

VILLE DE CANNES

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

CONCLUSIONS & AVIS

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.**



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Relatifs à l'enquête publique concernant « le projet de modification n°4 du plu de la Ville de
Cannes 06400 »

I – RAPPEL DU PROJET

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 et 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.

Le projet de modification N°4 poursuit les objectifs suivants diversifiés 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 pour les entreprises.
- Une modification des hauteurs. Dans le quartier des Muriers à Cannes La Bocca 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 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. 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 en bordure du boulevard de l'Estérel ne s'inscrivant plus dans l'objectif de construction 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.

II -CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Analyse du projet :

L'étude préalable du dossier d'enquête, les investigations conduites dans le cadre de la préparation de l'enquête, les avis des services publics et des personnes publiques associées, les constatations effectuées lors des déplacements sur le terrain, les éléments recueillis à l'occasion des permanences en mairie, les observations déposées dans le temps de l'expression du public, conduisent aux appréciations suivantes.

Sur la démarche conduite pour le projet

La ville a engagé la modification n°4 de son PLU par délibération N° 23/6676 du 3/11/2023 afin : de poursuivre le développement économique du territoire cannois, de développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier, sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire, de protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes et enfin de clarifier certains éléments rédactionnels du PLU.

Cette démarche s'inscrit normalement dans la vie et l'évolution de ses documents d'urbanisme. Le projet présenté à l'enquête vise à répondre à des difficultés observées dans l'application de ses prescriptions sur le plan économique, à harmoniser le développement des constructions en cours avec leur environnement et enfin à améliorer le cadre de vie des cannois en préservant les espaces végétalisés. D'une manière générale il tente de répondre aux aspirations de la population. Sur le plan procédural la ville a conduit une autoévaluation environnementale soumise à la MRAe.

L'étude du dossier se révèle parfois très technique et s'adresse essentiellement aux professionnels de l'architecture. Elle n'est pas étayée par l'identification précise des activités concernées au regard d'éventuelles demandes en cours.

La démarche conduite dans le projet de modification est globalement cohérente. Toutefois s'agissant du classement du jardin remarquable de la Villa Surprise une difficulté apparaît entre les objectifs de préservation de cet espace végétalisé et la réhabilitation nécessaire de cette villa classée au patrimoine architectural de la ville. Il ressort du zonage du jardin retenu unilatéralement par la ville une difficulté sérieuse pour engager la nécessaire réhabilitation de cet immeuble.

Sur l'équilibre spatial du projet

Le projet de modification impacte divers quartiers de la ville. A Cannes La Bocca il s'inscrit partiellement dans le projet d'aménagement d'ensemble en cours (CBGO) et recherche une harmonisation des habitats dans le quartier des Muriers. Au centre Bocca il vise à réglementer le stationnement résidentiel en regard avec la requalification des parkings en cours. Enfin dans ce même secteur de La Bocca il rétrocede des emplacements réservés dont la justification n'est plus effective après l'abandon des projets pour lesquels ces emplacements avaient été identifiés. Dans le centre-ville de Cannes où l'urbanisation est intense il cherche à préserver des jardins et arbres remarquables. Sur l'ensemble de la commune il vient apporter des précisions au règlement du PLU afin de rendre son application plus lisible et cohérente. Le

projet de modification exprime globalement une volonté de répondre à diverses attentes ponctuelles de la population et du secteur économique.

Sur l'acceptation du projet par la population.

On observe une relative adhésion de la population qui s'est peu exprimée durant l'enquête publique malgré les diverses incitations de la ville et du commissaire enquêteur.

Sur le bilan avantages / inconvénients

Le projet présente de nombreux avantages en répondant aux sollicitations du secteur économique, de la construction de logement, de la préservation des biens remarquables identifiés sur le territoire de la commune. Il n'impacte pas l'environnement et cherche à favoriser la qualité de vie des cannois. Il présente ponctuellement une difficulté qui peut aisément être levée. Il facilite l'application de règles spécifiques corrigées dans le règlement d'urbanisme. Il justifie ainsi sa mise en œuvre au regard de l'intérêt général.

III - AVIS

En conséquence le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification numéro 4 du plan local d'urbanisme de la ville de Cannes

Recommandation : Rechercher en lien avec le propriétaire et le constructeur engagé dans une promesse de vente de la Villa Surprise, un compromis sur la délimitation du jardin remarquable et les espaces nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble classé. Ces espaces pourront être remis en état de leur utilisation actuelle afin de ne pas remettre en cause le classement en jardin remarquable tel qu'il a été identifié dans le projet.

Fait et clos le 27 mai 2023.

Le commissaire enquêteur

M. Guy HERON
COMMISSAIRE ENQUETEUR

