

VILLE DE CANNES

PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CANNES

RAPPORT

ENQUETE PUBLIQUE VILLE DE CANNES DU 8 AVRIL AU 7 MAI 2024 (30 jours)

**REF / Arrêté n° 24-1374 DU 19 mars 2024 de Monsieur le maire de la ville de Cannes
06400.**



SOMMAIRE

I - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Page 3

1-1 PREAMBULE

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

1.3 CADRE JURIDIQUE & REGLEMENTAIRE

1.3.1 – CADRE JURIDIQUE

1.3.2 CADRE ADMINISTRATIF EVOLUTIF.

1.3.3 – CONTEXTE HISTORIQUE

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Page 5

2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.2 – PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

2.3 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.4 – PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

2.5 - CONSULTATION DES ORGANISMES, SERVICES PUBLICS ET COLLECTIVITES

2.6 – ETUDE DU DOSSIER, ENTRETIENS ET VISITE DES LIEUX

2.7 – OBSERVATIONS DU PUBLIC – BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION

III - ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES -

Page 13

3.1 –ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

3.1.2 – Composition du dossier d'enquête publique

3.1.1 – Cadre historique, législatif et réglementaire

3.1.3 – Exposé des motifs

3.1.4 - Contenu du projet

3.1.5 – Impact du projet sur l’environnement

3.1.6 – Concertation préalable

3.1.7 – Justification du projet

3.2 – ANALYSE DES AVIS EXPRIMES ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.2.1 – Avis exprimés par les services, organismes et collectivités locales

3.2.2 – Observations formulées par le public et réponses du commissaire enquêteur

3.2.3 – Procès-verbal de synthèse des observations et réponses du porteur de projet

IV - CLOTURE DU DOSSIER D’ENQUETE

Page 16

Annexe 1 : Procès-verbal de Synthèse

Liste des sigles

LNPACA Ligne Nouvelle Provence Alpes Côte d’Azur

PADD Plan d’aménagement et de développement durable

DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer

CACPL Communauté d’agglomération de Cannes Payas de Lérins

PPRI Plan Protection des Risques d’Inondation

SCOT Schéma de Cohérence Territoriale

PPA Personne Publique Associée

MRAe Mission Régionale d’Autorité Environnementale PACA

CBGO Cannes Bocca Grand Ouest

CMA : Chambre des Métiers et de l’Artisanat.

I - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1-1 PREAMBULE

La ville de Cannes, dans le cadre de l'évolution de son PLU dont la révision a été adoptée le 18/11/2019 a engagé la modification numéro 4 par arrêté municipal du 2 novembre 2023. Cette dernière fait suite à trois modifications antérieures approuvées. La présente modification s'inscrit dans divers objectifs en adéquation avec ceux énoncés dans le PADD défini lors de l'adoption du PLU de Cannes notamment les orientations suivantes :

- N°17 relatives à l'habitat,
- N°7 relatives à l'urbanisme de proximité, N°9 relatives au développement de l'audiovisuel,
- N°5 relatives à la protection du patrimoine architectural
- N°4 concernant la performance environnementale.

En outre le projet s'inscrit dans les objectifs de la déclaration de projet de la CAPL du 29 septembre 2022 portant notamment sur l'urbanisation du quartier de la Frayère et la réalisation des phases 1 et 2 du projet de LNPACA inscrit dans l'arrêté interministériel du 29 septembre 2022. Il vise enfin à rectifier et clarifier certains éléments rédactionnels du PLU.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE.

Le projet de modification N°4 poursuit les objectifs suivants dispersés géographiquement sur le territoire de la commune.

- Une modification du zonage actuel dans la zone d'activité industrielle de La Frayère située à l'Ouest de la commune, en limite avec la commune de Mandelieu La Napoule et attenante à l'aérodrome de Cannes Mandelieu. Dans ce secteur défini comme une zone d'attente au sein du périmètre de l'opération « Cannes Bocca Grand Ouest » la modification vise à faciliter le développement des activités industrielles en assouplissant les dispositions relatives aux constructions nécessaires aux entreprises.
- Une modification des hauteurs dans le quartier des Muriers à Cannes La Bocca. Ce secteur est situé en zone pavillonnaire protégée en limite avec une zone comportant des espaces de forte densité correspondant à des constructions mixtes de grande hauteur. La modification tend à harmoniser la graduation des hauteurs entre les diverses implantations afin de préserver les paysages.
- Une modification portant sur le classement de jardins remarquables situés d'une part en façade de la villa Surprise répertoriée en qualité d'élément architectural remarquable empêchant sa destruction dans le quartier Vallombrosa et d'autre part au sein de la résidence « Les Jardins de Saint-Nicolas, rue du docteur Calmette dans le centre-ville. Ces deux jardins comportent des essences répertoriées et/ou des aménagements particuliers que la ville entend par un classement, mettre à l'abri de tout projet de construction.

- Une modification portant sur des arbres remarquables situés notamment dans le jardin de la résidence « Les Jardins de Saint-Nicolas » citée précédemment et un arbre situé Allée de la Forêt dans le quartier des Coteaux.
- Une modification visant à supprimer trois emplacements réservés du PLU en vigueur situés en bordure du boulevard de l'Estérel et ne s'inscrivant plus dans l'objectif de réalisation d'un barreau routier transversal dans l'impasse des Lavandes. Une étude plus pertinente des possibilités envisagées conduit à l'abandon de ce projet.
- Une modification de la règle relative à l'implantation des antennes de téléphonie mobile en toiture portant sur leur intégration au bâtiment existant.
- Une rectification d'erreur matérielle relative à un article concernant l'abattage d'arbres.

1.3 CADRE JURIDIQUE & REGLEMENTAIRE

1.3.1 – CADRE JURIDIQUE

La procédure de modification N°4 du PLU de Cannes s'inscrit dans les dispositions de l'art.153-37 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique est conduite conformément aux art. L.123-1 et suivant du Code de l'Environnement.

1.3.2 CADRE DE LA CONSULTATION DE LA MRAe

Dans le cadre de l'évolution des procédures relatives à la saisie de l'Autorité Environnementale et de l'examen au cas par cas des projets, la ville a adressé un dossier comportant une auto-évaluation en l'absence d'incidence notable sur l'environnement.

1.3.3 – CONTEXTE HISTORIQUE

Dès l'adoption de son PLU la ville de Cannes a pris des mesures conservatoires sous forme de plan de masse et d'emplacements réservés notamment dans l'Ouest de l'agglomération. Ces prescriptions concernaient principalement le secteur Cannes la Bocca Grand Ouest où le développement de divers projets d'aménagement était envisagé. L'évolution économique, l'aménagement progressif des espaces, la conduite des projets et l'affinage des prescriptions des documents d'urbanisme ont conduit la ville de Cannes à engager des modifications successives de son PLU sans toutefois remettre en cause les orientations de son PADD. C'est dans ce contexte qu'intervient le projet de modification N°4. Il est globalement imprégné de dispositions visant à assouplir les règles relatives à l'installation et le développement des entreprises dans le secteur concerné. Il vise aussi à harmoniser le développement urbain dans le respect de ses engagements pour préserver le patrimoine architectural et le maintien des espaces verts existants. Il corrige enfin des prescriptions imprécises ayant soulevé des difficultés dans leur application. Le projet de modification N°4 du PLU de la ville de Cannes est globalement bénéfique pour la mise en œuvre des initiatives privées.

1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER DENQUETE PUBLIQUE.

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Un rapport de présentation du projet
- La procédure de saisie et d'auto-évaluation de la MRAe
- Les plans du projet :
 - o Un plan de zonage général
 - o Un plan de zonage zone Ouest
 - o Un plan de zonage zone Centre
 - o Une planche des hauteurs
- Le règlement du PLU
- Un livret des Plan de Masse
- La liste des emplacements réservés
- Un dossier Administratif comprenant :
 - o L'arrêté prescrivant la modification du PLU
 - o La publicité de l'enquête
 - o L'Avis de l'autorité environnementale
 - o La notification du projet aux PPA et leurs réponses
- Un registre d'Enquête Publique.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par lettre du 21/02/2024 monsieur le Maire de la ville de Cannes a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Nice pour l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de la ville de Cannes.

Par ordonnance de Mme la présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 27/02/2024 nous avons été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour le projet de « Modification numéro 4 du PLU de la ville de Cannes ».

2.2 – PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

Par arrêté municipal n° 24/1374 en date du 19 Mars 2024 Monsieur le Maire de la ville de Cannes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour le projet de modification du PLU présenté au regard des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-19 du code de l'Environnement

« Modification numéro 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cannes ».

L'enquête prescrite se déroulera du lundi 8 avril 2024 au 7 mai 2024 soit une durée de 30 jours. Le siège de l'enquête est fixé à « Hôtel de Ville-Annexe, 31 boulevard de la Ferrage,

Direction de l'Urbanisme – 06400 Cannes ». Des permanences seront organisées dans les Mairies de Cannes et Cannes La Bocca.

2.3 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

Le calendrier et les modalités de l'enquête publique sont les suivantes :

- La consultation et le dépôt des observations sur des registres papier annexé au dossier d'enquête à la Mairie-Annexe de Cannes, 31 boulevard de la Ferrage.
- La consultation du dossier d'enquête à la Mairie-Annexe de la Licorne à Cannes La Bocca.
- La consultation du dossier en ligne numérisé **avec** dépôt des observations sur un sur le site de la Ville de Cannes.
- Le dépôt d'observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur adressé à la Mairie-Annexe de La Ferrage.

Conformément à l'arrêté municipal N° 241374 du 19 Mars 2024 fixant les modalités de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes.

- A la mairie Annexe de la Ferrage :
 - Le mardi 16 avril 2024 de 9h à 12h et de 14h à 17h
 - Le mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h et de 14h à 17h.
 - Le mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h et de 14h à 17h.
- A la mairie annexe de La Licorne à Cannes la Bocca :
 - Le jeudi 25 avril 2024 de 9h à 12h et de 14h à 17h.
 -

2.4 – PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête a été publié sur le site internet de la Ville de Cannes « www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html » 15 jours avant le début et pendant la durée totale de l'enquête publique.

La publicité par voie de presse a été effectuée dans deux journaux d'annonces légales locaux quinze jours avant le début de l'enquête et rappelés huit jours après le début de l'enquête.

- dans le quotidien Nice Matin
 - le 22 mars 2024.
 - le 12 avril 2024.
- dans l'hebdomadaire Bulletin Tribune Côte d'Azur.

- insertion du 22 mars 2024.

- insertion du 12 avril 2024.

Le contrôle de l’affichage a été constaté par commissaire enquêteur à l’occasion de la visite des lieux.

Un avis a été inséré dans le bulletin municipal « Cannes Soleil » du mois d’avril 2024.

Les représentants de la ZAC de La Frayère, des copropriétés de la « Villa Surprise » et des « Jardins de Saint-Nicolas » ont été sensibilisés à la prochaine enquête publique.

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l’enquête publique avant et pendant l’enquête.

2.5 - CONSULTATION DES ORGANISMES, SERVICES PUBLICS ET COLLECTIVITES

Nous avons pris contact avec les services de l’urbanisme de la Ville de Cannes maître d’ouvrage et autorité organisatrice de l’enquête publique afin de prendre connaissance du projet. A cette occasion nous avons rappelé les objectifs et les modalités de l’enquête publique. Les obligations relatives à la constitution des dossiers d’enquête, la localisation de la publicité par affichage, la complétude du dossier, ont été évoquées.

2.6 – ETUDE DU DOSSIER, ENTRETIENS ET VISITE DES LIEUX

L’Étude du dossier présenté au public repose d’une part sur le rapport de présentation, un jeu de plans et le règlement du PLU et d’autre part sur l’Avis de la MRAe ainsi que les avis des PPA.

2.61 – Rapport de présentation.

B1 – Évolution de la zone URB en UKF en partie Ouest de la ZI de La Roubine.

Le reclassement des zonages dans la ZI de La Roubine elle-même incluse dans le périmètre du projet d’aménagement Cannes Bocca Grand Ouest (CGBO) a une vocation économique. L’entreprise « Thalès Alénia Space » qui construit des satellites y est installée. La zone comporte divers sous-traitants et filiales de cette activité. En outre des entreprises indépendantes sont également présentes œuvrant dans le transport, la rénovation d’ascenseurs, le commerce de pièces automobiles, de bricolage et le carrelage. Enfin on note la présence dans des locaux désaffectés, des prestataires de service et un club de danse. Enfin de nombreux parkings automobiles propriété des collectivités publiques sont mis à disposition de Thalès ou de la base de la sécurité civile présente en bordure de l’aérodrome de Cannes Mandelieu.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La diversité des activités dans cette zone dont une surface importante n’est pas utilisée à des fins économiques limite son développement et sa cohérence. Une analyse plus fine des

activités dans le rapport aurait permis d'identifier les pourcentages de surface sous-utilisées pour étayer la modification envisagée. Toutefois elle ne remet pas en cause la nécessité de définir un zonage favorisant l'implantation d'activités économique dynamiques.

B2 – Évolution de la règle de volumétrie en zone UK.

Le projet envisage une modification architecturale dans certaines zones afin de permettre la construction de bâtiments de grandes longueurs de plus de 50m en façade sur rue, nécessaires à certaines activités industrielles. La description de la modification envisagée consiste à prescrire une segmentation architecturale des bâtiments afin de ne pas entraver leur activité.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La présentation très technique de cette modification s'adresse essentiellement aux professionnels de l'architecture et n'est pas étayée par l'identification précise des activités concernées au regard d'éventuelles demandes en cours.

B3 – Évolution des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers.

Dans le cadre des prescriptions du PADD la ville entend mettre en œuvre une graduation de l'urbanisation dans le quartier des Muriers et en direction de la zone UFb pavillonnaire voisine. Ce sont ainsi les constructions situées entre les futurs immeubles de grande hauteur dont l'édification vient d'être autorisée pour répondre aux objectifs de mixité sociale et la zone pavillonnaire protégée au titre du paysage et du patrimoine limitant les hauteurs à 7m. Dans la zone intermédiaire la surélévation est ainsi limitée à 7 mètres.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans cette zone où l'édification d'immeubles de grande hauteur ne rencontre pas toujours une acceptation populaire de la part des riverains cette mesure est en adéquation avec les documents d'urbanisme existants.

B4 – Modification des règles pour les projets de surélévation.

Dans les centres urbains de la ville situés dans la « banane » entre la voie ferrée et la croisette d'une part et au centre du quartier de Cannes la Bocca d'autre part les difficultés de stationnement sont permanentes. A ce titre la ville accordait des dérogations à l'obligation de créer du stationnement en cas de surélévation des immeubles concernés. Afin de ne pas augmenter la saturation de stationnement la ville entend limiter les dérogations à l'obligation de créer des places de stationnement en zone UBa du centre urbain de Cannes la Bocca.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Si l'objectif poursuivi par la ville de régler les problèmes de stationnement est légitime le moyen retenu de limiter les dérogations habituellement accordées lors de surélévations interroge. En effet dans ce même secteur du centre urbain de Cannes la Bocca la ville a entrepris la rénovation du parking Roubaud et aménagé des offres de stationnement qui

semblent satisfaisantes. Par ailleurs le quartier est parfaitement desservi par les transports urbains et possède une gare SNCF. Enfin la ville qui développe son offre de logement va par cette mesure limiter les initiatives de surélévations.

B5 – Classement du jardin de la résidence « Les Jardins de Saint-Nicolas » et de deux de ses arbres remarquables.

Afin de préserver cet espace vert identifié au PLU la ville propose à la copropriété qui y consent par délibération du conseil syndical, le classement de son jardin et de certains arbres en jardin remarquable.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce projet de classement, bénéficiant aux co-propriétaires mais également aux riverains répond aux objectifs de préservation des espaces verts du PADD.

B6 – Classement du jardin de la villa « Surprise ».

La villa « Surprise » est implantée dans le quartier Vallombrosa. Elle possède un parc répertorié en qualité d'élément remarquable à l'inventaire annexé du PLU. Ce parc comporte des essences identifiées, des allées, une ouverture sur le boulevard Vallombrosa. La ville a son initiative et poursuivant ses objectifs de préservation des espaces verts propose son classement, en totalité, en jardin remarquable afin d'y interdire toute construction.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La villa Surprise se compose d'un immeuble principal classé mais dégradé, de bâtiments annexes d'habitation accolés et d'un bâtiment éloigné distinct en limite de propriété constituant de fait une « dent creuse ». En outre elle a été édifiée sur des plan de terrains présentant une différence de hauteur importante entre le boulevard du Moulin permettant son accès piéton et son parc accessible uniquement par le boulevard Vallombrosa. Ceci a conduit le propriétaire non désireux de restaurer son bien à signer une promesse de vente avec un promoteur (PROMOCA). Ce dernier envisage la restauration de la villa classée et l'édification de constructions annexes sur l'existant et la dent creuse avec un accès des véhicules par le parc comme le font déjà les locataires de la villa. Le nouveau zonage proposé dans la modification inclus l'accès et le cheminement des véhicules et la dent creuse. Il aurait été opportun pour ce classement d'anticiper la restauration nécessaire et de limiter le zonage du parc à la surface occupée par les végétaux. Cette mesure pourrait constituer un compromis entre les objectifs de préservation du parc et celui de la restauration nécessaire de la villa Surprise.

Délimitation jardins

B7 – Classement d'un arbre remarquable.

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

B8 – Suppression d’emplacements réservés.

Le projet de modification N°4 entend céder trois emplacements réservés au PLU qui anticipaient des aménagements en bordure du boulevard de l’Estérel et de l’impasse des Lavandes, destinés initialement à la création d’un barreau routier. Ces ER appartiennent d’une part à la Ville et d’autre part aux riverains de l’Impasse des Lavandes. La configuration des lieux présentant des différences de niveaux avérées et le caractère des emprises privées à réaliser ont conduit à l’abandon du projet.

Enfin la ville abandonne également un emplacement réservé initialement destiné à recevoir une chaufferie collective. Il s’agit de parcelles en bordure de rivière La Frayere dont elle est propriétaire.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L’abandon du projet entraine le déclassement des ER ceux-ci n’ayant plus de raison d’être et pérennise les propriétés des riverains de l’impasse des Lavandes. Toutefois la visite de terrain effectuée a permis d’identifier un cheminement piéton très emprunté entre le boulevard de l’Estérel et l’impasse des Lavandes, partiellement aménagé et peu sécurisé qui pourrait faire l’objet d’un cheminement requalifié.

B9 – Modification de la règle relative aux antennes de téléphonie mobile.

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

B10 – Clarifications rédactionnelles relatives aux démolitions-reconstructions en zones UFC et UFP.

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

B11 – Corrections d’erreurs matérielles.

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

2.62 – Plans et Règlement du PLU.

La qualité des plans annexés au dossier d’enquête permet une lecture et une identification parfaite des zones concernées par la modification n°4 du PLU.

2.63 – Avis de la MRAe.

Par courrier du 17 janvier 2024 la Ville a saisi la MRAe dans le cadre de la procédure au cas par cas. Par avis conforme CU-2024-3614 du 11/03/2024 a conclu à l’absence de nécessité d’évaluation environnementale pour ce projet.

La ville a accompagné cette démarche d’une autoévaluation prévue par les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l’urbanisme concluant à l’absence d’incidences notables sur l’environnement.

Par délibération N°34 du 22/04/2024, la ville de Cannes a approuvé l'autoévaluation environnementale du projet de modification N°4 du PLU suite à « l'Avis Conforme » de la MRAe.

2.64 – Avis des PPA.

La liste des personnes publiques associées figure au dossier administratif. Elles ont fait l'objet d'un courrier de saisie sur la modification N°4 du PLU et invitées à participer à une réunion de présentation le 8/02/2024 et de plusieurs rappels. Les avis exprimés comportent notamment les recommandations suivantes :

- SDIS : recommandations concernant des réglementations et des obligations de la collectivité en matière de défense de l'incendie.
- Préfecture DDTM : Rappel des obligations en matière de mixité sociale, absence d'analyse quantitative des logements potentiellement perdu du fait de la réduction des hauteurs sur la rue Troubadour. Rappel des obligations de concertation suivant l'avis de la MRAe.
- Département 06 : Rappels de demandes antérieures sur l'environnement du collège Gérard Philippe étrangères au projet en cours.
- SNCF : Rappel des obligations générales relatives aux servitudes et à la protection de l'environnement concernant les voies ferrées.
- CMA : Rappel des enjeux économique des entreprises artisanales sur le secteur de Cannes.
- SCOT-OUEST : Conformité du projet avec les orientations de CBGO.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les avis exprimés sont globalement positifs concernant le projet de modification numéro 4 du PLU de Cannes. Les précisions apportées ponctuellement sont des rappels et recommandations qui ne constituent aucunement des réserves mais expriment des recommandations au regard de réglementations spécifiques.

2.65 – Entretiens et visite des lieux.

Le 8 mars 2024 nous avons assisté à une présentation complète du projet de modification Numéro 4 du PLU de Cannes au service urbanisme prévisionnel. A cette occasion nous avons échangé sur les prescriptions relatives aux modalités de mise en œuvre de l'EP notamment la publicité.

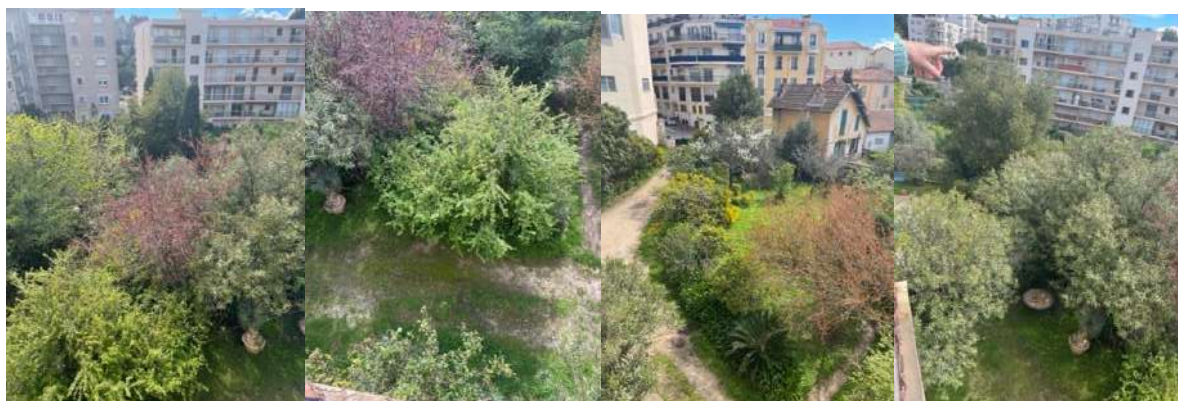
Le 22 mars 2024 nous avons effectué une visite des lieux en compagnie de la responsable du service urbanisme prévisionnel de la ville de Cannes. Toutefois les sites de la villa Sourire et les Jardins de Saint-Nicolas non accessibles n'ont pu être reconnus.

Le 26 mars 2024 nous avons réalisé une visite de sensibilisation des riverains de l'impasse des Lavandes. A cet effet nous avons constaté la présence d'affichage sur quatre abris-bus situés à proximité des lieux concernés par le projet de modification.



Le 27 mars 2024, nous avons effectué une visite complémentaire des lieux inaccessibles lors du déplacement initial. Nous avons visité les jardins de la villa surprise en compagnie des locataires. Nous avons tenté une nouvelle fois sans succès d'accéder aux jardin Saint-Nicolas. Une visite approfondie de la zone de La Frayère a été réalisée et des contacts ont été pris avec diverses entreprises pour les informer de la prochaine enquête publique.

Au cours de la phase d'ouverture de l'enquête au public nous avons sensibilisé les personnes concernées à la possibilité de s'exprimer sur les divers aspects du projet.



Le 11/04/2024 nous avons effectué une visite de la résidence « Les Jardins de Saint-Nicolas au cours de laquelle nous avons procédé à une reconnaissance du jardin privé, objet de la présente enquête publique, pour lequel un classement est envisagé. A cette occasion nous avons pris contact avec le service des archives municipales situé Rue du Docteur Calmette où une affiche a été apposée.



2.7 – OBSERVATIONS DU PUBLIC – BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION

Au cours de nos permanences nous avons reçu 11 personnes désireuses d’être informées sur le projet de modification numéro 4 du PLU de la ville de Cannes. Parmi celles-ci plusieurs ont sollicité des renseignements étrangers à la procédure en cours. Nous les avons orientés sur les services compétents de la ville.

III - ANALYSE DU DOSSIER D’ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES -

3.1 –ANALYSE DU DOSSIER D’ENQUETE PUBLIQUE

3.1.2 – Composition du dossier d’enquête publique

Le dossier d’enquête publique élaboré par le service de l’urbanisme de la ville a été complété par les avis des PPA reçus durant l’enquête. L’avis de la MRAe ne comporte aucune réserve concernant sa composition.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le dossier présenté élaboré par le service Urbanisme Prévisionnel de la ville de Cannes répond globalement à une bonne information du public. Toutefois certaines dispositions très techniques concernant le paragraphe « B2 – Évolution de la règle de volumétrie en zone UK » restent difficiles à appréhender.

3.1.1 – Cadre historique, législatif et réglementaire

La modification n°4 du PLU s’inscrit dans le déroulement des procédures antérieures à la révision adoptée en 2019 ayant affirmé les deux objectifs du PADD. Les dispositions législatives et réglementaires relatives à la conduite et au déroulement des enquêtes publiques sont exposées dans le rapport de présentation. Elles sont complétées par une

présentation des dispositions des articles du code de l'urbanisme spécifiques aux modifications du PLU concernant l'enquête en cours.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La modification en cours s'inscrit logiquement dans l'évolution des documents d'urbanisme de la Ville de Cannes notamment pour préserver le cadre de vie des cannois et le développement économique.

3.1.3 – Exposé des motifs

Les motifs poursuivis et énoncés par le projet de modification sont d'une part la création d'emploi dans les divers domaines liés au tourisme, l'artisanat, l'industrie et la haute technologie et d'autre part par l'offre de logement.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le projet de modification N°4 du PLU présenté rempli ces objectifs.

3.1.4 - Contenu du projet

Diverses mesures favorisent l'implantation des entreprises dans la zone industrielle de La Frayère, l'harmonisation des paysages et du patrimoine dans le secteur des Muriers où sont prévus des immeubles de grandes hauteurs. Le projet améliore le cadre de vie avec la limitation des hauteurs pour favoriser le stationnement, le classement de jardins et arbres remarquables. Enfin il vise à clarifier certaines dispositions du règlement du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le projet de modification N°4 du PLU présenté rempli ces objectifs.

3.1.5 – Impact du projet sur l'environnement.

Le projet n'emporte aucun impact significatif sur l'environnement. Ceci résulte de l'autoévaluation conduite par la ville.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le projet de modification N°4 du PLU présenté rempli ces objectifs comme le souligne l'avis de la MRAe.

3.1.6 – Concertation préalable

Le projet n'implique pas de concertation préalable.

3.1.7 – Justification du projet

Le projet de modification s'inscrit dans les objectifs du PADD.

3.2 – ANALYSE DES AVIS EXPRIMES ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.2.1 – Avis exprimés par les services, organismes et collectivités locales

Les avis exprimés sont favorables au projet de modification N°4 et ajoutent des arguments pour conforter sa justification.

3.2.2 – Observations formulées par le public et réponses du commissaire enquêteur

Au cours de la période d'expression et participation du public, le commissaire enquêteur a procédé à l'information des administrés s'étant présentés aux permanences. Des précisions ont été apportées sur l'objet de l'enquête publique, la procédure suivie de modification N°4 du PLU de la Ville de Cannes. Aucune opposition ou contre-proposition au projet n'ont été exprimées.

- B1 – Évolution de la zone URB en UKF en partie Ouest de la ZI de La Roubine.
 - o Avis favorable de la société Soditech implantée dans la zone et sous-traitant de Thalès Alenia Spaces.
- B2 – Évolution de la règle de volumétrie en zone UK.
 - o Avis favorable de la société Soditech implantée dans la zone et sous-traitant de Thalès Alénia Space.
- B3 – Évolution des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers.
 - o Sans observation.
- B4 – Modification des règles pour les projets de surélévation.
 - o Sans observation.
- B5 – Classement du jardin de la résidence « Les Jardins de Saint-Nicolas » et de deux de ses arbres remarquables.
 - o Le conseil syndical a donné un avis favorable au projet de classement proposé par la ville et accepté par la copropriété. De plus divers copropriétaires se sont exprimés individuellement dans le même sens.
- B6 – Classement du jardin de la villa « Surprise ».
 - o Dans le cadre d'une promesse de vente de la Villa « Surprise » de ses dépendances et de son jardin signé entre le propriétaire M. DEGIOANNI-DEPO Léopold et la société PROMOCA constructeur à Saint-Laurent du Var, leur conseil conteste le zonage du jardin délimité par le zonage présenté. Il tente en outre de remettre en question la notion de « jardin remarquable » retenue pour envisager son classement. Il explique vouloir disposer de divers espaces situés dans ce jardin actuellement utilisés pour son accès et son stationnement. Il propose enfin d'organiser une nouvelle délimitation visant à préserver l'espace destiné au classement du jardin et la zone de dépendance nécessaire à la

réhabilitation de la villa « Surprise » en phase chantier et les accès nécessaire à la vie des divers occupants.

- Appréciations du commissaire enquêteur :

La restructuration de la Villa Surprise présente un intérêt pour le patrimoine architectural de la Ville de Cannes du fait de son classement. Sa réhabilitation nécessite une occupation des espaces disponibles attenants en phase chantier compte tenu des difficultés d'accès liées à son implantation. Toutefois la conservation des accès, réseaux et espaces de stationnement futurs devront être remis en l'état en excluant tout revêtement incompatible au classement de son jardin.

- B7 à B11 : Sans observation.

3.2.3 – Procès-verbal de synthèse des observations et réponses du porteur de projet

Un procès-verbal de synthèse a été remis à la responsable du service « urbanisation prévisionnelle » de la ville de Cannes dans les délais prescrits qui en a accusé réception. Il fait l'objet de l'annexe 1 du rapport d'enquête publique.

IV - CLOTURE DU DOSSIER D'ENQUETE

Le registre d'enquête publique papier permettant au public de s'exprimer a été clôturé par le commissaire enquêteur le 7 mai 2024 à 17h00 conformément aux dispositions de l'art. 7 de l'arrêté du Maire de la ville de Cannes N° 24-1374.

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur le projet de « modification N°4 du PLU de la Ville de Cannes » sont exprimés ci-après dans un document séparé.

Fait et Clos à Cannes le 27 mai 2024

Guy HERON

Commissaire enquêteur

M. Guy HERON
COMMISSAIRE ENQUETEUR

