

**ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE**

A

**LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**de la commune de CANNES
Alpes-Maritimes**



Du lundi 15 février 2021 au mercredi 17 mars 2021 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Lesecq', is written over a horizontal line.

Maurice LESECQ

Vallauris, le 16 avril 2021.

SOMMAIRE

1. GENERALITES : PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

- 1.1. Objet de l'enquête**
- 1.2. Cadre juridique et compatibilité avec les normes supra-communales**
 - A) Cadre juridique**
 - B) Compatibilité avec les documents d'urbanisme ayant des normes supra-communales**
- 1.3. Nature et caractéristiques du projet**
- 1.4. Composition du dossier**
 - A) Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**
 - B) CCI Nice Côte d'Azur**
 - C) Département des Alpes-Maritimes**
 - D) Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**
 - E) Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)**

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur**
- 2.2. Modalités de l'enquête**
 - 2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête**
 - 2.2.1.1. Arrêtés et avis d'enquête**
 - 2.2.1.2. Période**
 - 2.2.1.3. Organisation des permanences**
 - 2.2.2. Contacts préalables**
 - 2.2.3. Visite des lieux et connaissance de l'environnement**
- 2.3. Information effective du public**
- 2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête**
- 2.5. Climat de l'enquête**
- 2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres**
- 2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**
- 2.8. Relation comptable des observations du public**

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 3.1. Observations déposées liées au projet de l'enquête publique concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme**
- 3.2. Observations dont l'objet ne concerne pas l'enquête publique**

1. GENERALITES : PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

Cadre général

La commune de CANNES est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 novembre 2019. Celui-ci a été établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en 2 orientations générales :

- ✓ La protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et d'un territoire authentique, pour valoriser l'identité de Cannes et développer l'attractivité urbaine de la cité,
- ✓ L'affirmation du rang économique et social de la Ville, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La présente enquête constitue la modification n°1 du PLU en vigueur.

La Ville de Cannes souhaite renforcer la valorisation de son identité et affirmer son rôle économique axé sur l'économie créative dans le domaine de l'audiovisuel, en maintenant l'engagement du réinvestissement urbain. Compte tenu des intempéries du 24, 25 novembre 2019 et du 1er décembre 2019, il est nécessaire d'adapter l'actuel PLU. Le risque d'inondation, dont la commune a pu noter ses effets dévastateurs, impose des mesures de prévention.

Aussi, certains secteurs à plan de masse sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières doivent-ils être remaniés en fonction de récentes opportunités foncières. Quelques édifices et éléments patrimoniaux sont à identifier, conserver et mettre en valeur. En outre, certains emplacements réservés et marges de recul figurant dans le P.L.U. en vigueur sont à mettre à jour. Une meilleure lisibilité de certaines prescriptions du règlement du P.L.U. actuel est à rechercher pour éviter les interprétations.

Enfin, le P.L.U approuvé comporte quelques erreurs matérielles à rectifier.

1.2. Cadre juridique et compatibilité avec les normes supra-communales

A) Cadre juridique

Les Plan Locaux d'Urbanisme, (PLU), ont été instaurés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, (SRU), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001. La loi a également créé les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le PLU a pour vocation de compléter le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), en précisant les règles générales et les contraintes d'utilisation des sols. Elaboré par le conseil municipal, il fixe, pour chaque zone, la nature des activités qui peuvent y être exercées, l'aspect extérieur et les dimensions des constructions, la superficie de terrain constructible et les Coefficients d'Emprise au Sol (CES), et les emplacements réservés.

La présente enquête fait l'objet d'une modification, étant entendu que celle-ci n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- 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 neuf 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.

Cette enquête est régie par :

- **Le code de l'environnement** : articles L. 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants traitant des enquêtes publiques,
- **Le code de l'urbanisme**, notamment les articles L.153-36 et L.153-41.

La commune de Cannes fait partie de la communauté d'agglomération Cannes Lérins, créée le 1^{er} janvier 2014 avec Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer.

B) Compatibilité avec les documents d'urbanisme ayant des normes supra-communales

Dans son rapport de présentation, le Maître d'Ouvrage nous précise que le projet objet de la présente enquête est en conformité et en cohérence avec l'ensemble des documents supra-communaux.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

En ce qui concerne le projet de PLU objet de l'enquête publique, il faut noter que la commune de CANNES n'est pas couverte par un SCoT approuvé à ce jour. Le SCoT ouest a été arrêté le 13/09/2019.

Ce SCoT ouest concerne 28 communes appartenant à la Bande Littorale (5), au Moyen-Pays (10) et au Haut-Pays (13).

Aussi le PLU devra-t-il être mis en compatibilité avec le futur SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

PPR Inondation

La révision du PPR Inondation a été prescrite par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, du 18 janvier au 19 février 2021, soit pratiquement simultanément à la présente enquête. Le bassin cannois est actuellement couvert par un PPR I approuvé en 2003 et modifié en 2008.

Le projet a pris en compte le projet du PPR I, tenant compte notamment des graves inondations qu'a connues le quartier de la Bocca lors des intempéries des 24 et 25 novembre 2019, après celles d'octobre 2015.

Dans l'arrêté n° 21/292 du 25 janvier 2021, Monsieur le Maire précise bien la volonté du « renforcement de la protection de la population face aux risques d'inondation tout en assurant un développement économique mesuré ». C'est un des aspects importants de cette modification, notamment avec la création de 7 emplacements réservés, -et d'autres

modifications visant à conserver des surfaces perméables- qui, pour partie, entraînent des modifications énumérées dans le rapport de présentation.

Dans cette logique, le Maître d’Ouvrage a pris l’initiative d’inclure dans le dossier de la présente enquête le Porter à Connaissance du PPR I.

SRADDET PACA (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires)

Le SRADDET PACA a été approuvé le 15 octobre 2019.

Les modifications diverses (zonage, emplacements réservés et des marges de recul, plans de masse, protection du patrimoine bâti, règlement) répondent aux différents objectifs du SRADDET PACA.

Elles permettent de répondre aux objectifs suivants :

- L'amélioration d'un équilibre des centres de proximité en valorisant le cadre de vie des habitants,
- La protection contre le risque inondation par la création de bassins écrêteurs et de parcs et jardins, dans la vision de la présence de la nature en ville,
- La maîtrise de l'espace urbain en rénovant l'habitat, en protégeant le patrimoine bâti et en maintenant sur place une population vieillissante, y compris par la création de résidences seniors,
- La possibilité de développer l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable solaire.

SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le Maître d’Ouvrage précise que les modifications inscrites dans le projet sont compatibles avec les orientations du SDAGE car elles ne leur font pas obstacle.

Les principales orientations concernent la non dégradation des milieux aquatiques, la bonne gestion de l'eau, sa qualité, sa ressource et sa consommation, la lutte contre les pollutions dans leur ensemble, la maîtrise des risques en matière sanitaire, la préservation des zones humides, et la gestion des risques inondations.

DTA – Loi Littoral

Les modifications prévues dans le projet n'impactent pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

Adoption du projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CANNES.

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 doit évoluer pour conforter, selon ses objectifs :

- une offre d'habitat accessible de qualité,
- une diversité fonctionnelle des quartiers (logements, commerces de proximité),

- l'essor de la filière de l'audiovisuel,
- le patrimoine bâti cannois.

Cette modification est également l'occasion pour le Maître d'Ouvrage de rectifier certaines erreurs matérielles.

Les modifications retenues pour cette enquête, motivées par les raisons évoquées supra, concernent les 6 points suivants :

- le zonage,
- les emplacements réservés et les marges de recul,
- les évolutions et créations de plans de masse,
- le patrimoine bâti,
- le règlement,
- la mise à jour des annexes suite aux évolutions réglementaires.

Au total, le rapport de présentation expose les 66 points objets de la modification.

Evaluation environnementale

Par décision n° CU-2020-2743, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a fait connaître au Maître d'Ouvrage que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.4. Composition du dossier

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le lundi 25 janvier 2021. Le contenu du dossier est fixé par l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Il comprend :

- Rapport de présentation,
- Plan de zonage (document graphique du règlement),
- Règlement et liste des Emplacements Réservés,
- Annexes :
 - Servitudes d'utilité publique (liste des SUP et plan),
 - Annexes complémentaires (porter à connaissance du PPRI, fiches des secteurs d'information sur les sols, Règlement Local de Publicité.
- Arrêtés de mise à jour.
- Un dossier administratif contenant les avis des PPA ayant répondu et les arrêtés concernant la présente enquête.

S'agissant d'une modification de PLU, le PADD et les OAP n'étant pas modifiés, ces documents ne sont pas inclus dans le dossier.

Par ailleurs il convient de noter que le Maître d'Ouvrage a inclus dans le dossier les documents d'urbanisme qui ont évolué ou sont en cours d'évolution depuis l'adoption du PLU de 2019, à savoir le Règlement Local de Publicité¹, et le porter à connaissance du PPRI.

¹ Approuvé par délibération n° 39 lors du Conseil Municipal du lundi 28 septembre 2020

PPA (Personnes publiques associées)

Echange avec les personnes publiques associées et observations

Des personnes publiques associées peuvent être associées à l'élaboration du projet de modification selon l'évolution apportée au document.

Ces PPA portent, sur le projet de modification, un regard spécifique à leurs compétences propres. Cette association permet d'aboutir à un projet de modification partagé avec les partenaires institutionnels de la collectivité.

L'article L.123-13 prévoit que le maire le notifie au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le Maître d'Ouvrage a adressé aux personnes publiques associées concernées, au nombre de 27, le projet de modification n°1, et a effectué une réunion de présentation en visioconférence le 7 décembre 2020.

A la suite de cette réunion, les PPA ayant effectué une réponse (au nombre de 8) à la commune émettent un avis favorable assorti d'observations ou recommandations, à l'exception de **la DGAC (Direction Générale de l'Aviation civile) qui émet un avis défavorable.**

Les PPA ayant répondu sont les suivants :

- ❖ La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes,
- ❖ Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- ❖ La Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) Nice Côte d'Azur,
- ❖ La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins,
- ❖ Le Département des Alpes-Maritimes,
- ❖ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- ❖ Le Syndicat Mixte Inondations, Aménagement et Gestion de l'Eau (SMIAGE),
- ❖ la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC).

AVIS FAVORABLES

Ces avis, dont les principaux points sont repris ci-dessous, ne sont pas l'objet de commentaire du Commissaire Enquêteur du fait des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.

A) Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Le SDIS apporte les recommandations suivantes :

- ✓ Prendre en compte la desserte des voies publiques ou privées pour répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (règlement),
- ✓ Prendre en compte le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (RDDECI 06). **Le SDIS invite à élaborer au niveau communal ou intercommunal un schéma de défense extérieure contre l'incendie.**
- ✓ Prendre en compte les différents règlements de prévention des risques naturels et technologiques et réaliser les éventuels

travaux nécessaires, et particulièrement en matière de risque d'incendie de forêt.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Les recommandations du S.D.I.S sont déjà prises en compte dans le P.L.U de Cannes. La commune possède un Plan de prévention des Risques Incendies de Forêt approuvé le 29/12/2010. Un schéma communal D.F.C.I pourrait venir compléter la démarche de protection globale contre les incendies. L'opportunité d'élaborer ce document sera étudiée ultérieurement.

B) CCI Nice Côte d'Azur

La Chambre de Commerce soutient le projet de modification de zonage pour le projet de Thalès Alenia Space.

Elle soutient également l'évolution et la création de secteurs de plan de masse, et manifeste son souhait d'avoir des précisions sur six projets vis-à-vis des activités déjà existantes sur ces sites.

Enfin, la CCI souhaite plus de clarté sur la notion d'intégration architecturale concernant les équipements de panneaux solaires et photovoltaïques.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Comme il a été précisé en réunion P.P.A, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toit. Ils doivent s'insérer dans l'environnement proche et lointain.

C) Département des Alpes-Maritimes

Le département propose la suppression :

- ✓ Du polygone d'implantation du gymnase dans le plan de zonage, rendu caduc par l'Etat du fait de l'évolution du PPRI,
- ✓ De l'ER I.C.130 au droit des parcelles DN0630 et 0442, ainsi qu'au nord de la parcelle DN0442, en lien avec la réalisation du futur gymnase.

Avis du Maître d'Ouvrage :

L'emplacement réservé dédié au cheminement piétonnier le long du cours d'eau dit « La Petite Frayère », s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la coulée verte pour le projet de Ranguin. Aussi, le cheminement piétonnier est maintenu à l'exception de la portion du tracé qui ne longe pas le cours d'eau.

Le polygone d'implantation sera supprimé pour permettre la mise en œuvre opérationnelle de la construction du nouveau gymnase tel que défini par la convention constitutive de construction d'un gymnase pour le collège Gérard Philippe et de restructuration du gymnase communal Ranguin signée le 18 décembre 2020.

D) Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Soulignant la bonne qualité générale du projet de modification, la DDTM émet deux propositions concernant la constitution du dossier du PLU lors de son adoption :

- Compléter la notice de présentation afin de mieux caractériser la réflexion d'ensemble sur le secteur de La Bocca, espace-enjeu inscrit dans la DTA des Alpes-Maritimes,
- Inclure le PPR I en cours et les données du PAC (porter à connaissance) au titre de la connaissance du risque.

Les observations portent notamment sur :

- ✓ L'intégration de plans de masse aux § D.1 et D.2 de la notice de présentation,
- ✓ La suppression du PPR I des pièces du PLU au § G.4,
- ✓ La matérialisation des espaces verts (§ B.11),
- ✓ Le logement (§ C.2),
- ✓ Les divisions foncières (§ F.13).

Enfin, la DDTM adresse quelques observations diverses sur la réglementation du retrait-gonflement des argiles, la transformation d'un arbre remarquable, la suppression d'ER, la différence entre panneaux solaires et panneaux voltaïques, les marges de recul, et enfin sur un ERMS.

Avis du Maître d'Ouvrage :

- *La notice de présentation sera complétée pour répondre aux observations de la D.D.T.M et en particulier, afin que le projet Cannes La Bocca Grand Ouest s'inscrive dans les caractéristiques de l'espace à enjeux de la D.T.A,*
- *La Ville de Cannes s'interroge sur la pertinence de faire figurer en annexe le PPRI approuvé en 2008. En effet, le P.A.C notifié par le préfet des Alpes-Maritimes en date du 10 mars 2020 qualifie une connaissance du risque inondation qui rend obsolète le P.P.R.I antérieur. Toutefois, l'approbation du P.P.R.I révisé est envisagée pour juin 2021, concomitamment à celle de la présente modification du P.L.U. En conséquence, le P.L.U modifié comportera le P.P.R.I révisé en annexe, dès son approbation.*

E) Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)

AVIS DEFAVORABLE

LA DGAC émet des recommandations sur la réglementation des arbres remarquables, et la mise à jour de la liste des Servitudes d'utilité publique (SUP).

La DGAC émet un avis défavorable en raison de la présence d'une hauteur constructible de 14.4 m NGF en zone UKf situé au sud de l'aérodrome et sous la trouée de la piste 17/35 alors que les servitudes aéronautiques sont établies à 7m NGF au point le plus défavorable de cette zone.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Les arbres remarquables autour de l'aéroport existaient déjà au P.L.U. Ils ne font pas l'objet de la modification du PLU. Par ailleurs, leur caractère remarquable n'empêche pas la maîtrise de leur hauteur avec un entretien adapté.

Concernant la zone UKf, elle est conforme au cône d'envol de la servitude aéronautique. La partie de cette zone qui est élargie par la modification n°1 du P.L.U est comprise dans le cône d'envol entre 24 et 49 m. Dans tous les cas, la servitude T5 sera appliquée en tant que norme supérieure au Plan Local d'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La zone objet de la modification du zonage à proximité de l'aéroport, passant d'URa en UKf, concerne le projet de l'espace foncier du groupe Thalès Aliéna Space.

La limite de hauteur en zone UKf est fixée à 22.5 mètres. La surface faisant l'objet de modification se situe à l'extérieur des gabarits de 24 et 49 mètres, comme le montrent les schémas présentés ci-dessous.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur partage la réponse du Maître d'Ouvrage.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Plan de zonage actuel

Proposition de modification



Zone passant de URa en UKf

Plan de zonage du projet et zone impactée des limites de hauteur



Extrait du plan d'ensemble des servitudes aéronautiques adopté le 6 mai 1987

La DGAC évoque par ailleurs la zone UKF « située au sud de l'aérodrome et sous la trouée de la piste 17/35 » qui pourrait être à l'origine de l'avis défavorable de sa part. Dans cette éventualité, il pourrait s'agir des bâtiments existants depuis longtemps, dont les bâtiments de Thalès Aliéna Space (photographies ci-dessous). Ceux-ci n'ont jusqu'alors fait l'objet d'aucune remarque, y compris lors de l'approbation du PLU en vigueur.



2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

En vertu de la demande formulée le 23 novembre 2021 par Madame Emma VERAN, adjointe déléguée de la Mairie de CANNES, et enregistrée le 27 du même mois, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie de CANNES, par décision du n° E20000027/ 06 du 7 décembre 2021.

2.2. Modalités de l'enquête

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. En la circonstance, s'agissant d'une modification de PLU, l'autorité compétente est le maire.

Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique qui précise l'objet et les modalités. La première étape de l'enquête se caractérise par la saisine du Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur (article R123-5 du Code de l'environnement).

Les formalités de publicité incombent à la mairie qui fait paraître dans deux journaux diffusés dans le département, un premier avis 15 jours avant le début de l'enquête, et un second dans les 8 jours après son commencement. Les deux avis font également l'objet d'un affichage en mairie.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la collectivité (article R123-11 du Code de l'environnement).

NOTA : toute personne peut obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture, sur sa demande et à ses frais.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Pendant sa durée, le public est invité à consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à sa disposition en mairie. Le public peut également adresser ses observations, par courrier au commissaire enquêteur en mairie, et par courrier électronique (registre dématérialisé). À l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de huit jours après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adresse au maire un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales consignées. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit son rapport et un document consignait ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. Il retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, accompagné de son rapport et de ses conclusions motivées. Il transmet également une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont rendus publics.

Une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête, (observations émises par le public et conclusions du commissaire enquêteur). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont insérés dans le dossier définitif de PLU.

2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

2.2.1.1. Arrêtés et avis d'enquête : arrêté n° 20/7445 du 22 décembre 2020 et arrêté n°21/292 du 25 janvier 2021, et avis publié en référence à l'arrêté 21/292.

2.2.1.2. Période : du lundi 15/02/2021 au mercredi 17/03/2021, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, soit 31 jours.

La possibilité de déposer des observations par voie dématérialisée est quant à elle permanente pendant toute la période.

2.2.1.3. Organisation des permanences

- Lundi 15 février 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Samedi 6 mars 2021 de 9h00 à 12h00.
- Mardi 9 mars 2021 de de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Mercredi 17 mars 2021 de de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

La permanence du samedi 6 mars se tient à la Mairie principale de Cannes, les autres ont lieu à l'Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage, lieu habituel des enquêtes publiques.

La permanence du samedi 6 mars 2021 s'est déroulée dans le contexte du confinement touchant la partie côtière du département des Alpes Maritimes (arrêté n°2021-281 de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 26 février 2021).

Aucune visite du public n'a eu lieu lors de cette permanence.

2.2.2. Contacts préalables

Le lundi 11 janvier 2021, le Commissaire enquêteur s'est rendu à la Mairie de CANNES pour un entretien avec Monsieur Philippe RIBOLLET, directeur de l'urbanisme. Assistait également à la réunion Madame Florence RICHARD, chargée d'études à la Direction de l'urbanisme.

Le projet a été présenté au Commissaire Enquêteur. Il lui a également été remis le rapport de présentation et un CD ROM contenant l'ensemble du dossier soumis à l'enquête.

2.2.3. Visite des lieux et connaissance de l'environnement

Le 29 janvier 2021, le commissaire enquêteur s'est à nouveau rendu à la Mairie de CANNES. Une visite des lieux a été organisée et conduite par Madame RICHARD. Celle-ci a

permis de voir in situ les principaux lieux et secteurs correspondant aux modifications du PLU actuel. Madame RICHARD a ainsi présenté les principaux sites ou thèmes enjeux de l'enquête d'une part, et susceptibles de faire l'objet d'observations de la part du public.

Environnement de l'aéroport de Cannes Mandelieu

La Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), en tant que PPA, a émis un avis défavorable sur le projet de modification, plus particulièrement sur les limites de hauteur.

Cette question a fait l'objet d'une analyse détaillée dans la partie concernant les PPA.

Quartier de la Bocca

Nous avons visité le quartier de la Bocca qui a subi les inondations déjà évoquées. Ce quartier ancien doit être modernisé par le biais de plusieurs projets immobiliers. Il représente en même temps un enjeu de développement et de modernité de la ville à son ouest (offre d'habitat accessible et de qualité avec des commerces de proximité), situé entre le centre-ville et la limite ouest de la ville.

A l'extrémité ouest de la ville se situe l'aérodrome et une zone commerciale importante ; la commune souhaite y développer la formation et l'éducation, particulièrement dans la filière de l'audiovisuel.

Ces éléments ont pour conséquence la modification de certains plans de masses dont les enjeux sont importants à la fois aux yeux des propriétaires actuels des parcelles concernées, comme ceux des promoteurs intéressés par des projets immobiliers conséquents (habitats en propriété et locatifs, résidence sénior).

Les projets visités ayant fait l'objet des observations 8, 13, 17, 17bis, et 20, ils sont étudiés avec précision dans la troisième partie du présent document.

Modification du projet du CROUS et conséquence sur le règlement de zone U en zone N.

Nous avons également visité le site à proximité du lycée professionnel des Fauvettes, intitulé dans le rapport de présentation changement de zonage avenue Jean de Noailles, dont le projet de CROUS est abandonné, et dont certaines parcelles jusqu'alors en zone U deviendraient zone naturelle.

Ce projet de modification de zonage soulève également plusieurs observations du public. Elles sont traitées dans le paragraphe 3, intitulé « analyse des observations ».

2.3. Information effective du public

Publicité légale de l'enquête dans la presse, internet, et par voie d'affichage.

Presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la Mairie de Cannes dans deux journaux :

- Le 29 janvier et le 19 février 2021 dans le quotidien « Nice Matin », soit 18 jours avant le début de l'enquête pour la première parution, et 4 jours après, pour la seconde,

- Le 29 janvier et le 19 février 2021 dans « Tribune Bulletin Côte d'Azur », soit 18 jours avant le début de l'enquête pour la première parution, et 4 jours après, pour la seconde.

Aussi les délais légaux ont-ils été respectés (cf. article R. 123-11 du Code de l'environnement).

Internet

L'avis de publicité figure également sur le site internet de la commune.

Voie d'affichage

L'affichage dans la commune est effectué sur la façade de la mairie, des mairies annexes, et de cinq autres sites.

Le Commissaire Enquêteur a vérifié lui-même la matérialité de partie de ces affichages.

Mairie principale (dans le hall et côté sud)

Mairie annexe de la Ferrage (extérieur et au deuxième étage à la Direction de l'urbanisme)

Mairie annexe de Ranguin

La Licorne (salle de spectacle située dans le quartier de la Bocca)

DSIT – 15 avenue de Grasse

Poste de Police Municipal 2 quai Saint Pierre

Établissement Français du Sang 261, avenue de Grasse

Médiathèque Romain Gary ZAC MARIA



2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.5. Climat de l'enquête

Locaux

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, soit en mairie principale de Cannes le samedi 6 mars 2021, soit en mairie annexe de la Ferrage pour la majorité des permanences.

Compte tenu du contexte sanitaire actuel, le commissaire enquêteur a obtenu sans problème un produit désinfectant pour le volume de la pièce ainsi que du gel hydro-alcoolique.

La question se pose néanmoins de la permanence dans une pièce aveugle, impossible à aérer car absente de toute fenêtre. La surface de la pièce (environ 6 m²) est peu propice à la réception de plusieurs personnes comme à l'étalement de dossiers, notamment les cartes). Le commissaire enquêteur estime qu'un espace plus grand et mieux situé dans l'environnement serait plus favorable à meilleure efficacité de travail et une meilleure convivialité vis-à-vis des visiteurs déposant leurs observations. **Une salle plus appropriée, si elle existe dans les locaux, serait vivement appréciée.**

Les échanges effectués lors de l'enquête publique, notamment avec les rédacteurs ou rédactrices d'observations, ont confirmé un bon climat général dans la commune, un dialogue ouvert et constructif avec le service de l'urbanisme. Cette communication avec les citoyens est corroborée par l'incitation qui leur a été faite à venir déposer des observations, même si elles n'étaient pas directement liées à la présente enquête.

Rencontre entre les élus et le CE.

Le Commissaire Enquêteur a émis à deux reprises² lors des entretiens avec Monsieur RIBOLLET, directeur de l'urbanisme, le souhait d'avoir un échange avec les élus. Aucune réponse n'a été apportée à cette demande.

2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

L'enquête s'est terminée le 17 mars 2021, la permanence étant close à 17h00. Compte tenu de la dématérialisation de l'enquête publique, les mails envoyés le 18 mars avant 0h00 pouvant être pris en compte.

Nous avons clos les registres déposés sur les lieux de l'enquête, dans les locaux de la mairie et les avons recueillis pour être joints au présent rapport.

Aucun courrier ni message dématérialisé n'est arrivé hors délai.

² La demande a été exprimée lors de la première rencontre du 11 janvier 2021, et lors de la remise du PV de synthèse le 24 mars 2021

2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a sollicité une réunion d'échanges en remettant le procès-verbal de synthèse. La remise du PV de synthèse a eu lieu dans les locaux de la mairie annexe de Ferrage le mercredi 24 mars 2021, soit 7 jours après la clôture de l'enquête publique.

Cette réunion en présence de Monsieur RIBOLLET, directeur de l'urbanisme, a permis de préciser les différents sujets qui retiennent l'attention à l'issue de l'enquête ouverte au public.

Que ce soient les observations des PPA comme celles du public, le commissaire enquêteur a souhaité recueillir la réponse du Maître d'Ouvrage à chacune des questions posées, afin d'éclairer son analyse en vue d'un avis dûment motivé.

Le Maître d'Ouvrage a adressé au Commissaire Enquêteur son mémoire en réponse le 9 avril 2021, celui-ci étant daté du 7 avril.

2.8. Relation comptable des observations du public

Les observations recueillies ont été déposées sur le registre manuscrit, sur le registre dématérialisé, et par courrier envoyé à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Nombre de déposants ont estimé devoir déposer leurs observations, identiques, sous deux voire les trois formes possibles utilisées. Tenant compte de ces redondances, elles sont dans ce rapport étudiées par sujets abordés, en précisant les numéros d'enregistrement de chacun des dépôts.

Les observations déposées sont au nombre de 30 : 10 dans le registre des observations, 13 par envoi dématérialisé, et 7 courriers.

Tous les sujets abordés par les déposants d'observations sont étudiés dans le présent rapport : ils sont au nombre de 17.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Synthèse des observations du public

Les observations du public se sont concentrées sur les trois thèmes suivants :

- le zonage,
- les emplacements réservés et les marges de recul,
- les évolutions et créations de plans de masse.

Observations du registre manuscrit, du registre dématérialisé et des courriers reçus.

3.1. Observations déposées liées au projet de l'enquête publique concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Observations N° 7, 7bis, 7ter, 7quatro, 16 et 19

Monsieur de MONTARNAL remet un dossier concernant les parcelles AT0225, 0227 et 0229 qui dans le projet sont déclassées de zone UFb en zone N.

Dans le PLU en cours, ces parcelles sont frappées de l'ER II.R.1., la municipalité ayant prévu la réalisation d'une résidence étudiante. Le MO, dans le projet de modification (cf. rapport de présentation page 19), propose de supprimer l'emplacement réservé, de reclasser les parcelles en zone N et de modifier la carte des hauteurs.

Monsieur de MONTARNAL estime être lésé. En effet, selon ses dires, son terrain est constructible dans les divers documents d'urbanisme précédents. Etant donné le projet, il n'a pas utilisé ses droits à construire qu'il avait obtenus (CU déposé le 8 janvier 2015) en faveur de la réalisation du projet de résidence.

Concernant ce même dossier, Monsieur Bruno THILL rédige une observation car il est lui-même impliqué dans le projet du CROUS. Il relate ses relations tant avec les élus de la municipalité de Cannes qu'avec les services de l'urbanisme depuis 2015 jusqu'en fin d'année 2020, évoquant les investissements personnels financiers d'un montant de 50 000 € euros environ qu'il a effectués.

Monsieur THILL joint trois correspondances qui attestent de ses échanges avec la municipalité, et évoque les derniers rendez-vous qu'il a eus pour finaliser le dossier afin de déposer le permis de construire. Il ajoute ne pas comprendre les raisons qui ont prévalu à l'abandon du projet.

Monsieur Yannick MONGENOT, chef d'établissement du lycée des Fauvettes, structure mitoyenne des parcelles de Monsieur de MONTARNAL, informe qu'il était intéressé dans le projet pour construire un bâtiment pour abriter les classes supérieures du lycée.

Au total, Monsieur de MONTARNAL souhaite le maintien de ses parcelles en zone U en vue de construire une villa pour sa fille handicapée, et la levée de l'ER si le projet du CROUS ne se réalise pas.

Monsieur THILL souhaite la poursuite du projet CROUS et donc l'abandon du projet de modification concernant les trois parcelles.

Monsieur MONGENOT souhaite lui aussi le maintien du PLU existant.

Avis du Maître d'Ouvrage :

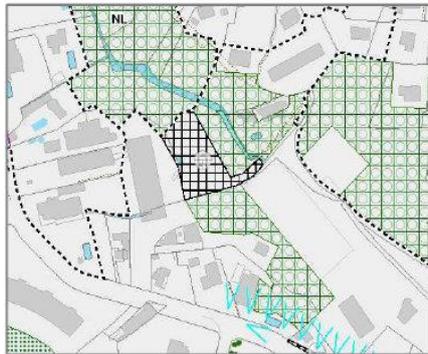
Le projet de résidence étudiante, initialement envisagé, se heurte à la volonté municipale de limiter l'imperméabilisation des sols aux abords des vallons et cours d'eau afin de lutter contre les inondations dévastatrices à l'aval. Cette politique prioritaire sur le territoire cannois s'est accentuée depuis les dernières inondations et en particulier celle du 1^{er} décembre 2019.

Le projet de villa envisagé par M. De Montarnal sera étudié dans le cadre de l'approbation de la modification du P.L.U, notamment au regard de la possibilité de réaliser un accès sécurisé à cette opération.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La suppression de l'emplacement réservé II.R.1 suite à la décision du Maître d'Ouvrage concernant l'abandon du projet de construction du CROUS n'a pas de conséquence dommageable pour Monsieur de MONTARNAL.

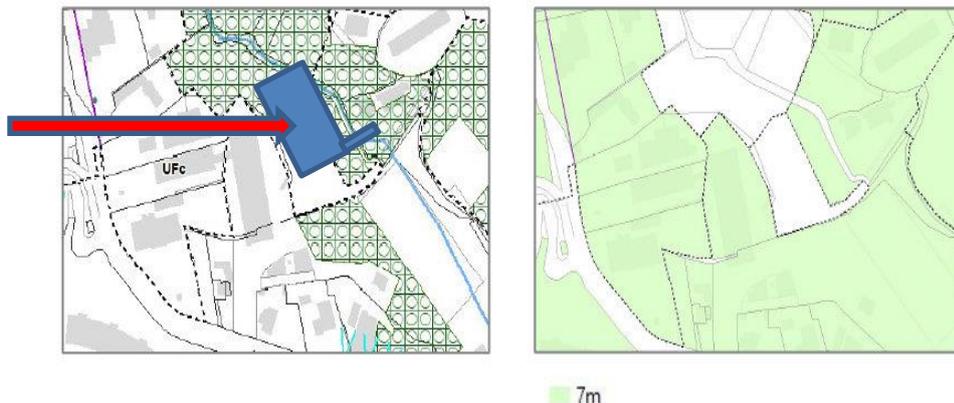
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



7m

Proposition de modification

Parcelles
AT0225,
0227 et
0229



En revanche, le propriétaire des parcelles AT0225, 0227 et 0229 estime être lésé du fait du changement de zonage d'UFb en N. Il rappelle que son terrain était jusqu'alors constructible. Etant donné le projet de CROUS et des échanges entre lui, la municipalité et les services de l'urbanisme, il n'a pas utilisé ses droits à construire qu'il avait obtenu par Certificat d'Urbanisme déposé le 8 janvier 2015) en faveur de la réalisation du projet de résidence.

Les arguments et les documents remis par Monsieur de MONTARNAL lors de l'enquête laissent apparaître clairement que celui-ci serait lésé en perdant ses droits à construire.

Son projet de construire une maison de 180 m² d'emprise au sol, en limite nord-ouest de la parcelle, sur la partie haute du terrain à proximité du lycée des Fauvettes n'aurait pas d'impact, ni sur l'environnement ni en terme de risque inondation.

En conséquence, nous estimons que les trois parcelles devraient demeurer constructibles, et que le règlement devrait être adapté à la réalisation du projet souhaité.

Avis favorable à la demande de Monsieur de MONTARNAL.

Observation N° 8

Monsieur Bernard THIERRY remet une lettre de trois pages concernant un projet sur les parcelles AI0001, AL0323, 0324 et 0325.

Le rédacteur précise que les personnes concernées comme lui ne sont pas hostiles à la construction d'une résidence Service Sénior, mais contre le projet architectural prévu du fait du non-respect des normes « Eurocodes ». De plus, selon le rédacteur, le projet ne serait pas conforme au CES du règlement en zone UBa.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Il est rappelé que le périmètre de plan de masse présente des implantations maximales de constructibilité. Le livret de plan de masse illustre cette constructibilité avec des orientations schématiques répondant aux contraintes urbanistiques du site. Concernant l'application des normes parasismiques, la Ville de Cannes précise les éléments suivants :

- *Des techniques de construction, dont effectivement les systèmes de poutre, sont autorisées par les normes parasismiques (Eurodes 8). L'architecture monolithique n'est pas la seule réponse possible et nombre d'exemples d'opérations, notamment de logement, le confirment.*
- *La distribution intérieure des deux parties en cœur d'îlot d'une largeur maximale de 9,60m (soit environ 9m intérieur fini), peut s'envisager de différentes manières, sans doute l'option centrale n'est-elle pas opportune dans ce cas. En revanche une solution en façade nord par exemple permettrait de leur apporter un éclairage naturel et de dégager des espaces de vie confortables.*
- *L'attique d'environ 90m² d'enveloppe maximale (9mx10m) limite effectivement la surface de plancher déduite. Néanmoins, cet espace pourrait être dédié par exemple à l'étage d'un ou de deux appartements en duplex, ou selon le programme du projet, à un espace commun partagé.*
- *La fragmentation en deux volumes distincts permet de maintenir le confort de vue et d'aération de l'îlot et de ses habitants. La possibilité de création d'une passerelle peut être envisagée.*

Les solutions architecturales et programmatiques devront être définies de façon spécifique, permettant de composer un ensemble de qualité originale répondant aux caractéristiques et contraintes uniques du lieu.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le projet de plan de masse est un document de principe qui fixe les espaces constructibles et ceux qui ne le sont pas (espaces verts de pleine terre).

Les conclusions de Monsieur THIERRY appellent les réponses suivantes :

- *En ce qui concerne les hauteurs, le projet n'est pas incompatible avec les normes Eurocodes, comme le précise le Maître d'Ouvrage ; les règles parasismiques seront respectées,*
- *Le projet ne devrait pas enfreindre le règlement du PPR I qui sera adopté prochainement ; si nécessaire une modification du PLU serait effectuée après adoption du nouveau PPR I,*
- *Des solutions architecturales ne manqueront pas de trouver une solution à une résidence Sénior.*

Le promoteur du projet aura toute latitude pour se rapprocher des services compétents de la Mairie et concevoir un projet répondant aux caractéristiques et contraintes du site.

Observation N° 13

La société Atelier Martino Architecture émet des critiques sur le projet de l'îlot avenue Francis Tonner, objet du rapport de présentation (D.1.3.)

La société estime que les modifications rendent le projet immobilier impossible, et ne répond pas aux enjeux du quartier de la Bocca. Elle présente en annexe un contre-projet dont le plan de masse est différent.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Les modifications du plan de masse inscrites en modification n°1 du PLU résultent de trois aspects :

- la dureté foncière constatée sur les parcelles AI 4 et 5, qui remet en cause l'opérationnalité de l'ensemble ;*
- la recherche d'une intégration urbaine en meilleure adéquation avec cette temporalité foncière et le tissu environnant, le plan de masse initial ne permettant pas de scinder l'ensemble au regard du parcellaire différemment disponible ;*
- une fragmentation de la constructibilité assurant un espace perméable et paysager généreux en vue de garantir un confort de vue et d'aération satisfaisant de l'îlot et de ses habitants.*

Les arguments exposés dans ce dire ne sont pas probants en ce sens que :

- « l'expression d'une architecture pure » est ici subjective, les enveloppes maximales définies dans le plan de masse laissant au contraire toute liberté de dessin et d'esthétique architecturale résultant de la créativité individuelle de chaque architecte ;*
- « l'impossibilité d'un projet cohérent » n'apparaît pas démontrée. En revanche la cohérence du plan de masse modifié tel qu'inscrit dans cette modification n°1 du P.L.U est avérée, de par sa répartition constructible composée suivant la temporalité parcellaire et l'accroche urbaine et paysagère spécifiquement identifiée sur cet angle stratégique d'entrée du cœur de la Bocca.*
- « l'espace vert de pleine terre empêchant tout projet global du fait d'une impossibilité de stationnement en sous-sol » est une interprétation inexacte. En effet, d'une part l'échelle des deux immeubles constructibles définis par le plan de masse est cohérente avec une opérationnalité effective, eu égard par exemple à l'immeuble en cours de chantier à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Roquebillière, classé en mêmes zones du PPRi et disposant d'un parking sous-sol. D'autre part, les accès aux sous-sols de ces deux immeubles sont envisageables rue Anthony Dozol en toute sécurité, cette hypothèse ayant été étudiée préalablement par les services ad hoc de la commune.*

En conclusion, les modifications du plan de masse inscrites en modification n°1 du P.L.U résultent d'une étude spécifique du site permettant une opérationnalité optimale et répondent aux objectifs communaux d'offre de logements et d'intégration urbaine et paysagère qualitatives. En revanche, le projet esquissé soumis par l'Atelier Martino Architecture apparaît trop dense et invasif au regard des critères de qualité précédemment exposés.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Au-delà des affirmations concernant l'impossibilité d'une opération immobilière incohérente, réitérée à 3 reprises, comme de celle de la construction d'un parking en sous-

sol, le promoteur du projet aura toute latitude pour se rapprocher des services compétents de la Mairie et concevoir un projet répondant aux caractéristiques et contraintes du site.

Observation N° 15

Madame Emmanuelle CALES, directrice des investissements immobiliers de la société Klesia Retraite Agirc Arrco, adresse une observation par voie dématérialisée, doublée par un envoi par courrier, concernant la création d'un ER sur la parcelle AL0120. Cette parcelle, appartenant à la société qu'elle représente, fait l'objet de la création de l'ER II.A.36 (page 21 du rapport de présentation).

La modification n°1 du PLU prévoit la création de 7 emplacements pour lutter contre les inondations qu'a connu le secteur en 2015 et 2019. Il s'agit de conduire une politique de maîtrise du foncier cohérente avec les études du PAPI approuvé le 3 juillet 2020.

Madame CALES estime la création de cet ER inopportune pour les raisons suivantes :

- Le PAPI ne prévoit aucune action spécifique sur cette parcelle,
- Le terrain se prête mal à la réalisation d'ouvrage hydraulique car la majeure partie de la superficie est exclue de la zone à risque.

Avis du Maître d'Ouvrage :

En lien avec le P.A.P.I C.A.C.P.L, la modification n°1 du P.L.U prévoit sur ce terrain un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un ouvrage hydraulique pour lutter contre les inondations du Devens.

Le P.A.P.I (axe 7.8, joint en annexe) présente une cartographie incluant la parcelle AL 120 comme susceptible d'accueillir un ouvrage de lutte contre les inondations pour protéger les constructions situées en aval. Il prévoit la réalisation d'une étude hydraulique pour fin 2022 pour créer des zones de rétention, des zones d'infiltration et des aménagements de voiries, permettant de préciser les ouvrages et leurs dimensionnements à mettre en œuvre.

Dans l'attente des conclusions de cette étude, le P.L.U modifié instaure un emplacement réservé pour prévenir toute constructibilité rendant impossible la réalisation d'un ouvrage hydraulique.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le porteur du projet a retenu 7 emplacements réservés pour lutter contre les inondations qu'a connues ce quartier récemment. Les études hydrauliques à venir fixeront avec plus de précision les besoins en retenue d'eau et permettront de retenir les sites qui seront les plus efficaces et adaptés aux ouvrages à créer.

Dans l'attente des résultats des études hydrauliques, le Maître d'Ouvrage retient opportunément la parcelle AL0120 aujourd'hui vide de bâtis.

Observation N° 17 et 17bis

Monsieur Frédéric FERRERO, architecte intervenant au nom de la SCI ST Thomas, sollicite une modification du plan de masse du projet inscrit au paragraphe D.2.2. du rapport de présentation de la présente enquête (page 44).

La demande de Monsieur FERRERO est consécutive à l'impossibilité d'acquérir les parcelles AK0139 et 0140 permettant la réalisation du projet. En conséquence il propose deux projets alternatifs implantés sur les seules parcelles 137 et 335.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Le plan de masse inscrit en modification n°1 du P.L.U définit des enveloppes constructibles maximales qui de fait laissent une liberté certaine de conception architecturale, sans « rigidité » préétablie. Par ailleurs, les quatre parcelles constituant ce plan de masse définissent un projet d'ensemble pour différentes raisons :

- *L'état des constructions existantes et leur imbrication au sein de l'îlot invitent à en escompter une requalification globale,*
- *La combinaison de la taille du tènement, des contraintes P.P.R.i et du contexte de desserte des parcelles tend à envisager une opération d'ensemble afin d'en optimiser la constructibilité et donc l'offre de logements répondant aux objectifs communaux, tout en respectant la nécessaire qualité d'intégration urbaine et paysagère vis-à-vis des riverains d'une part, et de la situation particulière d'entrée du cœur villageois de la Bocca caractérisée ici par l'église Sainte Marguerite et la maison d'angle d'autre part.*

Les deux options de projet proposées dans le dire ne satisfont pas ces attentes pour les raisons suivantes :

- *La surélévation d'un étage entier de la maison d'angle dénature son caractère villageois dû justement à sa petite taille et à son rapport d'échelle entretenu avec l'église,*
- *L'absence de toiture tuile sur les constructions neuves projetées ne répondent pas à l'exigence communale de couverture tuile, ici particulièrement justifiée au regard du contexte et de l'ambiance villageoise attendue,*
- *L'absence de stationnement serait contraire au bon fonctionnement d'une telle opération, notamment du point de vue des places invités et deux roues exigées au PLU,*
- *L'accès à un sous-sol par la rue piétonne Barthelemy serait effectivement une antilogie,*
- *La construction sur l'entièreté de la parcelle 335 densifierait l'îlot de façon excessive et supprimerait toute possibilité d'y créer des espaces verts de pleine terre et paysagers au profit de l'îlot et de ses riverains,*
- *L'option 2 proposée consistant à supprimer la construction sur les parcelles AI 139 et 140 réduirait l'offre de logement attendue, créerait un déséquilibre de l'îlot par la création d'une dent creuse étroite flanquée de 2 murs aveugles, et donnerait un statut incongru à la maison villageoise ainsi isolée et sans accroche urbaine pourtant nécessaire à la cohérence d'échelle de cet îlot de centre urbain.*

En conclusion, le plan de masse inscrit en modification n°1 du PLU n'appelle aucune évolution telle que suggérée dans ce dire.

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'impossibilité pour le promoteur d'acquérir les parcelles AK0139 et 0140 rend à ce jour impossible la réalisation du projet dont le plan de masse s'inscrit dans l'environnement paysager, effectivement typique du cœur villageois de la Bocca et de l'église Sainte Marguerite et la maison d'angle d'autre part.

Le maintien du projet en l'état est souhaitable.

Observation N° 20

Madame Mireille BOMBARD, de la société DP Architecture, fait une observation sur le projet n° D.1.2. du rapport de présentation de la présente enquête, concernant l'îlot 267 à 281 de l'avenue de Grasse (page 38 du rapport). Elle sollicite une modification du plan de masse.

La demande consiste à la modification des espaces verts ainsi que sur les espaces verts à protéger. Sur le plan joint au dossier de proposition, figure également une emprise supplémentaire sur la partie sud.

Avis du Maître d'Ouvrage :

- *La Ville de Cannes va étudier la possibilité de permettre une emprise plus importante du parking, dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU,*

- *Avis défavorable pour la transformation des 'espaces verts protégés' (E.V.P.) en simples 'espaces verts sur dalle'. L'objectif de cette classification E.V.P., outre l'épaisseur de terre d'1,50m, est qu'au moins 70% de leur surface présentent l'aspect d'un véritable jardin d'agrément. Ainsi les 30% restants peuvent être par exemple aménagés en terrasses destinées aux logements, et dont les profondeurs pourront être suffisamment importantes pour pallier toute sensation d'enfermement de ceux-ci.*

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réponse du Maître d'Ouvrage sur les 30 % de surface permettant l'aménagement de terrasses destinées aux logements répond à l'inconvénient évoqué dans l'observation. Nous soutenons la réponse du Maître d'Ouvrage.

3.2. Observations dont l'objet ne concerne pas l'enquête publique

Observation N° 1

Madame GALLON souhaite que l'ER IC 129, situé rue Paul Négrin soit supprimé sur la parcelle AI0182 dont elle est propriétaire.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Les aménagements de l'espace public concernant cet emplacement réservé ont été en partie réalisés. Le reste de l'emplacement réservé est toujours d'actualité afin de finaliser ces aménagements.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le maintien de l'ER est justifié par la volonté de finaliser les aménagements en partie réalisés. Par ailleurs, la parcelle AI0182 fait partie du projet objet des observations 5, 5bis et 5ter, traitées infra.

Observation N° 3

Monsieur et Madame TARANTINO demandent la suppression de l'ER IC 70 impactant la parcelle CD0130 dans la mesure où aucuns travaux ne seraient envisagés sur la rue Ricord Laty.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Ce carrefour est jugé dangereux et nécessite le maintien de l'emplacement réservé.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage entend réaliser les travaux pour l'aménagement de ce carrefour.

Observation N° 4

Le syndic Champion agissant pour la copropriété de St Paul's Park mentionne le classement en patrimoine bâti à protéger du bâtiment situé à l'est de la résidence sise sur la parcelle DH0047, sur le plan de zonage.

Le syndic demande la suppression de ce classement en raison de la qualité du bâtiment qui est récent et sans cachet particulier.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle, qui sera corrigée dans le dossier d'approbation, avec la suppression de l'identification du bâtiment au titre de l'inventaire du patrimoine communal.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La proposition du syndic est favorablement retenue par le MO, bien que l'observation ne fasse pas partie du projet de modification du PLU.

Observations N° 5, 5bis, 5ter

Madame Laura BIANCHIN agissant pour la société Nexity se présente lors de la permanence du 9 mars et s'informe sur les conditions de dépôt d'une observation sur les polygones d'implantation rue Paul Négrin.

Monsieur Bernard ROSSANINO, en qualité de conseil de la société Nexity adresse par voie dématérialisée doublée d'un courrier identique un dossier concernant un projet immobilier sur les parcelles AI0182, 0185 et 0280.

Il sollicite la suppression ou la modification des polygones d'implantation en tenant compte des aléas inscrits au PPRI, ainsi que la modification des règles de hauteur maximale.

Avis du Maître d'Ouvrage :

La Ville de Cannes étudiera ces observations dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les déposataires des observations sont invités à se rapprocher du Maître d'Ouvrage qui semble dans sa réponse ouvert à l'étude du projet.

Observation N° 6

Madame Estelle GHIGLIONE, architecte, après être venue le 9 mars étudier le dossier de la présente enquête, a déposé une observation complémentaire le 17 mars 2021, le dernier jour de l'enquête publique.

Dans le cadre d'un projet de modification d'une villa au 27, chemin des Arums, elle sollicite la modification du règlement sur les toitures, notamment leur orientation par rapport à la voie qui borde la construction (article U4-4.3)

Avis du Maître d'Ouvrage :

Cette observation ne fait pas partie de l'objet de la modification d° 1 du P.L.U. Au-delà, de l'orientation de la toiture, l'opportunité d'ériger un étage supplémentaire à la maison existante sise 27 chemin des Arums est susceptible de se heurter aux perspectives sensibles inscrites au P.L.U et à un aspect sécurité lié à la position en alignement du bâtiment concerné.

La Ville de Cannes se réserve la possibilité d'étudier le projet dans le cadre d'une modification ultérieure du P.L.U.

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'observation par photo aérienne montre que ce règlement est contredit par la réalité sur le terrain ; bon nombre de toitures sont orientées soit conformément au règlement, soit en perpendiculaire comme le sollicite la rédactrice de l'observation.

Madame GHIGLIONE pourrait utilement se rapprocher des services de l'urbanisme en vue d'étudier avec eux le projet pour une modification ultérieure, comme le suggère le Maître d'Ouvrage.

Observation N° 9

Madame SIMOUNET et son fils, propriétaires de la parcelle AV0013, située en zone UFb, s'inquiètent d'une possible modification du règlement entraînant par exemple une inconstructibilité.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Cette parcelle n'est pas impactée par la modification n°1 du P.L.U.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Observation sans objet. La famille SIMOUNET n'est pas concernée par la modification.

Observation N° 10, 10 bis, 10ter, t 10quattro et 10quinto

L'indivision PROST-TOURNIER demande la suppression de l'ER IIC 14 impactant la parcelle AN0041 dans une lettre déposée lors de l'enquête. Elle joint deux courriers en date du 26 novembre 2019 et du 3 mars 2021 mettant en demeure la commune de Cannes de procéder à l'acquisition du terrain, voulant ainsi faire usage de la procédure de délaissement, cet ER existant depuis plus de dix ans.

En observation complémentaire, l'indivision précise qu'elle n'a reçu aucune réponse aux courriers évoqués supra.

Avis du Maître d'Ouvrage :

La Ville de Cannes n'a pas utilisé son droit de préemption. L'emplacement réservé n'a donc plus aucune valeur juridique depuis le 2 décembre 2020. Il sera supprimé du dossier d'approbation.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La demande de l'indivision PROST-TOURNIER est favorablement retenue par le Maître d'Ouvrage.

Observation N° 11

Monsieur Philippe BAUDRY, gérant de la société Horizon Cannes, faisant suite à des échanges avec Madame VERAN, adjointe déléguée, souhaite le déclassement des parcelles AT0082 ET AT0307, située actuellement en zone UFc, pour les reclasser en zone UFb, en vue de déposer un permis de construire.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Cette observation ne fait pas partie des projets de modifications du P.L.U. Toutefois, la Ville de Cannes étudiera les observations présentées par M. Baudry dans le cadre de l'approbation de la modification n° 1 du P.L.U.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage évoque la possibilité d'intégrer cette demande pour l'approbation du présent projet.

Au regard du courrier de Monsieur BAUDRY répondant à la demande de Madame VERAN, la municipalité semblant favorable et les services de l'urbanisme n'émettant pas d'avis contraire, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de Monsieur BAUDRY et concernant le changement de zonage d'UFc en UFb.

Observation N° 12

Monsieur Gilbert BARTOLATTA sollicite la prise en considération d'une demande de recul de 7 mètres de l'EBC sur la parcelle AY0237. Il évoque également la cession gratuite d'une surface de 233 m² pour la création d'un chemin piétonnier, citant un document intitulé DGA7/DFI 2000 9572 DS.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Le classement d'une zone en Espace Boisé Classé n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement. Il s'agit d'un espace « boisé » ou « à boiser ». Par ailleurs, la cession gratuite est une procédure indépendante de la modification du P.L.U. De plus, cette observation n'est pas en lien avec l'objet de la modification n° 1 du P.L.U.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le classement ou déclassement d'un EBC fait l'objet d'une procédure particulière qui ne fait pas partie du projet de modification. Il en est de même pour ce qui concerne la cession gratuite évoquée.

Avis défavorable à la demande de Monsieur BARTOLATTA.

Observation N° 14 et 14bis

Monsieur Gilles PLANTE estime que les deux côtés du boulevard du Riou devraient être classés de la même manière (UFb) afin de protéger les ilots de verdure, citant en exemple la parcelle AX0207 qui est entièrement boisée.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du P.L.U. La Ville de Cannes étudiera ce secteur dans le cadre d'une modification ultérieure.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme à celui du Maître d'Ouvrage qui exploite les demandes et propositions des déposants d'observations qui peuvent s'avérer opportunes.

Observation N° 18

Madame Magalie GODARD, présidente de MGINVEST effectue un certain nombre d'observations sur le règlement d'urbanisme en vigueur dans le PLU actuel qui concernent les prescriptions de hauteur, les stationnements, les espaces libres et espaces verts, les limites de recul, l'implantation des bâtiments, et les logements sociaux.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Les remarques de Mme GODARD ne concernent pas l'objet de la modification n°1 du P.L.U.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Madame GODARD pourrait utilement se rapprocher des services de l'urbanisme si elle a un projet en tant que professionnelle de l'urbanisme.



LISTE DES PIECES ANNEXES ET PIECES JOINTES

Pièce annexe

Procès- verbal de synthèse et réponse du Maître d’Ouvrage, à l’attention de Madame la présidente du Tribunal Administratif des Alpes-Maritimes.

Pièces jointes, destinées à l’autorité organisatrice de l’enquête

- Registre des observations
- Courriers adressés