan de masse modifiées,
- est réitérée la demande de clarification des périmètres de l'E.S.R. et de la modification n°3, attendue en préambule du rapport de présentation.

12. Observation du Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.) en date du 9 octobre 2023:

Par voie électronique, Madame GUIDONI adresse le courrier de Monsieur Pascal HESPERT, chef de pôle Concertation Environnement Tiers de R.T.E. formulant les demandes suivantes visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau :

- reporter les servitudes (I4) en annexe du P.L.U., c'est-à-dire sur le plan des servitudes d'utilité publique, la liste des servitudes I4 avec mention complète de l'appellation et le niveau de tension des servitudes I4,
- prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les espaces boisés classés (E.B.C.),
- intégrer dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

13. Observation de Monsieur HILLAIRE du groupe PARTIM en date du 26 octobre 2023 :



Par voie électronique, Monsieur HALLAIRE adresse le courrier de Monsieur SEBBAN, Président du groupe VATEL qui émet un avis favorable au projet de modification n°3 du P.L.U, nécessaire à l'installation de l'école internationale dédiée aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration (projet de campus VATEL), projetée au 161 avenue Francis Tonner à Cannes-la-Bocca (parcelle AE0054).

Par ce courrier, Monsieur SEBBAN émet les propositions de modifications du règlement du P.L.U. suivantes :

- une modification des normes de stationnement des véhicules deux roues motorisés en zone UCrt, car 179 places seraient nécessaires pour le projet selon ledit règlement ; il indique qu'au regard de la qualité de la desserte du secteur en transports en commun, le besoin est estimé à 42 places avec 10 deux roues électriques en auto partage ;
- une modification du gabarit (plan des hauteurs et plan de masse) pour intégrer des éléments d'accessibilité nécessaire au regard de contraintes de topographie et pour assurer l'accessibilité pour tous à des espaces confortables; il joint un plan présentant ces évolutions de gabarit.

14. Observations de Maître BENOIT, avocat de Monsieur TONNER, propriétaire du Camping Bellevue en date du 27 octobre 2023 :

Par voie électronique Maître BENOIT adresse un courrier au Commissaire Enquêteur, qu'il a rencontré avec son client Monsieur TONNER lors de sa permanence. Dans son courrier, Maître BENOIT fait part de ses observations eu égard à l'avis porté par la D.D.T.M. sur l'évolution que porte la modification n°3 du P.L.U. sur le camping Bellevue :

- il porte une analyse juridique portant à démontrer la régularité de l'instauration de polygones d'implantation sur le terrain du camping,
- il émet une réserve sur l'implantation d'une déchetterie à proximité du terrain de camping et propose d'exclure ce projet de nouvel équipement de la modification n°3 ou de conditionner sa réalisation à une distance minimale des activités d'habitation et d'hébergement,
- il émet une réserve quant à la hauteur maximale autorisée des constructions dans la partie nord de la zone UCrt, et préconise qu'elle soit réduite à 9 mètres pour une transition cohérente entre le terrain de camping et les autres bâtis inclus dans le périmètre de l'O.A.P.

15. Observations de Monsieur BOUDAROUA, responsable développement chez ART IMMOBILIER CONSTRUCTION, en date du 27 octobre 2023 :

Monsieur BOUDAROUA a rencontré le Commissaire Enquêteur lors de sa permanence et a écrit au registre observer un problème de positionnement sur le parcellaire d'un polygone d'implantation au sein du plan de masse BC n°3 sis 13-15-17 rue Paul Negrin à Cannes-la-Bocca. La mention sur le registre a été accompagnée de la remise d'un courrier au Commissaire Enquêteur.

16. Observations du Groupe NOVELTY en date du 27 octobre 2023 :

Par voie électronique, Madame NOBLET NOLLI adresse le courrier de Monsieur DELLAGUILLONNIERE, Président du groupe Novelty-Dushow, qui propose les modifications réglementaires suivantes :

- modifier les normes de stationnement en zone UCrt pour qu'elles permettent la mutualisation et le foisonnement des besoins en stationnement pour l'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service et les constructions des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,



- étendre en zone UCrt la possibilité de réaliser des toitures terrasses sous réserve qu'elles soient végétalisées ou qu'elles accueillent des installations liées aux énergies renouvelables, à l'ensemble des destinations de constructions autorisées,
- prévoir expressément que les règles dérogatoires générales en matière de hauteur, en zone urbaine s'appliquent et ce, alors même que la hauteur maximale est définie par un plan de hauteur,
- ajuster l'implantation des polygones du plan de masse projeté sur le site Ansaldo Breda dont les limites jouxtent un espace vert à protéger (E.V.P.),
- appliquer l'article R.151-21 du code de l'urbanisme au sein de la zone UCrt,

Par ailleurs, il est fait la demande de précisions sur l'objet des emplacements réservés I.C.174, II.A.40 et II.A.41.

17. Observations de Monsieur TANI, Directeur Général des Services de la C.A.C.P.L en date du 27 octobre 2023 :

Monsieur TANI, accompagné de Madame TATIBOUET, Directrice études et patrimoine et de Monsieur GAZULL en charge du dossier au sein du pôle cycle de l'eau de la C.A.C.P.L., ont rencontré le Commissaire Enquêteur lors de sa permanence et lui ont remis un courrier portant sur le projet de schéma directeur hydraulique, ceci en réponse aux observations de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes dans son avis du 12 juillet 2023.

Les pièces suivantes ont été annexées au courrier :

- le relevé de décisions d'une réunion tenue le 24 août 2023 avec la D.D.T.M., actant que la déconstruction préalable à la construction en zone rouge pose un problème réglementaire alors que les simulations hydrauliques ont démontré le respect des autres conditions de l'E.S.R. et notamment la réduction de la vulnérabilité, et qu'à ce titre, il est nécessaire de demander une dérogation préfectorale,
- le courrier de cette demande de dérogation adressée à Monsieur le Préfet par courrier du 25 septembre 2023,
- le projet de schéma directeur hydraulique qui doit servir de base pour finaliser les échanges avec les services de l'Etat, et ce en réponses aux demandes de précisions formulées par la D.D.T.M.

3/ La tenue de l'enquête publique par le commissaire enquêteur et son procès-verbal de synthèse

Le Commissaire enquêteur a constaté que l'information légale annonçant l'enquête publique a été respectée.

Il a assuré cinq demi-journées de permanence, les 28 septembre 2023, 4 octobre 2023, 10 octobre 2023, 16 octobre 2023 et 27 octobre 2023.

Dix-sept observations ont été déposées dont huit écrites directement sur le registre d'enquête publique, neuf par voie dématérialisée et aucune par voie postale.

Le 6 novembre 2023, le Commissaire enquêteur a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel il fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique. Dans ce procès-verbal, il a également fait part de son souhait de compléments d'information en vue d'établir son rapport final et de formuler son avis.

La Ville de Cannes a communiqué les réponses à ses questions par retour écrit et adressé le 20 novembre 2023. Ce document figure en annexe du rapport d'enquête établi par le Commissaire enquêteur et remis à la Ville de Cannes le 27 novembre 2023 et tenu à la disposition du public, au même titre que ses conclusions et avis motivés.

P R E P O S

T I O N

III. L'ANALYSE DES AVIS ET LES ÉVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette consultation conduisent à proposer les modifications et amendements qui suivent.

A. La prise en compte de l'avis de la M.R.A.E

Dans la droite ligne du mémoire en réponses à l'avis de la M.R.A.E. inséré au dossier d'enquête publique, et comme sus-évoqué, l'évaluation environnementale de la modification n°3 du P.L.U. a été complétée :

- de la cartographie règlementaire du P.P.R.I. en vigueur sur le territoire cannois (article E.IV),
- de justifications complémentaires sur l'absence de modélisation hydraulique sur le nord de la Z.A.E. des Tourrades, sur le risque submersion marine, les risques liés à la pollution des sols (article E.IV),
- d'une analyse de l'offre en transports en commun, qui amende l'étude de circulation et stationnement menée pour ce projet de la phase 1 de C.B.G.O. (article E.V),
- d'une analyse des enjeux paysagers et de la compatibilité à la loi Littoral (article E.II),
- d'une présentation des mesures d'adaptation au changement climatique (article E.VI),
- d'analyses quantitatives sur les capacités de production et de distribution de l'eau potable, et sur les capacités de la station d'épuration (article E.V),
- d'une cartographie des réseaux de continuités écologiques et des enjeux afférents (articles C.VIII.4, E.III et F.III).

B. La prise en compte des avis des personnes publiques associées

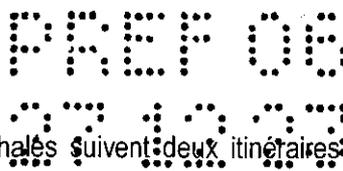
Au nombre des dix personnes publiques associées ayant émis un avis sur le projet de modification n°3 du P.L.U, trois ont estimé ne pas avoir d'observations à émettre. C'est le cas de la Chambre d'Agriculture par courrier du 31 mai 2023, de la C.A.P.G. par mail du 24 juillet 2023 et du Centre Régional de la Propriété Forestière par mail du 26 juillet 2023.

En réponse à l'observation du S.Co.T.'Ouest :

Il a été procédé à la correction sur le rapport de présentation de la date d'approbation le 20 mai 2023 du S.Co.T.'Ouest. De plus, l'analyse de compatibilité du projet de modification n°3 avec le document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du S.Co.T.'Ouest a été ajoutée au chapitre D.5 du rapport de présentation.

En réponse à l'observation du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes :

Il est pris bonne note de la demande du Département d'un travail étroit à mener autour du projet de bretelle d'entrée sur l'A8 au niveau des Tourrades depuis la RD 6007, au moment du transfert et du développement de la déchetterie du C.I.T.T. Ce projet de nouvelle bretelle a par ailleurs intégré les scénarii de l'étude de circulation sous pilotage de la C.A.C.P.L. menée dans le cadre de la définition du projet de C.B.G.O., de cette modification n°3 du P.L.U. et de son évaluation environnementale, afin que son impact sur les flux routiers soit appréhendé, ce qui a permis de réitérer sa pertinence.



Les convois de l'entreprise Thalès suivent deux itinéraires en fonction des conditions de circulation ou évènements :

- le 1^{er} itinéraire emprunte les boulevards du Midi et du Rivage, l'avenue St Exupéry (D6007 et D6207) et la sortie A8 n°41 Mandelieu Cannes La Bocca,
- le 2^{ème} itinéraire emprunte les boulevards du Midi et du Rivage, les avenues Francis Tonner et Picaud, les avenues des anciens Combattants en Afrique du Nord et Bouchaga Saïd Boualam, le boulevard Carnot, l'avenue du Campon (D6285) et la sortie A8 n°40 Mougins.

L'étude de circulation a permis de tester les principes d'organisation du nouveau réseau viaire projeté pour la phase 1 de C.B.G.O. afin d'en maîtriser les impacts.

Il est pris bonne note de la réflexion portée par le Département sur la sécurisation des stationnements des vélos. Cette demande impose de porter une réflexion large sur les normes de stationnement des vélos à l'échelle du territoire cannois, réflexion qui ne peut être menée dans le cadre de cette modification n°3 du P.L.U. concentrée sur C.B.G.O. Ce point pourra alors être traité dans le cadre d'une prochaine modification du P.L.U.

Les observations du Département sur les emplacements réservés aux abords du collège Gérard Philippe sont hors champ des objets du projet de modification n°3 du P.L.U. De plus, dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. à l'occasion de laquelle le Département avait fait part de cette même demande, il a été indiqué que ces emplacements réservés instaurés au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau la Petite Frayère et entre la crèche les Elfes et le collège doivent être conservés. En effet, ces aménagements contribuent à un maillage cohérent et structurant du quartier et doivent encore être réalisés.

En réponse à la D.D.T.M. :

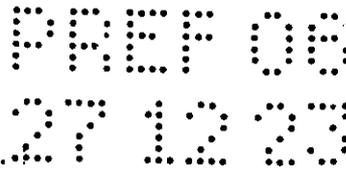
Une note co-écrite avec la C.A.C.P.L. a été intégrée au dossier d'enquête publique pour apporter les informations utiles en réponse à l'avis de la D.D.T.M.

Lors de l'enquête publique, la D.D.T.M. a déposé un dire sous la forme d'un courrier en date du 25 octobre 2023. Les points de vigilance ou demandes de la D.D.T.M. restant à lever sont ciblés dans ce dire. Aussi, la synthèse des réponses apportées aux demandes de la D.D.T.M. figurent ci-après dans les réponses apportées aux observations collectées durant l'enquête publique.

En réponse à la S.N.C.F. :

Pour les servitudes d'utilité publique comme celles relatives au chemin de fer, une simple mise à jour du P.L.U. par arrêté du Maire permet de les actualiser. Il est pris en considération la demande de la S.N.C.F. qui sera alors satisfaite dans une procédure indépendante de la modification n°3 du P.L.U.

S'agissant des projets ferroviaires, il est donné une suite favorable à la demande de la S.N.C.F. de réduire l'emplacement réservé I.C.175 au droit des futurs aménagements prévus pour la L.N.P.C.A. Le plan de zonage réglementaire est ainsi modifié, la surface de l'emplacement réservé est corrigée en conséquence. Il est également donné une suite favorable à l'ajustement du périmètre de l'O.A.P. et de la S.A.P., le décalage ciblé relevant de l'épaisseur du trait et donc d'un souci de représentation.

**En réponse au S.M.I.A.G.E. :**

Le renouvellement urbain généré par le projet C.B.G.O. répond aux exigences du P.P.R.I. et notamment pour l'est de la Z.I. de la Roubine, aux règles permettant l'activation des dispositions de l'E.S.R. Au sein du schéma directeur de l'E.S.R., le détail des emprises au sol existantes et projetées est donné afin que ce respect des prescriptions du P.P.R.I. soit prouvé. Ce projet prévoit une réduction de 10% de l'emprise au sol par rapport aux constructions actuelles, ce qui est en faveur d'une désimperméabilisation et de la lutte contre le risque d'inondation par ruissellement. Les modélisations hydrauliques présentent également la réduction de la vulnérabilité du secteur aux débordements de la Frayère grâce à ce projet de renouvellement. Ceci est sans compter le programme d'actions de prévention des inondations (P.A.P.I.) sur le bassin versant de la Siagne mis en œuvre en amont de ce quartier et qui vise à lutter contre les inondations.

Au nord des Tourrades, le projet porté dans le cadre de la modification n°3 concerne des emprises aux abords du Béal. Il est à noter que les emplacements réservés visant l'aménagement des berges et des espaces publics du Béal ont été conservés ce qui répond aux attentes exprimées par le S.M.I.A.G.E. dans son courrier.

La modification n°3 du P.L.U. répond alors aux observations fondées et portées par le S.M.I.A.G.E.

En réponse à la C.C.I. :

Il est pris bonne note du point de vigilance émis par la C.C.I. de l'impact des travaux et des nouvelles implantations sur les activités économiques en place. Ce sujet n'entre pas dans le champ de la modification n°3 du P.L.U. mais concerne les phases pré-opérationnelle, de commercialisation et opérationnelle de C.B.G.O.

En réponse à la D.G.A.C. :

Le projet de modification n°3 du P.L.U. prévoit des hauteurs maximales de constructions inférieures aux prescriptions de la servitude aéronautique de dégagement T5 ; en effet, seule la partie nord-ouest de la ZI de la Roubine concernée par le plan d'aménagement d'ensemble de cette phase 1 de C.B.G.O. est impactée par cette servitude, qui limite ici les hauteurs entre 44 et 49 mètres. Il est pris bonne note de la vigilance à avoir sur l'évaluation des hauteurs maximales des arbres à planter, au stade ultime de leur développement.

C. La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête publique

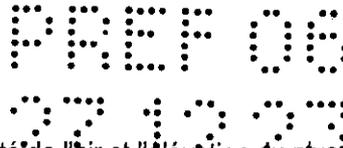
Huit avis favorables ont été émis pour la qualité du projet de renouvellement urbain de C.B.G.O. concourant au développement de la Bocca, à son attractivité commerciale et économique, à la réalisation de logements pour actifs et à la concrétisation de nouveaux projets d'envergure. Ils n'emportent alors pas réponse particulière.

En réponse à l'observation anonymisée du 5 octobre 2023 :

Il ne peut être tenu compte de ce dire car les parcelles précitées et situées dans le quartier Prado-République, ne sont pas inscrites dans le périmètre de la modification n°3 du P.L.U. Cette demande devra être examinée dans le cadre d'une rencontre avec les services de l'urbanisme pour juger de son opportunité.

En réponse à l'observation de Madame BOUTTIER ACHARD :

Les réponses ci-après sont formulées face aux inquiétudes de cette habitante de Cannes-la-Bocca sur ce projet de C.B.G.O. :



- la baisse de la qualité de l'air et l'élevation du niveau du bruit :

Le choix du secteur de projet a été conditionné par la présence d'une desserte en transports collectifs performante qui permettra aux futurs habitants, employés ou chaland, de diminuer l'autosolisme. L'étude de circulation et de stationnement menée dans le cadre de la définition du projet et de son évaluation environnementale a permis de définir les mesures d'aménagement visant à limiter les incidences sur la qualité de l'air via la maîtrise de l'évolution du trafic.

Le projet est structuré autour d'un réseau de transports en commun performant (composé d'un bus à haut niveau de service et de la nouvelle gare TER) ainsi que d'un réseau de pistes cyclables déjà présent. Le nouveau réseau viarie prévu par ce plan d'aménagement d'ensemble répondra aux besoins de desserte et de livraisons des entreprises accueillies sur le secteur ou qui le seront à terme ainsi qu'aux enjeux de mixité fonctionnelle en limitant les nuisances pour les riverains. Des mesures complémentaires pourront être définies lors de la phase pré-opérationnelle du projet.

Aussi, il apparait que ces enjeux de qualité de l'air et de nuisances sonores ont été bien appréhendés et que les aménagements urbains prévus au projet y répondent, tout en créant une nouvelle urbanité multifonctionnelle.

- la diminution de la superficie des espaces verts publics ou privés :

Le projet de modification permet, au travers de l'O.A.P. créée et du règlement, de favoriser la création de nature sur ce nouveau quartier (noues et franges paysagères). Ces nouveaux aménagements s'appuient sur le développement d'un réseau viarie pensé pour créer une plus grande urbanité, par la réduction des îlots urbains aménageant ainsi des zones de respiration et dégageant des perspectives sur le paysage.

Ces franges paysagères participeront à un maillage cohérent profitant à la biodiversité et renforceront les continuités arborées existantes. De même, les espaces paysagers en cœur d'îlot participeront à ce maillage.

Au sein même des secteurs de plans de masses, les espaces non bâtis sont couverts par des noues accueillant l'eau et majoritairement végétalisées (sauf contrainte technique) ou par des espaces paysagers à créer. Ces prescriptions règlementaires favorisent la gestion des eaux pluviales, la préservation des continuités écologiques et la nature en ville.

Aussi, il apparait que cette opération de renouvellement urbain de grande ampleur soit en faveur de l'augmentation des espaces publics et privés.

- la diminution de zones de sport en plein air, et notamment la suppression de 3 terrains type football :

Le stade Raymond Giovanni, le stade Marcel Domergue et une piste mini-racing sont en effet concernés par un changement de zonage dans ce projet de modification n°3 du P.L.U. Ce site fait partie du plateau sportif Pierre de Coubertin, qui intègre également une piste d'athlétisme, une piste cyclable et les plateaux scolaires de sports collectifs. Le palais des Victoires et la piscine du Grand Bleu y sont attenants.

La qualité de ce complexe sportif contribue largement à la qualité de vie dans ce quartier de la Bocca et la Ville de Cannes entend pérenniser et entretenir ce lieu. C'est en ce sens, qu'elle a souhaité entériner sa destination dans le cadre du projet de modification n°3 du P.L.U. Ce nouveau zonage UE dédié aux équipements publics vise à maintenir et entretenir ce bel équipement qui bénéficie à la population actuelle et à venir de la Bocca.

- les hauteurs à 33 mètres des bâtiments côté mer conjugué au problème de survol des hélicoptères et monomoteurs en liaison avec l'aéroport Cannes-Mandelieu tout proche :

Comme indiqué en réponse à la D.G.A.C., et pour ce qui concerne les règles d'urbanisme, le projet de modification n°3 du P.L.U. prévoit des hauteurs maximales de constructions



inférieures aux prescriptions de la servitude aéronautique de dégagement T5. Au-delà des seules règles d'urbanisme, il est à noter que dans le cadre de sa compétence en matière de protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la C.A.C.P.L. intervient au sein des instances chargées des questions relatives à l'aménagement, aux problématiques environnementales et à l'exploitation de l'aéroport dans les zones impactées par les nuisances qu'il engendre : la C.A.C.P.L. est membre de la Commission consultative sur l'environnement qui se réunit une fois par an. Au cours de ces réunions, le respect de l'arrêté de limitation des conditions d'utilisation, l'évolution du trafic, les nuisances sonores et l'impact sur la qualité de l'air sont notamment évoqués.

L'action des collectivités et des associations a permis d'aboutir à un nouvel arrêté portant limitation des conditions d'utilisation de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu en date du 9 avril 2022, afin de limiter les nuisances sonores. Cet arrêté acte les avancées suivantes :

- interdiction des tours de piste basse altitude pour la piste 04/22,
- extension de la période de restriction d'un mois, du 15 juin au 15 septembre,
- extension d'une heure des interdictions de tours de piste les dimanches et jours fériés de 12 heures à 15 heures,

interdiction des tours de piste basse altitude pour les non basés entre le 15 juin et le 15 septembre.

La C.A.C.P.L. est en lien avec l'exploitant de l'aéroport et plus particulièrement son Service environnement et relation riverains, afin de faire remonter les problèmes de respect de trajectoire ou de nuisances qui sont signalés par les habitants. En lien avec le syndicat d'initiative et de défense de Cannes La Bocca (le S.I.D.) et l'association de défense contre les nuisances aériennes (l'A.D.N.A.), chaque signalement est remonté auprès de l'exploitant afin de demander une vérification du respect de la trajectoire. Pour les cas les plus impactant, une remontée d'information est faite auprès des services de la Direction générale de l'aviation civile (la D.G.A.C.), afin que la prise de sanctions soit étudiée.

A noter que le respect de la réglementation aéronautique par les pilotes d'aéronefs ne relève pas de la compétence communale mais de la D.G.A.C.

- la bétonisation :

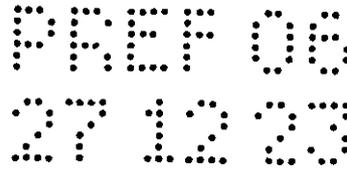
Le projet de modification permet, au travers de l'O.A.P. créée et du règlement, de favoriser une désimperméabilisation du sol avec une réduction de 10% de l'emprise au sol par rapport aux constructions actuelles. Cette désimperméabilisation est à la faveur d'un cheminement de l'eau répondant à l'exigence de maîtriser le risque d'inondations. Ce renouvellement urbain de grande ampleur n'est alors rendu possible que par une verticalité garantissant strictement une réalité opérationnelle tout en respectant le velum actuel.

Si les formes urbaines évoluent, ceci est à la faveur d'un urbanisme de qualité, apportant de la nature en ville et contribuant à désimperméabiliser les sols. Ce projet est en ce sens vertueux.

- La place accordée à l'espace public et aux modes doux (dont vélos) :

Le nouveau réseau viaire est dimensionné pour accueillir les modes doux et favoriser les rabattements vers la nouvelle gare, vers le littoral et sa véloroute, vers les stations du T.C.S.P. sur l'avenue Francis Tonner (réponse à l'action A de l'axe 2). La création d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées au droit de la future gare à l'horizon 2030 et sous maîtrise d'ouvrage de la S.N.C.F. dans le cadre du projet de L.N.P.C.A. sera une action forte pour traiter la discontinuité dans les déplacements.

Ce nouveau réseau viaire est affirmé dans cette modification n°3 du P.L.U. au sein de l'O.A.P. dédiée, mais également au sein du zonage règlementaire avec 22 741 m² d'emplacements réservés cartographiés pour de nouveaux aménagements de voirie.



Ces logiques d'aménagement permettent de poursuivre le développement territorial, défendent un urbanisme de qualité intégrant la gestion des risques, sans extension urbaine. Les opportunités offertes par ce projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes répondent alors à la stratégie globale de la Ville qui entend développer un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive.

En réponse à l'observation de la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes :

Ci-après sont synthétisés les éléments de réponses apportés dans un document dédié et intégré au dossier d'enquête publique, et en réponse au dire déposé par la D.D.T.M. durant l'enquête publique :

Concernant spécifiquement le schéma directeur de l'E.S.R. présenté dans le dossier de modification n°3 (pièce 6a) :

- Il est à noter que des évolutions des projets portés sur la friche Ansaldo Breda et le site de l'A.F.P.A. ont conduit à une évolution des bilans des emprises. Le schéma directeur de l'E.S.R. en annexe de la modification n°3 intègre une nouvelle ligne dédiée au projet Lerins H2 et établit un bilan stabilisé des surfaces propres à ces trois projets.
- Les calendriers des projets ne permettent pas de garantir, à toute étape de l'E.S.R. la démolition préalable à la construction de bâtiments en zone rouge, malgré la réduction de la vulnérabilité induite par les aménagements. Cette réduction de la vulnérabilité est démontrée dans le schéma directeur hydraulique, et ce à toutes les étapes du projet de renouvellement urbain. Confrontés à un problème réglementaire de P.P.R.I. et aucunement à un enjeu de sécurité des biens ou des personnes au regard du risque d'inondation, lors d'une séquence de travail commune C.A.C.P.L. / D.D.T.M., organisée le 24 août 2023, il a été conclu que la seule solution envisageable pour sortir de cette impasse juridique consiste en la demande d'une dérogation au P.P.R.I. formulée par Monsieur le Président de l'Agglomération auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. Cette demande a été formulée par courrier en date du 25 septembre 2023.

Dans son dire, la D.D.T.M. rappelle que la faisabilité de cette dérogation est en cours d'analyse et que potentiellement, la dérogation au P.P.R.I. ne serait pas la seule solution permettant l'autorisation de construire sur ces emprises en zone rouge. Ainsi, d'autres pistes juridiques et réglementaires sont étudiées par les services de l'Etat pour répondre à la demande de la C.A.C.P.L. et permettre, in fine, l'aboutissement de cette démarche et l'activation des dispositions de l'E.S.R.

Concernant les périmètres du schéma directeur de l'E.S.R. et de la modification n°3 :

- Grâce un travail collaboratif avec la D.D.T.M., une réponse à une incohérence de périmètre qu'elle soulevait a été trouvée. Les terrains de sports des Muriers doivent faire l'objet d'un sous-zonage UEr afin que les modifications ultérieures au sein du périmètre de l'O.A.P. ayant une incidence sur le schéma directeur soient observées sous le prisme de la modélisation hydraulique. En zone UEr, seuls les aménagements, constructions, ouvrages ou installations garantissant la transparence hydraulique peuvent être autorisés. Le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement ont alors été modifiés en ce sens.
- L'aléa induit par le cours d'eau Frayère est l'objet même de la modélisation hydraulique explicitée par le schéma directeur de l'E.S.R. Ce dernier est intégré au projet de modification n°3 en ce qu'il concerne la phase 1 du développement de C.B.G.O. sur la partie Est de la zone industrielle de la Roubine. Le nord de la zone



d'activités économiques des tourades est, quant à lui concerné par l'aléa débordement de la Siagne-Béal et n'est donc pas intégré à cette modélisation hydraulique. N'ayant pas de volonté d'activer l'E.S.R. sur ce secteur dans la phase 1 de C.B.G.O., la Ville de Cannes et la C.A.C.P.L. n'ont à ce stade pas développé de modélisation hydraulique pour les débordements Siagne-Béal. Le rapport de présentation de la modification n°3 a été amendé dans son préambule et ses articles A.2.1, B.3 et C.9 pour l'enrichir des rappels du P.P.R.I. et des justifications utiles.

- La Ville de Cannes souhaite soutenir le projet de développement du dernier camping présent sur son territoire, tout en limitant la constructibilité offerte afin de préserver cet espace de nature. Aussi, le choix des outils réglementaires s'est porté sur les polygones d'implantation permettant de maîtriser pleinement la constructibilité offerte. Le Commissaire enquêteur a accueilli favorablement le dire déposé par le propriétaire du camping sous la forme d'une note juridique de l'avocat Maître BENOIT, en indiquant dans son rapport d'enquête que les polygones d'implantations proposés « représentent une contribution majeure, sinon dirimante, à la pérennité de l'activité touristique » du camping. Aussi, ces polygones sont conservés au sein de la modification n°3 du P.L.U.
- En réponse à l'incohérence de la règle applicable en UKb avec l'instauration de polygone, le règlement est modifié et prévoit la suppression de la règle de la constructibilité limitée et l'inscription d'une constructibilité autorisée en zone UKb déterminée par des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

Concernant les prescriptions issues de la modélisation hydraulique :

- Pour assurer leur mise en œuvre opérationnelle et en réponse au dire de la D.D.T.M., le règlement, les espaces verts surcreusés font l'objet d'une définition de leurs caractéristiques techniques et réglementaires ajoutés au schéma directeur hydraulique (article IV.3) et au règlement de la modification n°3 (article 4 – lexique et sa référence à l'article E.3.3.f du titre 2). Ces documents ainsi que le rapport de présentation (article C.3) sont ainsi amendés.
- Le schéma directeur de l'E.S.R. (article III.2) est de plus complété pour expliquer que seul l'ouvrage au droit des locaux du Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) en siphon déjà existant est pris en compte dans la modélisation, l'ouvrage projeté par la S.N.C.F. dans le cadre des travaux de la L.N.P.C.A. restant bien prévu dans un temps court, ce qui améliorera encore la situation hydraulique du quartier.

Concernant le projet urbain et sa compatibilité avec les normes supracommunales :

- Les orientations architecturales en matière de hauteurs étant inscrites dans le texte de l'O.AP., par souci de lisibilité, elles ne sont pas retranscrites dans le document graphique de cette O.A.P. de C.B.G.O.,
- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article D.1 pour motiver le choix de ce parti architectural et de ses impacts, et pour démontrer que le projet de modification n°3 répond au principe de l'urbanisation limitée inscrit dans la D.T.A.,
- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article D.5 pour que l'analyse de compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest soit menée sur la base du document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.) avec notamment des compléments sur le traitement de la centralité commerciale de centre urbain et l'offre concurrentielle nouvelle,
- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article D.9 pour préciser quantitativement le potentiel de réalisation de logements locatifs



sociaux sur ce secteur et de la compatibilité avec le potentiel de développement de logements (dont sociaux) du P.L.U. révisé de 2019,

Concernant la prise en compte du projet de nouvelle gare de la L.N.P.C.A. :

- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article A.1 pour faire état de l'historique des procédures d'évolutions du P.L.U., et notamment de la déclaration de projet sur la Nouvelle Frayère, ainsi que la D.U.P. de 2022 portée par la S.N.C.F. pour la L.N.P.C.A.,
- En réponse à l'exigence de la D.D.T.M. que la cohérence de ce projet de modification n°3 du P.L.U. avec cette D.U.P. soit examinée avec la S.N.C.F., il est indiqué que des échanges techniques ont eu lieu avec les équipes de S.N.C.F. Réseau et S.N.C.F. Gares et connexions afin de cadrer le contenu de ce projet de modification n°3 du P.L.U. sur les emprises concernées par cette D.U.P. Il a été convenu que les polygones (bâtiments voyageurs et parking notamment) visibles sur le schéma directeur de l'E.S.R. ne soient pas reportés dans le règlement du P.L.U. afin de ne pas démultiplier les outils réglementaires sur ce projet de gare et ses ouvrages annexes. Il est à noter que le modèle hydraulique a bien intégré ce projet pour ce qui impacte le chemin de l'eau. A ce titre, il ne s'agit pas d'une incohérence mais bien d'un choix sur le contenu réglementaire du P.L.U. Les documents constitutifs de la modification n°3 ne sont alors pas modifiés sur ce point.

Concernant certaines règles du P.P.R.I. :

- A la demande de la D.D.T.M., bien que la conformité au P.P.R.I. reste une exigence, il est proposé d'indiquer au sein même de l'O.A.P. de C.B.G.O. que tout pétitionnaire sur ce secteur s'attache à satisfaire les dispositions spécifiques, les conditions d'activation de l'E.S.R. et les règles applicables. L'O.A.P. renvoie alors tout porteur de projet sur ce secteur aux dispositions du P.P.R.I. ainsi qu'au schéma directeur de l'E.S.R. annexé au P.L.U.
- A la demande de la D.D.T.M., le schéma directeur hydraulique (article III.6) rappelle l'exigence que les premiers planchers soient situés au-dessus de la cote de référence et de la ligne d'eau.

Finalement, en réponse aux demandes de formes faites par la D.D.T.M. :

- Par souci de lisibilité, les représentations graphiques du rapport de présentation de la modification n°3 ne sont pas modifiées. Pour répondre à la demande de clarification de la D.D.T.M., le titre de ces cartes n'indique plus qu'il s'agit d'un extrait du plan de zonage réglementaire, ces cartes présentant une information simplifiée, afin de rendre visibles les dispositions graphiques modifiées,
- L'article C.4.2 du rapport de présentation est complété de la mention à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme donnant le cadre législatif de la réduction des normes de stationnement à proximité des transports en commun en site propre (T.C.S.P.),
- Le règlement de la modification n°3 est modifié pour faire référence à C.B.G.O. et au « nord » des Tourrades lorsqu'est désigné le secteur UCrt créé dans le cadre de la modification.

En réponse à l'observation de Madame Sophie GUIDONI qui adresse le courrier de Monsieur Pascal HESPERT, chef de pôle Concertation Environnement Tiers de R.T.E. :

- Concernant la demande de report des servitudes I4 en annexe du P.L.U. :



En réponse, il est précisé que les éléments constitutifs de la servitude 14 relative aux installations électriques sont d'ores et déjà en annexe du P.L.U. de Cannes.

Toute évolution des informations relatives à cette servitude pourra faire l'objet d'une mise à jour du P.L.U. par arrêté du Maire, indépendamment des procédures de modification ou révision du P.L.U.

Par ailleurs, il est pris bonne note des rappels formulés par R.T.E. quant à leur consultation pour s'assurer de la compatibilité des projets de construction en présence d'ouvrages électriques.

- Concernant l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique 14 et les E.B.C. dont R.T.E. demande la suppression :

En réponse, il est précisé que cette demande n'entre pas dans le champ de la modification n°3 du P.L.U. De plus, par parallélisme des formes de procédure, s'agissant d'E.B.C. significatifs au sens de la loi Littoral, leur suppression, bien que visant à faciliter l'entretien et la maintenance des lignes haute tension, doit être soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S). Aussi, dans le cadre de cette procédure et à ce stade, il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

- Concernant l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

R.T.E. sollicite des évolutions réglementaires visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau. Pour autant, le P.L.U. en vigueur prévoit déjà les dispositions répondant à cette exigence : l'article « 2.2 règles dérogatoires » du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du P.L.U. indique que pour les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie, les règles d'implantation, de hauteur et de prospect du P.L.U. ne s'appliquent pas. Il est alors proposé de conserver la rédaction actuellement en vigueur du règlement sur ce point.

L'annexe 6.A1 du P.L.U. mentionne déjà les coordonnées des équipes de R.T.E. chargées des opérations de maintenance et que R.T.E. rappelle dans son avis.

En réponse à l'observation de Monsieur HILLAIRE du Groupe PARTIM qui adresse le courrier de Monsieur SEBBAN, Président du Groupe VATEL

- Concernant les normes de stationnement des deux-roues motorisés :

A la lumière de la demande portée par le Groupe Vatel, les services de la Ville de Cannes ont mené une analyse fine des études de mobilités disponibles, liées à ce projet, aux usages sur le territoire et aux habitudes de déplacements des étudiants. Avoir une approche raisonnée des exigences en matière de stationnement va dans le sens de favoriser le report vers les transports collectifs et plus largement de développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, ce qui correspond à la volonté municipale. Aussi, une évolution des règles en matière de stationnement des véhicules deux-roues motorisés sur le secteur UCrt, pour mieux tenir compte de la qualité de la desserte en transports en commun du secteur de C.B.G.O., est retenue. Pour les deux-roues motorisés en UCrt, le règlement est modifié pour retenir une norme à hauteur de :

- 0.5 place par logement ou équivalent logement,
- pour les activités des secteurs secondaire et tertiaire autres que les commerces et activités de service, à déterminer selon les besoins, le taux et le rythme de fréquentation, le taux de foisonnement envisageable.
- Concernant les évolutions de gabarit :



Face aux contraintes de topographie et pour assurer l'accessibilité au bâtiment, le porteur de projet propose une emprise sur pilotis augmentée de 32 m² sur partie du bâtiment en nord-est de la parcelle support du projet. D'un point de vue hydraulique, ce surplomb se situe au 2^e étage et n'influence donc en aucun cas la dynamique des écoulements sur la parcelle support du projet. Cette surface supplémentaire respecte par ailleurs les limitations des emprises prescrites au P.P.R.I. C'est en ce sens que la C.A.C.P.L. et la Ville de Cannes portent un avis favorable à cette évolution, qui nécessite une actualisation du schéma directeur de l'E.S.R. et des plans de zonage réglementaire et des hauteurs du P.L.U.

En réponse à ces mêmes enjeux, le porteur de projet sollicite une évolution des hauteurs de 12 à 26 mètres sur environ 108 m² en cœur d'îlot. Cette proposition concernant seulement un bâtiment sur 4 mètres de son épaisseur, cette évolution ne présente pas d'impact significatif sur le gabarit du projet. Elle n'est par ailleurs pas visible de la rue donc est sans impact pour la densité perçue par les riverains.

Cette demande recueille alors un avis favorable de la Ville de Cannes. Le schéma directeur de l'E.S.R., les fiches de plan de masse et les plans de zonage et de hauteurs sont alors modifiés en ce sens.

En réponse à l'observation de Maître BENOIT, avocat de Monsieur TONNER, propriétaire du Camping Bellevue :

- Concernant la régularité de l'instauration de polygones d'implantation :

Comme indiqué en réponse à l'avis de la D.D.T.M., la modification n°3 du P.L.U. conserve les polygones d'implantation devant permettre le maintien et le développement du camping Bellevue sur le territoire cannois.

- Concernant les projets prévus au sein de l'O.A.P. C.B.G.O. :

Concernant le positionnement d'une unité de collecte des déchets sur la partie basse de la parcelle AC0085 :

Le territoire de l'ouest des Alpes-Maritimes est confronté à une situation critique pour le traitement de ses déchets depuis 2018.

C'est pourquoi, dans le cadre du Pôle Métropolitain Cap Azur, les intercommunalités Cannes Lérins, Sophia Antipolis, Pays de Grasse et Alpes d'Azur ont validé leur volonté forte de mutualiser leur gestion des déchets, et ont initié une démarche pour la mise en œuvre d'une filière de traitement des déchets efficiente, économe et durable, qui permette au pôle métropolitain de marcher sur la voie de l'autosuffisance territoriale.

Cette décision vise trois objectifs majeurs : réduire les volumes de déchets, optimiser les équipements existants et installer ceux manquants pour traiter au meilleur coût et partager les ressources à l'échelle du territoire.

Cette volonté d'autonomie en matière de traitement des déchets, construite sur l'anticipation de l'inflation énergétique actuelle et le développement de projets structurants, décarbonés et durables, revêt plusieurs atouts :

- garantir les meilleurs coûts de gestion des déchets,
- réduire l'impact carbone et environnemental :
 - en se dotant de techniques de traitement vertueuses et adaptées à chaque flux,
 - en limitant les transports de ces flux grâce à la proximité des équipements de la filière.
- produire de l'énergie (les déchets sont une ressource) pour les besoins des habitants en leur assurant des tarifs stables, et à ce titre inscrire Cap Azur sur le chemin de l'autonomie énergétique,
- s'assurer de l'indépendance vis-à-vis des opérateurs privés et publics.

Cette mutualisation des ressources pour structurer la filière complète de traitement et de gestion des déchets sur l'ensemble du bassin de vie se concrétisera par l'articulation des équipements déjà existants et la création de nouvelles structures.



A ce titre, la parcelle AC0085, située à moins de 200 mètres du Centre Intégré de Transfert et Traitement de Cannes (C.I.T.T.), présente un intérêt primordial dans la réalisation de ce schéma global de gestion des déchets.

C'est pourquoi, la C.A.C.P.L. souhaite bénéficier de cet emplacement, à proximité immédiate du C.I.T.T. de Cannes qui accueille aujourd'hui un quai de transfert des ordures ménagères, une déchetterie et un centre de tri des emballages ménagers, pour y transférer une partie de son activité de collecte de déchets.

La place ainsi libérée sur le site du C.I.T.T. permettra d'y accueillir une nouvelle unité de traitement à haute qualité environnementale, nécessaire pour la réalisation du schéma global de gestion des déchets.

Cette nouvelle unité s'inscrit par ailleurs dans le souhait de développer des solutions environnementales de production locale d'énergies, sur un site particulièrement bien situé par rapport aux axes routiers et aux possibilités de développement d'un réseau de chaleur urbain à proximité.

Pour limiter l'impact sur le Camping Paradis Parc Bellevue Cannes, une attention particulière sera portée sur l'intégration dans son environnement du projet d'équipement envisagé par la C.A.C.P.L. sur la parcelle AC0085, avec notamment :

- un gabarit des nouvelles installations qui restera, au maximum, dans l'épure du bâtiment existant sur la parcelle AC0085, destiné à être démoli ;
- une entrée dans l'équipement qui se fera au sud de la parcelle, à l'opposé du camping ;
- un talus végétalisé, classé en Espace Boisé (E.B.C.), et un écran végétal qui seront préservés voire étendus.

Concernant le positionnement d'un projet mixte d'habitat et de bureaux sur la partie haute de la parcelle AC0085 :

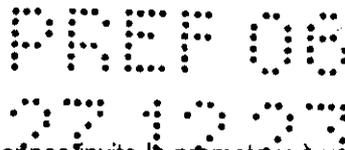
Là aussi, une attention particulière sera portée sur l'intégration du projet dans son proche environnement :

- Le choix du projet reposera, notamment, sur sa bonne intégration urbaine et paysagère (critère de sélection du projet) ;
- Les gabarits des constructions envisagées correspondent à ceux du quartier, avec une hauteur de 15 mètres maximum (règle de hauteur proposé pour ce site dans le projet de modification n°3), qui correspond à la règle en vigueur sur l'autre rive de l'avenue Maurice Chevalier ;
- Une distance proche de cette hauteur séparera les futures constructions de la limite parcellaire du camping, soit une dizaine de mètres au moins ;
- Le talus végétalisé, classé en espace boisé (E.B.C.), et l'écran végétal existant seront préservés voire étendus (en sachant que les arbres de grands gabarits existants ou à planter ont ou auront des hauteurs équivalentes à celles des futures constructions).

L'intégration urbaine et paysagère de la déchetterie et des constructions rendues possibles à proximité du camping est ainsi prévue.

En réponse à l'observation de Monsieur BOUDAROUA, Responsable Développement chez ART IMMOBILIER CONSTRUCTION :

Le secteur de plan de masse visé par ce dire se situe rue Paul Negrin. Celui-ci n'est pas concerné par le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes ; aussi, il ne peut pas être donné de suite favorable à cette demande de modification du positionnement d'un polygone



d'implantation. La Ville de Cannes invite le promoteur à venir à la rencontre de ses services pour une présentation technique du projet porté sur ce secteur de plan de masse.

En réponse à l'observation de Madame NOBLET NOLLI qui adresse le courrier de Monsieur DELLAGUILLONNIERE, président du Groupe NOVELTY :

- Concernant la demande de mutualisation et le foisonnement des besoins en stationnement :

Au regard de la qualité de la desserte en transports en commun et de l'arrivée d'une nouvelle gare S.N.C.F. sur ce secteur de la Z.I. de la Roubine, le projet de modification n°3 du P.L.U. propose d'ores et déjà une réduction des normes de stationnement. La réalisation d'un nouveau schéma viaire auquel sera adossée une trame de noues paysagères conduit à imaginer un espace public dédié aux déplacements des modes actifs et à la nature. Pour préserver cette intention forte, l'offre de stationnement au sein des opérations doit être suffisamment dimensionnée au regard des programmations projetées et des usages associés, pour éviter tout report sur l'espace public.

L'ambition de qualité de ce nouveau quartier est forte. Aussi, s'il est proposé de réviser les règles en matière de stationnement des deux-roues motorisés en réponse au dire du groupe Vatel et également à celui du groupe Novelty-Dushow, une réduction supplémentaire des normes de stationnement pour véhicules légers n'est pas souhaitée.

- Concernant la demande de modification de la règle relative aux toitures en zone UCrt pour les habitations :

Au regard de la variété des destinations autorisées au sein de ce nouveau secteur UCrt, le projet de modification n°3 prévoit de retenir une règle spécifique relative aux toitures. L'architecture des équipements publics et des bâtiments dédiés aux activités économiques ne se prête pas à la réalisation de toitures à pentes et en tuiles rondes. En UCrt, il est alors proposé de conserver l'obligation de telles toitures uniquement pour les bâtiments à destination d'habitation et pour les autres destinations autorisées, de permettre la réalisation de toitures terrasses dès lors qu'elles sont végétalisées ou qu'elles accueillent des installations liées aux énergies renouvelables.

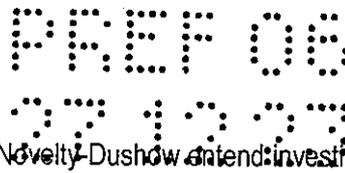
En outre, dans les fiches de plans de masses attachées à la friche Ansaldo Breda et au site de l'A.F.P.A., il a été inscrit que « le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l'architecture retenue ». Cette prescription permet une souplesse dans l'obligation de réaliser des toitures tuiles pour les bâtiments d'habitations au sein de ces deux îlots, ceci compte-tenu des emprises larges de ces deux sites (respectivement 5.7 ha et 0.9 ha), des liens et imbrications entre les bâtiments (cf. polygones d'implantations) et de programmations multi fonctionnelles attendues.

L'ensemble des dispositions prévues dans le cadre de cette modification n°3 du P.L.U. permet aux opérateurs de retenir une architecture marquant la typicité du site, avec un traitement des toitures harmonieux à l'échelle de l'îlot. Il n'apparaît alors pas nécessaire de faire évoluer les règles en UCrt ou pour la friche Ansaldo Breda.

- Concernant l'application des règles générales relatives aux hauteurs :

Comme indiqué en préambule du titre 2 du P.L.U. actuellement en vigueur, les dispositions générales constituent « des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal ». Elles fixent notamment les modalités de calcul des hauteurs, les règles dérogatoires et de majoration des hauteurs. Au regard de la nature même d'une disposition générale, il n'apparaît pas nécessaire d'y faire à nouveau référence dans les règles applicables en zone urbaine.

Il est à noter que selon l'article 1.1 du chapitre A du titre 2, « sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée », ces dispositions générales trouvent à s'appliquer. Pour autant, pour la zone UCrt ou sur le site objet de l'opération portée par le Groupe Novelty-Dushow, aucune règle spécifique n'est inscrite à l'article 3.2 de la section 2 du titre 3.



Le site sur lequel le groupe Novelty-Dushow entend investir est concerné par la fiche de plan de masse BRT9. Un extrait de la carte des hauteurs figure dans cette fiche et fait mention des hauteurs maximales prescrites, et ce pour chaque polygone d'implantation. Les dispositions générales sus-évoquées trouvent à s'appliquer pour ce site et pour tout secteur de la Ville.

L'ensemble des règles générales et particulières pour ce site apparaissent alors régulièrement inscrites au projet de modification n°3 du P.L.U.

- Concernant la demande de non-application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

Comme le prévoit l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, la Ville de Cannes a inscrit son opposition à l'application de cet article au sein du P.L.U. (article 4.2 du chapitre A du titre 2). Plus précisément, le P.L.U. en vigueur s'oppose à ce qu'au moment d'une division en jouissance ou en propriété d'une unité foncière supportant plusieurs bâtiments, l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées, à l'exception des dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales.

La Ville de Cannes a souhaité s'opposer à l'application de l'article R.151-21 pour éviter que des projets d'ensemble ne soient exonérés des règles applicables au P.L.U. sur la zone concernée au moment de la division de l'unité foncière supportant le projet. L'application de cet article R.151-21 serait de nature à renoncer aux règles de prospects, de traitement des espaces libres à l'échelle des sous-ilots, ce qui pourrait impacter fortement le paysage urbain cannois.

Aussi, il n'apparaît pas souhaitable de supprimer l'opposition à l'application de cet article R.151-21 du code de l'urbanisme sans analyse fine des conséquences.

En outre, il n'apparaît pas possible dans le cadre de la modification n°3 de porter une telle modification sur les quarante-trois secteurs de plan de masse actuellement en vigueur et hors périmètre de cette procédure.

- Concernant la demande d'information sur les emplacements réservés jouxtant le secteur de plan de masse BRT 9 :

Les emplacements réservés I.C.174 pour aménagement de voirie et II.A.40 et 41 pour ouvrages hydrauliques ont été inscrits au plan de zonage réglementaire et à la liste des emplacements réservés dans cette modification n°3 du P.L.U. Ceux-ci sont dessinés et qualifiés dans la droite ligne de ce qui figure au schéma directeur de l'E.S.R. annexé à la modification n°3. Sans impacter son emprise, ils sont attenants au secteur de plan de masse BRT 9 sur lequel le groupe Novelty-Dushow entend investir.

Ces emplacements réservés sont créés pour engager le développement de cette phase 1 de l'opération de C.B.G.O. et doivent permettre de :

- développer un nouveau schéma viaire permettant la bonne desserte du secteur et des nouveaux ilots à muter, la fluidité de la circulation des véhicules et des modes doux,
- développer un réseau de noues paysagères et d'ouvrages hydrauliques en réponse au risque d'inondation connu sur le secteur.

- Ajuster l'implantation des polygones d'implantation sur le site Ansaldo Breda dont les limites jouxtent un espace vert à protéger (E.V.P.)

En réponse à cette demande, il est rappelé que les polygones d'implantation représentent des emprises maximales de constructibilité. Par ailleurs, des solutions techniques existent pour pallier tout risque ou dommage à la végétation proche des futurs bâtiments. L'opérateur est invité à investiguer ces solutions.



En réponse à l'observation de Monsieur TANI, Directeur Général des Services de la C.A.C.P.L. :

Ce dire déposé par la C.A.C.P.L. visait principalement à communiquer une nouvelle version consolidée du schéma directeur hydraulique permettant de satisfaire les exigences de la D.D.T.M. et de poursuivre sur cette base le travail itératif avec ses services. En réponse au dire de la D.D.T.M. et pour renseigner au mieux le Commissaire enquêteur, les deux autres documents fournis et l'entretien tenu lors de la permanence ont permis d'éclairer ce dernier sur le travail mené autour du schéma directeur hydraulique et pour la résolution de la difficulté réglementaire induite par la règle de démolition avant construction en zone rouge dans l'E.S.R. La modification n°3 soumise à l'approbation du Conseil Municipal intègre la version stabilisée et définitive du schéma directeur de l'E.S.R., établi par la C.A.C.P.L. et partagé avec les services de la D.D.T.M.

D. Les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur indique que les observations ont été relativement peu nombreuses et qu'une seule manifeste une opposition au projet.

Il précise que les interrogations, questions, demandes diverses formulées dans le cadre des observations ont trouvé, dans le mémoire de la Ville de Cannes en réponse au procès-verbal de synthèse, les réponses, compléments d'informations et précisions utiles à la bonne compréhension du projet, quand elles ne se trouvaient pas dans le dossier d'enquête publique.

Il estime alors que le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes traduit de manière satisfaisante les objectifs et les orientations de la politique de développement et de renouvellement urbain relatifs à la phase 1 de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest. Par ailleurs, il recommande une confirmation de l'argumentation juridique contenue dans l'observation de Monsieur Tonner concernant le maintien des polygones d'implantation de la zone UKb.

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°3 du P.L.U.

Le commissaire enquêteur ayant favorablement accueilli les propositions d'évolutions du projet de modification n°3 du P.L.U. que la Ville de Cannes lui a fait connaître en réponse aux avis des personnes publiques associées, de la M.R.A.E. et du public, le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, l'O.A.P., le règlement et son livret des secteurs de plan de masse, le zonage réglementaire, la carte des hauteurs, la liste des emplacements réservés, et les annexes du P.L.U. en vigueur ont ainsi été complétés et modifiés.

Compte tenu des évolutions portées au projet de modification n°3 comme ci-avant exposées et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, l'avis motivé de ce dernier n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

L'ensemble des modifications portées s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification n°3 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 11 décembre 2023.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 13 décembre 2023.

PREF 06
27 12 23

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la modification n°3 du P.L.U telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- et d'autoriser Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tous actes et documents afférents à ladite procédure de modification n°3 du P.L.U.

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

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

