

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 22 aout au vendredi 23 septembre 2022 inclus.

Afin d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L.U et l'orientation d'aménagement et de programmation particulière de la "Nouvelle Frayère" ainsi que d'intégrer l'approbation du P.P.R.I.

NOTE DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Destinataires :

Monsieur le Maire de CANNES

Giovanni . VALASTRO
Commissaire Enquêteur
Le 7 octobre 2022

- PROCES-VERBAL DE SYNTHESE -

Vu enregistrée le 10/06/2022, la lettre par laquelle M. le Maire de la ville de CANNES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Modification n02 du P.L. U de Cannes afin d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L. U et l'orientation d'aménagement et de programmation particulière de la "Nouvelle Frayère" ainsi que d'intégrer l'approbation du P.P.R.I;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants;

Vu le code de l'urbanisme;

Je soussigné, Giovanni VALASTRO, ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal administratif le 14/06/22

Conformément à l'arrêté Communal n° 22/5057 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du lundi 22 aout au vendredi 23 septembre 2022 inclus , sur le territoire de la ville de CANNES (soit 33 jours).

- Remise du procès-verbal de synthèse -

Une copie des observations du registre a été remis le 23 septembre 2022.

Le procès-verbal de synthèse, document de 26 pages, a été transmis par mail le 30/09/2022

I – Les bases légales.

ARRETE COMMUNAL : 22/5057

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2131-1 et suivants;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 à R.153- 10 ;

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration, notamment ses articles L.300-1 et suivants;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2021 approuvant la modification n01 du Plan Local d'Urbanisme révisé (P.L.U.) ;

Vu l'arrêté municipal 22/3077 du 13 juin 2022, engageant la procédure de modification n02 du Plan Local d'Urbanisme de Cannes;

Vu les avis des personnes publiques associées en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme en vigueur,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants;

VU la liste départementale des commissaires enquêteurs,

II- Introduction

Préalablement à l'enquête j'ai rencontré le 29 juillet 2022 en Mairie de CANNES Mme Nadia MESLI et M ; RIBOLLET , en charge du dossier d'enquête.

Au cours de le l'enquête, j'ai rencontré Mme Emma VERAN adjointe au Maire de Cannes en charge de l'urbanisme le 19 septembre 2022.

Conformément aux dispositions de ce même article, le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 15 octobre 2022. Celles-ci seront intégrées au rapport d'enquête.

III- Information sur le déroulement de l'enquête publique –

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, du lundi 22 aout au vendredi 23 septembre 2022 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête et les dossiers de présentations sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Un avis d'enquête et les pièces du dossier concernant la modification n° 2 du PLU était consultables sur le site internet de la ville de Cannes.

L'information du public a été faite par affichage des avis se référant à l'arrêté municipal 22/5057 du 8 juillet 2022 prescrivant l'enquête publique .

L'affichage constaté par le commissaire enquêteur a fait l'objet d'un certificat d'affichage en date du 10 aout 2022.

Les avis d'enquête ont également été publiés dans la presse :

LA TRIBUNE du 05/08/2022 – NICE-MATIN 06/08/2022

LA TRIBUNE du 26/08/2022 – NICE-MATIN 27/08/2022

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, au cours desquelles :

-Cinq personnes se sont rendues pour s'informer sur l'objet de l'enquête et pour s'exprimer sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Sept courriers adressés au commissaire enquêteur ont été comptabilisés sur le registre d'enquête,

Cette enquête n'aura pas mobilisé le public

IV- Contribution du public à l'enquête publique -

Le commissaire-enquêteur (CE) a dénombré 14 observations entre les périodes de permanences de l'enquête publique . dont 7 écrites sur le registre, 6 par voie électronique, 1 courrier par voie postale :

	- Observations exprimés – registre Communal
M. Pascal BLANCHET	Ma parcelle dans son ensemble constitue un triangle si l'on ajoute ma propriété et le garage Toyota actuel ce qui serait intéressant au sens de l'intérêt général de bâtir en périphérie et de laisser au centre un jardin qui sera au calme et un puits de lumière. Par ailleurs, très choqué par le projet précédent permis de construire refusé , je souhaite que l'on puisse construire sans que tout le long de ma propriété soit ériger un immeuble d'une quinzaine de mètres qui me priverait totalement de la vue et de la lumière ; Par ailleurs je suis aujourd'hui très inquiet sur la valeur future de mon terrain.
Mme LAFFITE	Modification ou révision du PLU ? Sur les zones boulevard Astégiano parcelle AH 0007 en anglais douleur du 6, rue Dunant sur un plan nous sommes en zone Usher et sur le second plan en UF G ?
M . DRAILLARD	Les observations de M. DRAILLARD ayant selon lui pour thèmes des constructions illégales ne sont pas reprises, car elles ne concernent pas la présente modification du PLU.
Mme Sophie GUIDONI (RTE)	RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique. A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : <u>Liaisons aérosouterraines 63 000 Volts :</u> Liaison aérosouterraine 63 kV N0 1 LA-BOCCA - MOUGINS - LA-PINEDE Liaison aérosouterraine 63 kV N0 2 LA-BOCCA - MOUGINS - LA-PINEDE

	<u>Liaisons souterraines 225 000 et 63 000 Volts :</u> Liaison souterraine 225 kV N° 1 BIANCON - LA-BOCCA Liaison souterraine 225 kV N° 1 LA-BOCCA - MOUGINS Liaison souterraine 63 kV N° 1 CANNES-MOUGINS Liaison souterraine 63 kV N° 2 CANNES-MOUGINS Liaison souterraine 63 kV N° 3 CANNES-MOUGINS <u>Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts :</u> POSTE 225kV/63 kV N° 1 LA BOCCA POSTE 63kV N° 1 CANNES POSTE 63kV N° 1 LA PINEDE <u>Observation :</u> Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A, Aj, N, Na7, Ngv, NL, Ns, UBa, UBf, UC, UD, UE, UEg, UFa, UFb, UKa, UKb, UKi, URa et URb de Cannes. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : <u>Dispositions générales</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. <u>Dispositions particulières</u> a. <u>Pour les lignes électriques HTB</u> • S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
--	--

	• S'agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : <i>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i> • S'agissant des règles de prospect et d'implantation Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. • S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que <i>« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».</i> <i>b. Pour les postes de transformation</i> S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que <i>« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».</i> Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée. Isabelle ODOÑE-RAYBAUD Chef du service Concertation Environnement Tiers

Enquête publique modification n°2 du P.L.U afin d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L.U et l'orientation d'aménagement et de programmation particulière de la "Nouvelle Frayère" ainsi que d'intégrer l'approbation du P.P.R.I.

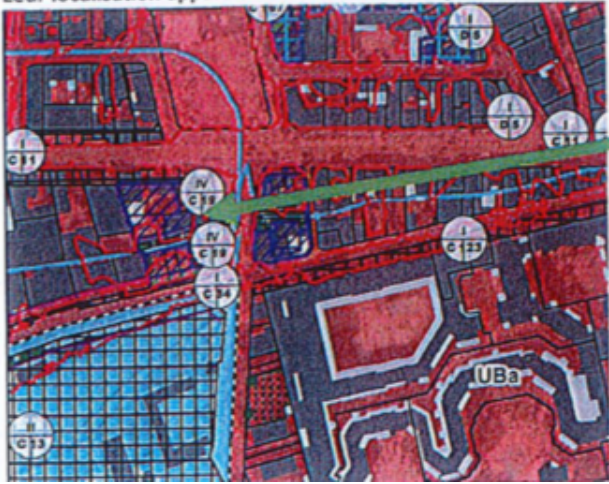
Dossier n° : E22000022 / 06

Cabinet DOMANOWICZ	De : Cabinet DOMANOWICZ [mailto:cabinet.domanowicz@gmail.com] Envoyé : jeudi 8 septembre 2022 12:09 À : BP Concertation PLU <concertationplum2@ville-cannes.fr> Objet : PROJET DE MODIFICATION PLU DE CANNES - demande de communication de pièces
	<i>A l'attention de Madame Nadia MESLI</i> <i>Monsieur Philippe RIBOLLET</i> <i>Direction de l'Urbanisme</i> <i>Chère Madame,</i> <i>Je reviens vers vous dans le prolongement de votre entretien avec ma cliente copropriétaire dans les Résidences du Grand Hôtel, sise à CANNES 45 la Croisette, concernant la modification du PLU en cours.</i> <i>Je vous remercie de bien vouloir m'adresser copie:</i> <i>- du dire déposé le 24 juillet 2019 par la SA HOTELIERE DU GRAND HOTEL DE CANNES, par la SA CAVOD, ou tout autre représentant du GRAND HOTEL, cité en page 16/23 de la délibération n°23 du Conseil Municipal du 18 novembre 2019 <u>dont copie ci-jointe</u></i> <i>- de tout autre document déposé dans le cadre du projet de construction prévu par le GRAND HOTEL sur la parcelle cadastrée BX 99</i> <i>Je vous remercie de bien vouloir m'adresser si possible, l'ensemble de ces documents par retour de mail, et à défaut, me fixer un rendez-vous dans vos bureaux pour venir les chercher</i> <i>Je suis à votre disposition pour tout complément</i> <i>bien cordialement</i> <i>Ari DOMANOWICZ</i> <i>avocat</i> <i>Cabinet d'Avocats</i> <i>Ari DOMANOWICZ</i> <i>24 rue Paul Déroulède - 06000 NICE</i> <i>Tel : 04.93.87.07.01 – fax 04.93.87.11.25</i>

Enquête publique modification n°2 du P.L.U afin d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L.U et l'orientation d'aménagement et de programmation particulière de la "Nouvelle Frayère" ainsi que d'intégrer l'approbation du P.P.R.I.

Dossier n° : E22000022 / 06

M. DELPUECH Compagnie Générale Immobilière	Dans la suite de l'arrêté n° 22/5057, selon lequel Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021, nous vous prions de bien vouloir recevoir le dire suivant : La Compagnie Générale Immobilière, filiale à 100% du groupe Compagnie Vauban est propriétaire d'un terrain sis au 29, avenue Michel Jourdan à Cannes la Bocca. Nous travaillons à l'élaboration d'un projet de construction d'un programme neuf de logements sociaux, en lien avec les services de la Ville de Cannes et l'OPH Cannes. La parcelle AL257, sur laquelle est prévu le projet, est grevée de la servitude de Mixité Sociale n°13 prévoyant que le programme réserve soixante-quinze pour cent (75%) du parc social en accession (AS) et vingt-cinq pour cent (25%) en locatif social (LLS). Compagnie Vauban est une société familiale spécialisée dans l'investissement et la revalorisation d'actifs immobiliers de centre-ville. Depuis plus de trente ans, dans le cadre de sa stratégie d'investissement durable, Compagnie Vauban a vocation à détenir ses actifs en monopropriété afin d'assurer une gestion performante, pérenne et responsable. A l'heure où l'immobilier doit s'engager pleinement dans la transition bas carbone, cette stratégie prend tout son sens. Dans ce contexte, notre demande est de modifier la Servitude de Mixité Sociale n°13, grevant le terrain du 29 Avenue Michel Jourdan à Cannes la Bocca, en autorisant soit l'accession soit la location sociale sur 100% des logements. Cette modification donnera la possibilité d'une détention de l'immeuble en monopropriété. Certains de l'attention particulière que vous porterez à notre dire, et pour la réussite de ce projet social, nous vous prions de recevoir, cher Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations,

Société PROMOCA M.ERARD	SAS PROMOCA immatriculée au R.C.S. de ANTIBES sous le numéro 477 929 996 dont le siège social est 1952 Route des Pugets – 06700 SAINT LAURENT DU VAR prise en la personne de son représentant soussigné UZEE Laurent. I- . PARCELLES CONCERNEES ET ZONAGE La société PROMOCA est titulaire d'une promesse de vente sur des parcelles situées sur la commune de Cannes d'une surface de 2078 m² environ et cadastrées : - AI 104 / AI 105 / A106 / AI 340 Ceci en vertu d'une promesse de vente consenti par Maître Ludovic BONTE le 5 avril 2022. Ces parcelles sont situées dans la zone UBa du PLU actuel qui dans le préambule des dispositions relatives aux zones urbaines autorise notamment la construction de bâtiment de forte densité tel que décrit : • La zone UB de forte densité correspond aux quartiers urbains des deux centres villes de Cannes et de la Bocca. Elle comprend les secteurs : UBa : centres villes denses de Cannes centre et de Cannes la Bocca. Leur localisation apparaît comme suit dans le plan de zonage du PLU actuel : 
---	--

Il est aussi identifié dans les secteurs à plan de masse, un plan de volumétrie et d'implantation précis pour cet îlot dans le livret des plans de masse du document règlement.

Fiche PLAN DE MASSES N° BC 8 - Angles Terrain / Sémard

Parcelles concernées : AI 105, 106, 276 à 278, 340 - AK 175, 177, 178, 180, 314 à 316, 308, 309



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales inscrites au Plan (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les belards et terrasses peuvent être édictés en dehors des volumes réglementaires.

Intégrer les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

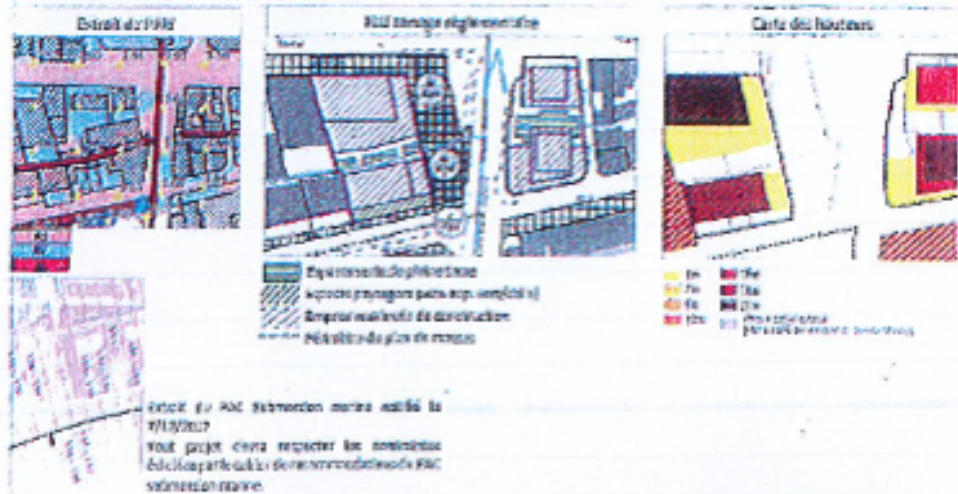
Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et pérenne pour ce lieu stratégique charnière du cœur de quartier en lien avec la mer.

Favoriser la double orientation latérale des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant au minimum, au-delà du règlement du PPR, les surfaces d'espaces verts à créer (paysagers et de pleine terre) identifiées au POU.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'appropriation de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recense à des fins de plantation avec choix d'essences adaptées pour être enrobés sans entraver leur développement tout en respectant la qualité paysagère des aménagements publics et des bâtiments. Les surfaces non bâties (voirie SMI) à l'intérieur du périmètre pourront être des espaces libres.

L'ensemble principal existant au sein de l'îlot Est, représentant de l'histoire portuaire et villageoise du quartier, doit être préservé et faire l'objet d'une valorisation.

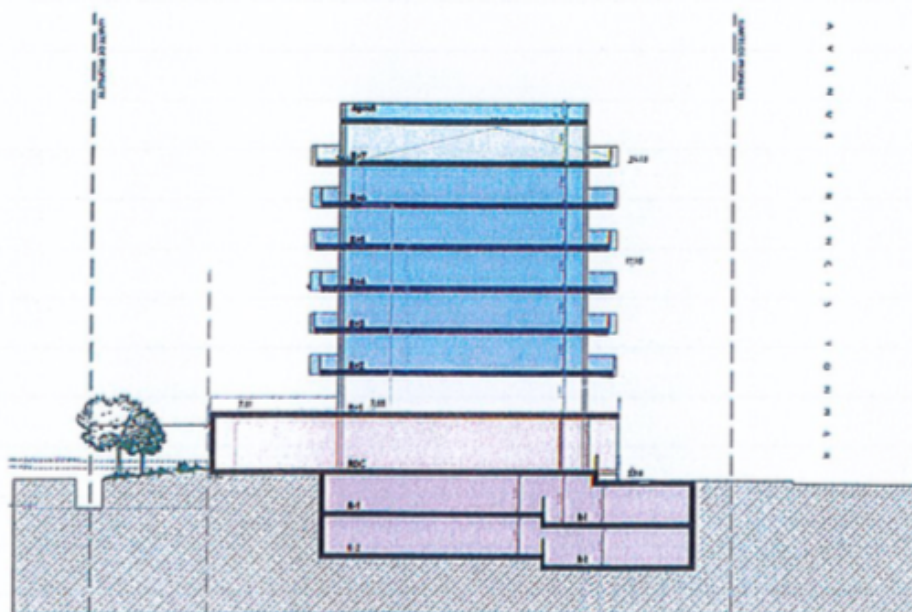


L'évolution des besoins et la valorisation de cette zone nécessitent des évolutions mineures des règles d'urbanisme applicables.

II- ÉVOLUTION SOUHAITEE ET ADAPTATION SOUHAITEES

Ces évolutions sont de 3 éléments :

1. **La hauteur autorisée** : La hauteur projetée sur le polygone d'implantation est de 21 m + 3 m pour un attique ne représentant que 60 % du niveau inférieur. Dans le cadre d'un projet à destination hôtelière et commercial en rez-de-chaussée, les normes techniques obligent à réaliser une hauteur plus importante dans les étages que pour du logement classique afin de réaliser le rafraîchissement et la ventilation des locaux.



L'adaptation souhaitée :

- Une augmentation de la hauteur correspondante à la cote altimétrique de référence du Plan de prévention des risques d'inondation si le terrain y est soumis
OU
- Une exception d'augmentation de 1 m supplémentaire de la hauteur autorisée en cas de destination hôtelière
OU
- Une augmentation sur ce polygone d'implantation de la hauteur à 24.5 m

2. **L'implantation du bâtiment** : Selon le règlement, le bâtiment projeté devra être conforme au polygone d'implantation dessiné. Il apparaît une différence sur la largeur de l'emprise du polygone d'implantation par rapport au bâtiment voisin. En effet afin de créer une cohérence avec le bâtiment implantée sur la limite ouest, il serait nécessaire d'élargir le polygone d'emprise dans la prolongation du bâtiment édifié sur la parcelle AI 110.

Vous trouverez un plan décrivant la largeur du bâtiment voisin et de l'adaptation du PLU ci-dessous :



L'adaptation souhaitée : Augmentation de la largeur du polygone d'implantation à 18 m comme le bâtiment voisin en redessinant le polygone d'emprise.

3. **Emplacement réservé IV-C-19 pour espace vert** : Le projet d'emplacement réservé pour création d'un square public a été modifié graphiquement sur les documents, mais aucune modification n'est présentée dans le rapport de présentation, ni dans la liste des Emplacements réservés. Cela implique que les surfaces n'ont pas été modifiées et que nous ne connaissons pas réellement les modifications qui impactent cet ER. Serait-il possible d'avoir des précisions ?

De plus, la commune de Cannes souhaitant conserver des façades commerciales sur le Boulevard Francis Toner, l'entrée véhicule au sous-sol devra être réalisée sur l'Avenue Pierre Semard comme définit dans le plan joint.

	L'adaptations souhaitées : ○ Demande d'information sur les modifications (surfaces et implantation) apporté à l'Emplacement Réservé ○ Adaptation de l'ER afin de pouvoir créer un accès à la parcelle sur le Bd. Pierre Semard au travers de l'ER 4. Stationnement en sous-sol : La question du stationnement intervient aussi sous les espaces dédiés aux emplacement réservés pour création du square (IV-C-19) et pour élargissement de du Boulevard Francis Toner (I-C-11). En effet la nature du sol et la présence d'eau oblige la réalisation d'un seul niveau de stationnement. Suite à différentes présentations de projets sur cette parcelle, la commune a validé l'implantation du sous-sol sous la totalité de l'emprise des parcelles (2074 m²) avant déduction des surfaces des ER. La cession de la partie au-dessus du terrain naturel pourra être gérée par une division en volume et donc vente du volume dédié à l'ER à la commune. Il est donc important de pouvoir construire sur la totalité de l'emprise des parcelles avant déduction de la surface de l'ER. L'adaptation souhaitée : Possibilité d'utiliser la totalité de la parcelle en sous-sol afin de réaliser des stationnements si cela n'est pas déjà le cas. III- COMPATIBILITE ET INTERET PUBLIC La règle actuelle entraîne une sous-exploitation de la zone et une absence de réponse aux besoins devant être satisfaits de manière compatible avec l'intérêt général. Les modifications souhaitées ne heurtent aucune règle et n'entraînent aucun désagrément pour l'environnement et les riverains. Elles permettraient l'édification d'un immeuble à destination hôtelière dont le besoin dans la zone est avéré. Restant à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire que vous souhaiteriez obtenir. Dans l'attente de pouvoir vous rencontrer et en espérant que ces remarques soient retenues, je vous prie d'agréer, monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

VIGUIER Architecture	Plan de Masse Angle Isola-Bella et Leandre Sardou Le projet de modification n°2 du PLU de Cannes a pour objet de favoriser une répartition équilibrée de la production de logements. Dans ce cadre il est envisagé une évolution du contenu des fiches descriptives des plans de masse annexées au règlement du PLU (paragraphe C8 du rapport de présentation). Or, la fiche « plan de masse n° R17 » sur l'angle des rues Isola Bella et Léandre Sardou fait apparaître une trame « espaces verts de pleine terre » entourant des polygones de constructibilité, rendant irréalisable le projet d'ensemble.  En effet, la définition des espaces verts de pleine terre n'autorise aucune imperméabilisation et aucune construction en sous-sol. La trame d'espaces verts de pleine terre représentée ne permet pas aujourd'hui la construction d'immeubles de logement, objet de la modification du PLU n°2, sur ce site. Les polygones de constructibilité, sont pour 2 d'entre eux entièrement entourée d'espaces verts de pleine terre. Cette implantation des espaces verts de pleine terre ne permet pas la mise en place d'accès piétons et véhicules et des services de secours liés à la sécurité incendie des immeubles de logements. Les accès piéton aux halls ne sont pas possible sans impacter les espaces verts de pleine terre pour les bâtiments au sud-est et au sud ouest du site. Les bande d'espaces verts de pleine terre entourant les polygones rendent impossibles la mise en œuvre d'un parc de stationnement, sous l'espace central en infrastructures à cause des bandes d'espaces verts de pleine terre. L'accès au parc de stationnement dessiné au nord du site sur la fiche de plan de masse n° R 17 ne permet pas un accès au parc de stationnement commun au 3 bâtiments centraux et au parc de stationnement pour le bâtiment au nord est du site. La norme appliquée pour les parcs du stationnement impose des rayons de giration pour les rampes qui ne peuvent trouver leur place sans impacter ces zones d'espaces verts de Pleine terre.
--	--

	L'accès pour les véhicules de secours (pompiers) est impossible pour le bâtiment central sans impacter les espaces verts de pleine terre contenu des dénivelés du terrain. L'accès par l'avenue Isola Bella et la zone centrale n'est pas réglementaire. L'accès par l'ouest du terrain est envisagée mais pour être conforme aux règles de sécurité incendie impacte les zones d'espaces verts de pleine terre. Enfin la liaison envisagée en infrastructures avec le futur projet immobilier des Alizés situé au nord du site n'est pas possible car passant sous une zone d'espaces verts de pleine terre. Ces problèmes fonctionnels (accès au bâtiment et liaison avec les Alizés) et réglementaires (stationnement et sécurité incendie) nous amènent à demander une évolution du contenu de la fiche descriptive du plan de masse n°R 17. En outre, la trame (espaces verts de pleine terre) couvre le bâtiment existant situé au nord-ouest du périmètre de plan de masse. La forme parallélépipédique de ce bâtiment s'intègre au plan de masse. À mi-chemin entre la maison individuelle et l'habitat collectif cette petite construction, une maison entouré d'un jardin arboré complète le projet pensé comme de grandes maisons implantées au sein d'un jardin paysager. La réhabilitation de cette petite maison permet aussi de réduire l'impact environnemental en limitant les déchets liés à la démolition. Aussi il est nécessaire de faire évoluer le plan de masse R17 en remplaçant les espaces verts de pleine terre par des espaces verts protégés ou à créer ou sens de l'article 3 « protection du patrimoine végétal, naturel et paysager) du paragraphe E du PLU en vigueur tout en libérant de toute trame le bâtiment existant situé au nord-ouest du plan de masse. Cette rectification permettra de rendre opérationnel le plan de masse R 17 avec la création d'environ 106 logements dont environ 46 logements sociaux. C'est évolution permettra de respecter la volonté municipale de développer la nature en ville au sein de projets d'ensemble tout en s'inscrivant dans la politique volontariste de la Ville de Cannes. En conséquence je vous demande de bien vouloir prendre en considération ses observations en faisant évoluer le plan de masse R17 pour permettre la mutation de cet îlot en développant une offre de logements destiné aux actifs cannois. Sophie Poussange directrice de projet
Jean-Luc Viguié	Nous avons parcouru tout ce dossier avec beaucoup d'intérêt. Quelques légendes sont tronquées dans des plans de masse que nous avons consultés. En croisant les légendes entre rapport de présentation et règlement on s'y retrouve, mais cela faciliterait la lecture si toutes les légendes étaient complètes. Cordialement JL Viguié

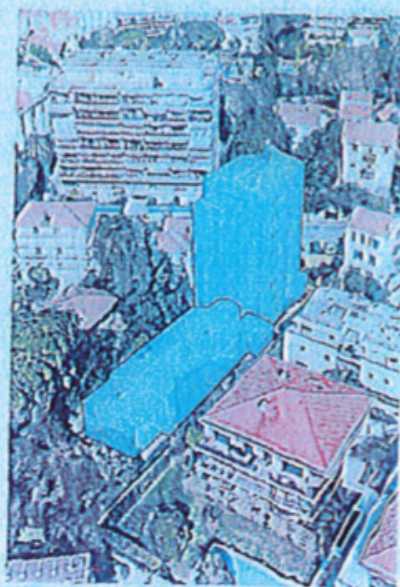
**VIGUIER
Architecture**

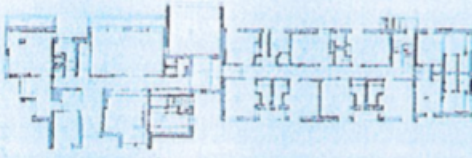
Les Alizés 32 Avenue de Vallauris

Le projet de modification n°2 du PLU de Cannes a pour objet de favoriser une répartition équilibrée de la production de logements.

Dans ce cadre il est envisagé une évolution du contenu des fiches descriptives des plans de masse annexées au règlement du PLU (paragraphe C8 du rapport de présentation).

La modification visant à autoriser la végétalisation doit permettre d'améliorer la qualité de vie des riverains.



	Le projet de réaménagement des Alizés, parcelle 39, est situé en zone de forte densité urbaine et en cœur d'îlot. Le projet est constitué d'une tour existante à réhabiliter (en vert sur la photo) et d'un bâtiment bas, partiellement démoli et reconstruit (en bleu sur la photo). Les logements situés à rez-de chaussée et R+1 du bâtiment bas, limité par la hauteur de construction de 6m., souffrent de cette faible hauteur. La hauteur autorisée par le PLU de moins de 6m pour le bâtiment bas ne permet pas d'améliorer la qualité de ces logements. Ils ne pourront avoir une hauteur libre supérieure à 2,50 dans des étages situés à rez-de-chaussée et R+1, à une distance comprise entre 3m. et 7m. des limites séparatives. PLAN DE L'EXISTANT  En vue d'améliorer le sentiment d'étouffement des résidents et réhabiliter ce bâtiment avec des logements de qualité, il est nécessaire d'augmenter la hauteur autorisée d'1m. tout en conservant la possibilité de réaliser une toiture terrasse (proposition de modification 4.3 Toitures due l'enquête publique n°2 du PLU de Cannes). Cette modification permettra de rendre opérationnel la création d'environ une dizaine de logements. Cette évolution permettra de respecter la volonté municipale de développer la nature en ville au sein de projets d'ensemble tout en s'inscrivant dans la politique volontariste de la Ville de Cannes. En conséquence, je vous demande de bien vouloir prendre en considération ces observations en faisant évoluer le PLU pour permettre le réaménagement de cet îlot en développant une offre de logements destinée aux actifs cannois.
Anonyme	Demande de renseignement sur les Zones modifiées

BOUYGUES IMMOBILIER	Cannes-Jourdan Nous vous adressons la présente correspondance en qualité de promoteur-constructeur. La modification n° 2 du PLU de Cannes appelle de notre part deux observations. <u>1°) Mixité sociale : pourcentage de logements :</u> A la consultation du dossier de modification, et notamment du rapport de présentation (page 5), il apparaît que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme a pour objectifs : - Actualiser l'OAP de la nouvelle Frayère, - Créer ou faire évoluer 7 plans de masse, - Actualiser et enrichir les servitudes de mixités sociales pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements. Nous travaillons actuellement sur l'opération présentée en page 8 du rapport de présentation, relative à la création d'un plan de masse, 101, avenue Michel Jourdan sur les parcelles cadastrées AM 77 à 81, 86 à 92 et 547. A l'occasion de la création de ce plan de masse, il est institué une servitude de mixité sociale (SMS) dénommée MS 30, cette servitude portant sur une part de logements sociaux fixée à 30 % (cf tableau page 18 du rapport de présentation). Ce ratio de 30 % est aussi expressément indiqué dans la fiche « plan de masse n° BC 11 » du projet de règlement du PLU (page 195). Pourtant, nous observons en page 17 du rapport de présentation, une contradiction avec les mentions du tableau figurant en page 18 et de la fiche « plan de masse » évoquée ci-dessus. Il est ainsi indiqué, concernant l'opération objet du plan de masse, 101, avenue Michel Jourdan, que « la présente modification du PLU prévoit 40 % de logements locatifs sociaux (...). Le nombre total estimé de logements locatifs sociaux est de 40. ». Or, ces mentions sont contradictoires avec celles du tableau situé à la page suivante (page 18 du rapport de présentation) qui indique, au titre de la proposition de modification, que : - la part de logements sociaux sera de 30 %, - avec un programme de logements de 30 % PLUS minimum et - un nombre de logements estimé de 30. Ceci nous paraît résulter d'une erreur matérielle de rédaction, autrement dit une coquille, dès lors que le chiffre 40 n'apparaît qu'en page 17 du rapport de présentation, alors que le chiffre 30 et le ratio de 30% de logements sociaux est expressément prévu par : - le rapport de présentation (cf tableaux pages 17 et 18) ; - le règlement du PLU lui-même, et notamment (i) les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle (page 60 du règlement) qui prévoient « que sur l'ensemble des zones UB et UC du territoire communal... pour toutes les opérations à destination d'habitations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, 30 % minimum de la surface de plancher de l'opération doivent être dévolues à du logement social », ainsi que (ii) les dispositions réglementaires applicables à l'opération objet du plan de masse du 101, avenue Michel Jourdan (fiche : plan de masse BC 11, page 195) Par conséquent, il conviendrait de corriger ce qui semble relever d'une coquille et de remplacer en page 17 du rapport de présentation les deux chiffres 40 figurant dans la description de l'opération 101, avenue Michel Jourdan par les chiffres 30. <u>2°) Sur les espaces paysagers de l'opération du 101, avenue Michel Jourdan :</u> Dans le cadre de l'opération objet de la création d'un plan de masse et de la servitude de mixité sociale dénommée MS 30 évoquée ci-dessus, le PLU prévoit, dans le cadre du secteur de plan masse la création d'espaces verts protégés et d'espaces paysagers suivant le plan ci-dessous (fiche BC n°11 – page 195) :
---------------------------------------	---



Nous précisons dès à présent qu'à ce jour, le périmètre constitué des parcelles cadastrées AM 77 à 81, 86 à 92 et 547 ne fait l'objet d'aucune protection au titre d'espaces verts.

La proposition de modification n°23 du PLU aboutit donc à accroître sensiblement les espaces verts protégés ainsi que des espaces paysagers.

Pour mémoire, conformément au lexique du PLU, pour les plans de masse (ce qui est le cas de l'opération du 101 avenue Michel Jourdan), un espace vert protégé doit être un espace vert de pleine terre, sans possibilité de construire en infrastructure, alors que pour les espaces paysagers la fiche BC n°11 précise que 50 % de ceux-ci peuvent être constitués d'espaces verts sur dalles (ce qui permet de réaliser des ouvrages en infrastructure).

Dans le cadre du projet de modification, sont prévues des zones d'espaces paysagers autour des bâtiments, avec cette précision que les trois bâtiments de cœur d'îlot sont reliés par des espaces paysagers (où les plantations sur dalles sont prévues).

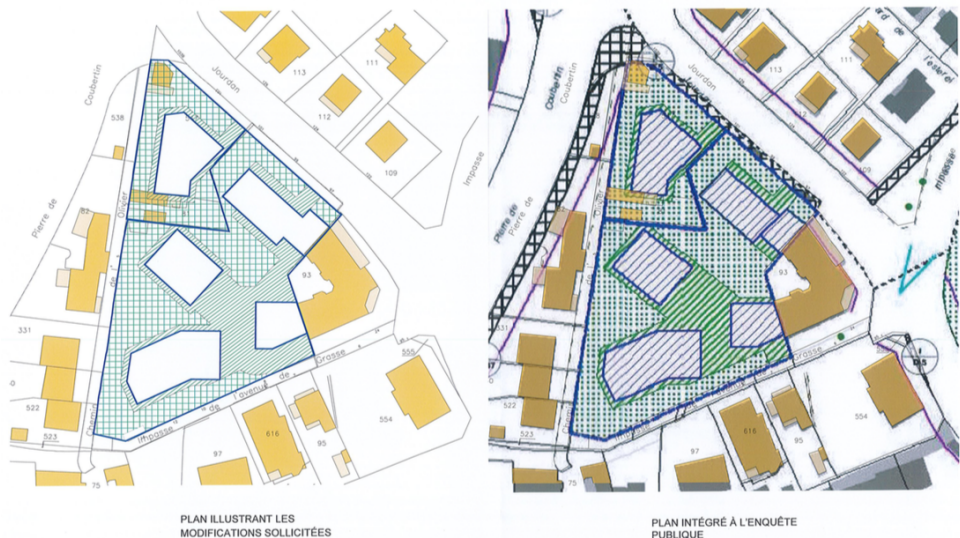
La conception du plan de masse va permettre de relier en infrastructure les parcs de stationnement souterrains des différents bâtiments.

C'est pourquoi, dans le prolongement de cette logique de conception, il nous semble judicieux d'accroître l'espace paysager suivant le plan ci-annexé afin de permettre de créer une liaison souterraine entre les trois bâtiments de cœur d'îlot et le bâtiment en front sur l'avenue Michel Jourdan.

Cette conception architecturale permettrait de n'avoir qu'une seule rampe d'accès au sous-sol, ce qui représente un avantage en termes de fonctionnalité, de sécurité (il n'y aura plus de débouché direct sur l'avenue Michel Jourdan) tout en atteignant l'objectif d'un espace paysager en cœur d'îlot et présenter un meilleur bilan carbone.

Nous sollicitons donc la modification du plan masse (figurant dans le règlement – fiche plan de masse n° BC11) pour créer un espace paysager comme indiqué dans le schéma ci-joint.

Vous remerciant par avance de la suite que vous voudrez bien donner à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



MODIFICATION D'ESPACE VERT PROTÉGÉ EN ESPACE VERT PAYSAGER CONCERNÉE PAR LE DRE



-VI – Analyse des observations déposés sur le registre d'enquête publique

Le CE n'a pas reçu d'avis défavorable au projet

Les observations reçues concernent des adaptations aux plans de masse proposés .

Observation de M. Pascal BLANCHET s'inquiétant de la valeur de son terrain par rapport au projet de reconstruction de l'ilot .

Observation du CE : le projet de reconstruction ne pourra aboutir que si tous les propriétaires vendent leur terrain au promoteur constructeur, dans la négative le projet de reconstruction ne pourra pas aboutir, il s'agit donc d'un problème de négociation de la valeur des terrains .

Avis Ville de Cannes :

Le plan de masse situé au 101 avenue Michel Jourdan concerne la parcelle AM81. Il est rappelé qu'un plan de masse précise les orientations environnementales et urbanistiques d'évolution d'un quartier. Les opérations immobilières associées sont des opérations d'initiative privée reposant sur la volonté des propriétaires fonciers et des futurs investisseurs. Le plan de masse doit être réalisé dans sa globalité.

Le plan de masse prévoit un îlot central naturel ainsi que des espaces verts en périphérie. Le projet proposé prévoit un taux d'environ 70% d'espaces verts. Outre la volonté de garantir un cadre de vie agréable, cette approche permet également de limiter l'imperméabilisation des sols. La forme urbaine envisagée tient compte des limites parcellaires entre le secteur résidentiel et la parcelle occupée actuellement par le concessionnaire TOYOTA. En conséquence le plan de

masse optimise la production de logements et de la surface végétalisée dans une logique pragmatique

Observation de : RTE Réseau de transport d'électricité :

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

S'agissant des règles de hauteur des constructions :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation :

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics »*.

b. Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au 501 des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages »*,

Observation du CE : ces demandes de bon sens doivent être adaptées, validées et être prises en compte par la commune.

Avis Ville de Cannes :

RTE sollicite des évolutions réglementaires visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau. Pour autant, le PLU en vigueur prévoit déjà certaines dispositions répondant à cette exigence :

L'article « 2.2 règles dérogatoires » du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du PLU indique que pour les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie, les règles d'implantation, de hauteur et de prospect du PLU ne

s'appliquent pas. Il est alors proposé de conserver la rédaction actuellement en vigueur du règlement sur ce point.

L'annexe 6A1 du PLU mentionne déjà les coordonnées des équipes de RTE chargées des opérations de maintenance et que RTE rappelle dans son avis.

En outre, RTE demande la suppression des espaces boisés classés pour faciliter l'entretien et la maintenance des lignes haute tension. Cette préconisation a été intégrée dans le projet de la modification n°2 du PLU.

Or, l'avis de la DDTM déposé dans le cadre de la même consultation des personnes publiques associées mentionne que la procédure de modification du PLU pour la suppression des EBC n'est pas adaptée et que cette suppression nécessite un passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Aussi, à ce stade et dans le cadre de la modification n°2 du PLU, il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande.

Observation de : M. DELPUECH - COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE

Concerne -La parcelle AL257, sur laquelle est prévu le projet, est grevée de la servitude de Mixité Sociale n°13 prévoyant que le programme réserve soixante-quinze pour cent (75%) du parc social en accession (AS) et vingt-cinq pour cent (25%) en locatif social (LLS).

La Compagnie Générale Immobilière demande de modifier la Servitude de Mixité Sociale n°13, grevant le terrain du 29 avenue Michel Jourdan à Cannes la Bocca, en autorisant soit l'accession soit la location sociale sur 100% des logements, cette modification donnera la possibilité d'une détention de l'immeuble en monopropriété,

Observation du CE : Compte tenu de la carence en logement social , il appartient à la ville de Cannes de se prononcer.

Avis Ville de Cannes :

Le P.L.U. prévoit sur la parcelle AL 257 une servitude de mixité sociale (S.M.S. n°13) avec 75% dédié à du logement en accession sociale et 25% en locatif social.

La proposition présentée par la société ANTAREAL s'inscrit dans la volonté municipale d'agir pour les familles et les actifs cannois en développant une offre de logements accessible tout en garantissant un urbanisme de qualité adapté aux quartiers.

En conséquence, il est utile de transformer le financement des logements sociaux avec 30% minimum de logements financés avec un prêt locatif à usage social (P.L.U.S) Cette approche participe à répondre à l'objectif du P.L.H.i. de produire annuellement 178 logements sociaux.

Observation de la Société PROMOCA

Concerne – les parcelles AI104-105-106 et AI340. Avenue P.Semard/F.Tonner

L'adaptation souhaitée:

- Une augmentation de la hauteur correspondante à la cote altimétrique de référence du Plan de prévention des risques d'Inondation si le terrain y est soumis
OU
Une exception d'augmentation de 1 m supplémentaire de la hauteur autorisée en cas de destination hôtelière
OU
- Une augmentation sur ce polygone d'implantation de la hauteur à 24.5 m
- L'augmentation de la largeur du polygone d'implantation à 18 m comme le bâtiment voisin en redessinant le polygone d'emprise.

Emplacement réservé IV-G-19 pour espace vert: Le projet d'emplacement réservé pour création d'un square public a été modifié graphiquement sur les documents, mais aucune modification n'est présentée dans le rapport de présentation, ni dans la liste des Emplacements réservés. Cela implique que les surfaces n'ont pas été modifiées et que nous ne connaissons pas réellement les modifications qui Impactent cet ER: Serait-il possible d'avoir des précisions?

De plus, la commune de Cannes souhaitant conserver des façades commerciales sur le Boulevard Francis Toner, l'entrée véhicule au sous-sol devra être réalisée sur l'Avenue Pierre Semard comme définit dans le plan joint.

L'adaptations souhaitées:

Demande d'information sur les modifications (surfaces et Implantation) apporté à l'Emplacement Réservé
Adaptation de l'ER afin de pouvoir créer un accès à la parcelle sur le Bd. Pierre Sémard au travers de l'ER

Stationnement en sous-sol:

L'adaptation souhaitée: Possibilité d'utiliser la totalité de la parcelle en sous-sol afin de réaliser des stationnements .

Observation du CE :

-Concernant L'augmentation de la largeur du polygone d'implantation à 18 m comme le bâtiment voisin en redessinant le polygone d'emprise.

Cette proposition doit faire l'objet d'une réponse de ville de Cannes.

-l'accès au sous-sol par le Bd Pierre Semard moins fréquenté que le Bd Francis Toner semble être une bonne idée cependant celle-ci doit d'être étudiée et validée par les services techniques de la ville .

- La possibilité d'utiliser la totalité de la parcelle en sous-sol afin de réaliser des stationnements .

Dépens du nombre de véhicule admissible cette proposition mérite une étude approfondie.

Avis Ville de Cannes :

Le plan de masse définit des hauteurs variant de 4 m à 21 m avec un étage attique. La demande consistant à faire évoluer la hauteur maximale à 24,50 mètres sans attique ne bouleverse pas le paysage urbain.

En conséquence, la proposition d'évolution du plan de masse est acceptée.

La proposition consistant à augmenter la largeur du polygone à 18 m à partir du 1er étage, afin de s'aligner avec la largeur du bâtiment voisin, contribue à l'harmonie entre le bâtiment projeté et celui existant.

En conséquence, la proposition est acceptée.

L'emplacement réservé I.C.19 redessiné dans le cadre de l'évolution de ce plan de masse, nécessite la mise en cohérence du rapport de présentation et la liste des emplacements réservés en actualisant la nouvelle surface associée.

L'accès au bâtiment proposé par le pétitionnaire sera analysé dans le cadre du projet dans le respect du site et de ses usages.

La possibilité d'utiliser le tréfonds sous l'emplacement réservé I.C.19 pour réaliser du stationnement relève d'une approche foncière et non urbanistique.

En conséquence, le projet de la modification n°2 du P.L.U. est indépendant de la faisabilité foncière.

Observation de : la société VIGUIER Architecture Urbanisme Paysage

Concerne :

1° le plan de masse Angle Isola Bella et Leandre Sardou

Selon la société VIGUIER la fiche (plan de masse n° R17) sur l'angle des rues Isola Bella et Léandre Sardou fait apparaître une trame «(espaces verts» de pleine terre)l entourant des polygones de constructibilité, rendant irréalisable le projet d'ensemble.

La société VIGUIER propose :

<<La réhabilitation de cette petite maison permet aussi de réduire l'impact environnemental en limitant les déchets liés à la démolition.

Aussi il est nécessaire de faire évoluer le plan de masse R17 en remplaçant les espaces verts de pleine terre par des espaces verts protégés ou à créer ou sens de l'article 3 « protection du patrimoine végétal, naturel et paysager) du paragraphe E du PLU en vigueur tout en libérant de toute trame le bâtiment existant situé au nord-ouest du plan de masse.

Cette rectification permettra de rendre opérationnel le plan de masse R 17 avec la création d'environ 106 logements dont environ 46 logements sociaux.>>

Enquête publique modification n°2 du P.L.U afin d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L.U et l'orientation d'aménagement et de programmation particulière de la "Nouvelle Frayère" ainsi que d'intégrer l'approbation du P.P.R.I.

Dossier n° : E22000022 / 06

Observation du CE :

Cette proposition va dans le bon sens afin de réduire la carence en logements sociaux.

Avis Ville de Cannes :

La démonstration présentée met en lumière l'incapacité de réaliser le plan de masse du fait des prescriptions des espaces verts de pleine terre (sous-sol interdit).

En outre, elle mentionne à juste titre la superposition de la trame des espaces verts de pleine terre sur le bâtiment existant au nord-ouest du plan de masse.

En conséquence, les espaces verts de pleine terre sont à faire évoluer en espace vert protégé ou à créer. Cette transformation permet l'opérationnalité du plan de masse tout en conservant la végétalisation souhaitée initialement pour le renouvellement de ce site.

Le bâtiment nord-ouest est à libérer de la trame « espaces verts de pleine terre ».

2° -Les Alizés 32 Avenue de Vallauris

Le projet de réaménagement des Alizés, parcelle 39, est situé en zone de forte densité urbaine et en cœur d'îlot. Le projet est constitué d'une tour existante à réhabiliter (en vert sur la photo) et d'un bâtiment bas, partiellement démoli et reconstruit (en bleu sur la photo). Les logements situés à rez-de-chaussée et R+1 du bâtiment bas, limité par la hauteur de construction de 6m., souffrent de cette faible hauteur.

La hauteur autorisée par le PLU de moins de 6m pour le bâtiment bas ne permet pas d'améliorer la qualité de ces logements. Ils ne pourront avoir une hauteur libre supérieure à 2,50 dans des étages situés à rez-de-chaussée et R+1, à une distance comprise entre 3m. et 7m, des limites séparatives.

En vue d'améliorer le sentiment d'étouffement des résidents et réhabiliter ce bâtiment avec des logements de qualité, il est nécessaire d'augmenter la hauteur autorisée de 1m tout en conservant la possibilité de réaliser une toiture terrasse (proposition de modification 4.3 Toitures de l'enquête publique n02 du PLU de Cannes).

Observation du CE :

Concernant la limitation de hauteur à 6m , il est vrai compte tenu des plenum des faux plafonds et des contraintes techniques de construction que la hauteur des constructions limités à 6m ne permet pas la réalisation de volumes correct permettant un sentiment de bien être .

Limité la hauteur des constructions à 7m au lieu de 6m est une mesure de bon sens .

Avis Ville de Cannes :

Cette proposition sera étudiée dans le cadre de l'approbation de la modification n° 2 du PLU.

Observation de : BOUYGUES IMMOBILIER

Nous travaillons actuellement sur l'opération présentée en page 8 du rapport de présentation, relative à la création d'un plan de masse, 101, avenue Michel Jourdan sur les parcelles cadastrées AM 77 à 81, 86 à 92 et 547.

A l'occasion de la création de ce plan de masse, il est institué une servitude de mixité sociale (SMS) dénommée MS 30, cette servitude portant sur une part de logements sociaux fixée à 30 % (cf tableau page 18 du rapport de présentation).

Il est ainsi indiqué, concernant l'opération objet du plan de masse, 101, avenue Michel Jourdan, que « la présente modification du PLU prévoit 40 % de logements locatifs sociaux (...). Le nombre total estimé de logements locatifs sociaux est de 40. ».

Par conséquent, il conviendrait de corriger ce qui semble relever d'une coquille et de remplacer en page 17 du rapport de présentation les deux chiffres 40 figurant dans la description de l'opération 101, avenue Michel Jourdan par les chiffres 30.

Dans le cadre du projet de modification, sont prévues des zones d'espaces paysagers autour des bâtiments, avec cette précision que les trois bâtiments de cœur d'îlot sont reliés par des espaces paysagers (où les plantations sur dalles sont prévues).

La conception du plan de masse va permettre de relier en infrastructure les parcs de stationnement souterrains des différents bâtiments.

C'est pourquoi, dans le prolongement de cette logique de conception, il nous semble judicieux d'accroître l'espace paysager suivant le plan ci-annexé afin de permettre de créer une liaison souterraine entre les trois bâtiments de cœur d'îlot et le bâtiment en front sur l'avenue Michel Jourdan.

Cette conception architecturale permettrait de n'avoir qu'une seule rampe d'accès au sous-sol, ce qui représente un avantage en termes de fonctionnalité, de sécurité (il n'y aura plus de débouché direct sur l'avenue Michel Jourdan) tout en atteignant l'objectif d'un espace paysager en cœur d'îlot et présenter un meilleur bilan carbone.

Nous sollicitons donc la modification du plan masse (figurant dans le règlement - fiche plan de masse n° BC11) pour créer un espace paysager comme indiqué dans le schéma ci-joint.

Observation du CE :

Effectivement il existe une coquille concernant le pourcentage de logements sociaux qui devra être corrigée.

Concernant l'espace Paysager par rapport à l'accès des parkings et le stationnement en sous-sol des véhicules, sauf avis contraire des services techniques de la ville la Proposition de la société Bouygues va dans le bon sens.

Avis Ville de Cannes :

M. Lefevre pointe une erreur matérielle concernant le nombre de logements locatifs sociaux imposés par la servitude de mixité sociale S.M.S n°30, soit 30% avec le rapport de présentation qui mentionne 40%.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux est de 30% conformément à la S.M.S n°30.

En conséquence, il y a lieu de rectifier dans ce sens le rapport de présentation.

La proposition de M. Lefevre consiste à revoir la marge de la répartition des espaces verts protégés ou à créer et les espaces paysagers. Cette approche permet effectivement d'améliorer la sécurité des résidents en reliant les parcs de stationnements souterrains des bâtiments et limitant les accès.

En conséquence, la proposition de M. Lefevre est acceptée.

VI- Observations de la Ville de Cannes aux avis des personnes publiques associées

Réponse 1.1 et 1.2 : Département

L'ER IC 130 a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau la Petite Frayère.

En effet, l'article L.151-38 du code de l'urbanisme prévoit qu'au sein du PLU « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

En angle nord-est du collège a été matérialisé un cheminement piéton à créer en rive droite du cours d'eau de la Petite Frayère. En effet, cette courte section de cheminement piéton à renforcer/à valoriser doit permettre de mailler les cheminements déjà existants en rive droite. A noter qu'en rive gauche, le cheminement est continu. Il est alors proposé de conserver cet emplacement réservé.

Le cheminement piéton ici matérialisé entre l'emprise du collège Gérard Philippe et l'emprise de la crèche municipale Les Elfes reste à créer. Il permettrait de créer une liaison douce reliant les berges de la Petite Frayère et le quartier Abadie. Il est proposé de conserver l'emplacement réservé pour ce cheminement qui pourra être mise en œuvre à l'occasion d'aménagements. Cette approche renforce l'accès aux équipements de sports et de loisirs au moyen d'un réseau pédestre et éventuellement cyclable à créer, en créant un lien entre le centre urbain et la coulée verte de la Petite Frayère.

Pour ce qui concerne la Maison des Solidarités, sise boulevard Oxford à Cannes, sur la parcelle DI156, en effet, une erreur cartographique a conduit à la couverture de bâtiments par un espace vert protégé ou à créer (EVP). Suite à la demande du Département, il est proposé de déduire ces emprises bâties du périmètre de cet EVP.

Réponse 2 : SCOT'Ouest

La remarque des équipes du SCOT'Ouest est légitime. Le quartier Frayère n'est en effet pas reconnu au sein du SCOT'Ouest comme une unité prioritaire de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement. Pour autant, le projet d'aménagement sur le quartier Frayère dans le cadre du nouveau programme porté par l'ANRU répond aux objectifs du SCOT'Ouest fixés pour les sites de renouvellement urbain : compacité de l'opération, développement de l'offre économique, commerciale et d'équipements publics, exigence environnementale... La modification n°2 du PLU porte une évolution de l'OAP de la Frayère et la création d'un sous zonage UCf, le projet étant en phase pré-opérationnelle et la programmation ayant pu être affinée. Il est proposé de supprimer du rapport de présentation la mention relative aux unités prioritaires de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement.

Réponse 3 : CACPL

Les services de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins ont relevé plusieurs erreurs matérielles, auxquelles il est nécessaire de donner une suite favorable. Il est alors proposé de :

- Modifier la page 10 du règlement pour affirmer que les dispositions du titre 3 s'appliquent à l'ensemble des sous-zonages UC, ce qui inclut UCf,
- Modifier le rapport de présentation en page 33 pour clarifier la légende de la carte des hauteurs et couvrir l'ensemble de la zone urbanisée d'une prescription de hauteur,
- Compléter la légende des cartes du plan de zonage pour présenter le liseré des secteurs de plan de masse,
- Corriger la date d'achèvement de la ZAC Maria, qui date en effet de 2017.

Par ailleurs, la CACPL demande que la prescription visée à l'article U4 concernant la segmentation des façades sur rues pour des bâtiments dont la longueur est supérieure à 50 mètres soit réservée à la zone UCf au lieu des zonages UC et UK comme prévu par le PLU en vigueur.

Cette règle a pour objectif d'éviter la construction de bâtiments monolithiques imposants qui ne correspond pas à l'architecture urbaine. Les zones UC et UK de par leurs destinations (logements collectifs, entrepôts, industries,...), sont particulièrement concernés par cet enjeu de traitement architectural et d'intégration dans le paysage urbain.

La zone UCf en tant que sous-zonage de la zone UC, est également assujettie à cette prescription.

En conséquence, le paragraphe « E.5 : volumétrie des bâtiments » du rapport de présentation est maintenue.

Réponse 4 : DGAC

Concernant la carte des hauteurs, la DGAC rappelle que la servitude T5 entraîne des effets sur les hauteurs maximales de constructions mais que celle-ci n'est pas reprise sur la planche des

hauteurs. Pour autant, d'autres servitudes portent des effets sur la constructibilité et les hauteurs possibles de construction.

En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. La servitude T5 doit donc figurer sur la cartographie des servitudes et non sur la planche des hauteurs.

En outre, le respect de la réglementation garantit une cohérence et une lisibilité de l'information à valeur prescriptive.

En conséquence, il est proposé de conserver le contenu de la planche des hauteurs tel qu'il est actuellement.

La DGAC rappelle plusieurs éléments :

- l'existence d'une note d'information technique relative à l'installation de panneau photovoltaïque à proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu,
- le service national d'ingénierie aéroportuaire est à contacter pour les instructions relatives à la servitude T7,
- l'application aux arbres des servitudes aéronautiques,
- l'existence du PEB de l'aéroport Cannes-Mandelieu.

Ces éléments ne concernent pas le projet de modification n°2 du PLU. Pour autant, il est nécessaire de préciser les éléments réglementaires suivants.

La note d'information technique relative à l'installation des panneaux photovoltaïques établit des règles d'instructions liées à la DGAC pour les projets d'aménagement. Faire figurer cette note en annexe du PLU figerait les prescriptions d'aujourd'hui qui peuvent évoluer par la suite entraînant de fait des incohérences. Cette note technique, sans être annexée au PLU, est tout de même prise en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En outre, les documents et recommandations de la DGAC sont déjà intégrés dans le PLU en vigueur.

Réponse 5.1 et 5.2 : CACPL – Pôle Cycle de l'eau

Le pôle cycle de l'eau de la CACPL porte plusieurs demandes de modification du règlement du PLU dans le cadre de cette modification n°2 qui fait suite à l'approbation du PPRI sur le territoire cannois.

Compte tenu du volume et de la technicité de ces demandes, celles-ci seront examinées point par point dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU.

Réponse 6 : RTE

RTE sollicite des évolutions réglementaires visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau. Pour autant, le PLU en vigueur prévoit déjà certaines dispositions répondant à cette exigence :

L'article « 2.2 règles dérogatoires » du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du PLU indique que pour les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie, les règles d'implantation, de hauteur et de prospect du PLU ne

s'appliquent pas. Il est alors proposé de conserver la rédaction actuellement en vigueur du règlement sur ce point.

L'annexe 6A1 du PLU mentionne déjà les coordonnées des équipes de RTE chargées des opérations de maintenance et que RTE rappelle dans son avis.

En outre, RTE demande la suppression des espaces boisés classés pour faciliter l'entretien et la maintenance des lignes haute tension. Cette préconisation a été intégrée dans le projet de la modification n°2 du PLU.

Or, l'avis de la DDTM déposé dans le cadre de la même consultation des personnes publiques associées mentionne que la procédure de modification du PLU pour la suppression des EBC n'est pas adaptée et que cette suppression nécessite un passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Aussi, à ce stade et dans le cadre de la modification n°2 du PLU, il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande.

Réponse 7 : CCI

La CCI indique regretter l'absence de prescription au sein des secteurs de plan de masse sur la destination commerciale des rez-de-chaussée.

Il est alors rappelé que les secteurs de plan masse ont uniquement vocation à prescrire des volumétries et des règles d'implantation particulières pour les constructions (cf R151-39 et 40 du code de l'urbanisme). Les exigences en matière de mixité fonctionnelle, et notamment les prescriptions relatives à la diversité commerciale, peuvent être traduites dans la partie réglementaire du PLU (cf L.151-16 du code de l'urbanisme). A ce stade, le PLU en vigueur porte des orientations de diversité commerciale uniquement au travers des OAP et du zonage (choix des destinations).

La Ville de Cannes prend acte de la remarque de CCI. Toutefois, une traduction réglementaire de cette ambition sera à conduire dans une autre phase d'évolution du PLU et serait à construire sur la base d'une analyse fine des besoins.

Réponse 8.1 : DDTM

- Réserve émise sur la levée de l'EBC :

Comme indiqué en réponse à l'avis de RTE, il est bien noté que la procédure de modification n°2 ne permet pas de lever une protection de type EBC, même si l'erreur matérielle liée à la juxtaposition avec la servitude T4 est soulevée. Aussi, il est proposé de retirer du projet de modification n°2 la levée de partie de l'EBC.

- Avis sur l'OAP Frayère

La DDTM indique que le changement de zonage pour ce quartier de la Frayère faisant l'objet d'un NPRU, n'est pas repris dans l'OAP et souhaite que l'OAP soit alors complétée en ce sens. Pour autant, les OAP ont vocation à inscrire des orientations pour la mise en œuvre d'un projet urbain. Ces orientations sont bien distinctes de la partie réglementaire du PLU et du classement en zone et sous-zone. Aussi, pour ne pas porter de confusion sur les intentions, il est proposé de ne pas faire évoluer l'OAP en ce sens.

Concernant la mention au classement du PPRI sur ce secteur de la Frayère, il est proposé d'ajouter une précision au sein du rapport de présentation compte tenu de la démarche d'actualisation de l'OAP et de la récente approbation du PPRI. Le secteur couvert par l'OAP Frayère est concerné pour partie par le PPRI avec des zones B1 et R1. L'OAP Frayère prévoit de nouvelles destinations et constructions sur l'opération nommée « Cœur de Frayère ». L'orientation d'aménagement pour la création d'un pôle santé-sports-loisirs au niveau de l'entrée sud du quartier est concernée par un zonage B1 du PPRI. Aussi, les projets développés par le maître d'ouvrage identifié pour cette opération devront se conformer au règlement du PPRI en vigueur.

Le rapport de présentation sera complété pour s'assurer de la compatibilité de l'OAP Frayère avec les prescriptions du PPRI dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU. De plus, pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, il est proposé d'amender le contenu de cette OAP sur les actions prévues pour la mise en valeur des continuités écologiques.

- Avis sur l'analyse portée sur la compatibilité avec le SCoT'Ouest et la loi Littoral

Pour développer l'analyse de la compatibilité des évolutions réglementaires liés à la création ou à la modification des plans de masse avec la loi littoral et le SCoT'Ouest dans l'espace proche du rivage, il est proposé d'apporter les compléments suivants au rapport de présentation.

- Avis sur le volet logement et mixité sociale de cette modification n°2 du PLU

Le rapport de présentation justifie les évolutions de la production de logements locatifs sociaux avec les outils des servitudes de mixité sociale de plans de masses au sein du paragraphe G2 présentant la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT'Ouest et le PLHi. Un complément d'analyse sera fourni dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU pour la suppression de la servitude de mixité sociale pour le plan de masses situés sur le croisement des avenues Sépard/Tonner.

La DDTM relève une contradiction sur la production de logements locatifs sociaux envisagés au 101 avenue Michel Jourdan. Le nombre de logements locatifs sociaux imposés par la servitude de mixité sociale S.M.S n°30 est de 30% alors que le rapport de présentation mentionne 40%.

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigé à l'approbation de la modification n°2 du PLU avec un pourcentage de logements locatifs sociaux de 30% conformément à la S.M.S n°30.

- Avis sur le volet ressource en eau et réseaux de cette modification n°2 du PLU

Les réponses à ces observations techniques seront apportées dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU.

- Sur les pièces du dossier :

De la page 8 à la page 15 du rapport de présentation, les planches de hauteur sont bien reprises et précisent donc parfaitement les hauteurs atteintes. La hauteur des constructions est en effet une information incontournable pour encadrer les volumétries.

Ces plans de masse ont été définis dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment dans le respect du PPRI approuvé le 15 octobre 2021. La compatibilité des évolutions portées dans le cadre de cette modification n°2 du PLU est analysée en page 52 et 53 du rapport de présentation. Il y est précisé que lorsque les polygones d'implantation se situent en zone R3 du PPRI, les emprises au sol respectent le pourcentage de reconstruction au regard de l'existant, tel que édicté au PPRI.

Il est donc proposé de ne pas diluer cette analyse au sein du rapport de présentation et de conserver au sein de l'article G.3 l'explication de la méthodologie retenue pour la définition de ces plans de masse en compatibilité avec le PPRI.

En page 22 du rapport de présentation, article D.3, la proposition de clarification des couleurs pour les hauteurs de constructions fait suite à certaines difficultés de lecture. Il est préconisé alors de tester dans les usages la nouvelle palette de couleurs pour les sept hauteurs à cartographier.

Toutefois, la Ville de Cannes prend acte de la remarque de la DDTM.

Pour les pages 28 à 31, article D.7, il est pris bonne note du dire de la DDTM rappelant que les arbres remarquables sont une protection édictée en raison des paysages et que leur suppression doit faire l'objet d'une procédure de révision.

En page 54 du rapport de présentation, il est procédé à l'analyse de la compatibilité du projet de modification n°2 du PLU avec le SDAGE en vigueur au moment de la soumission du projet aux personnes publiques associées, à savoir le SDAGE 2021-2026.

Depuis le 4 avril 2022, le SDAGE des eaux Rhône Méditerranée 2022-2027 est entré en vigueur. En réponse à la DDTM il est proposé de mettre à jour l'analyse de compatibilité de la modification n°2 du PLU avec ce nouveau SDAGE.

L'actualisation du PLU avec l'étude caractérisant le jet de rive lié à la submersion marine sera intégré dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU.

- Le règlement

La DDTM s'interroge sur l'absence d'espace vert de pleine terre dans certains plans de masses. Les espaces verts de pleine terre traduisent la volonté municipale de localiser la nature en ville par souci de lutte contre les inondations et d'un cadre de vie agréable. La réglementation associée à ces espaces est très contraignante en interdisant toute forme de minéralisation et de construction en souterrain à l'exception des bassins écrêteurs de crues. Aussi, certains plans de masse ne font pas figurer ce type d'espace pour ne pas être en contradiction avec l'opérationnalité des projets : problème d'accès, de possibilité de parking souterrain, ...

Dans ce cas, les plans de masse présentent des espaces verts paysagers et/ou des espaces verts protégés ou à créer remplissant les mêmes objectifs que les espaces verts de pleine terre tout en garantissant la réalisation de l'opération d'ensemble.

- Les mises à jour de l'annexe au PLU liée au SUP

Enquête publique modification n°2 du P.L.U afin d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L.U et l'orientation d'aménagement et de programmation particulière de la "Nouvelle Frayère" ainsi que d'intégrer l'approbation du P.P.R.I.
Dossier n° : E22000022 / 06

La mise à jour des annexes a été réalisée par arrêtés. Le détail de ces actes sera explicité dans le cadre de l'approbation de la modification °2 du PLU

Toutes les observations recueillies sur les registres d'enquêtes et sur les courriers sont reprises et portées sur la présente Note de Synthèse.

Le mairie de Cannes devra cependant prendre en compte avec attention les observations recueillies les demandes formulées par les citoyens et les Promoteurs Constructeur .

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir en retour, un mémoire, en complément d'informations que vous pourriez juger utile d'apporter, en réponse aux interrogations des usagers. Celui-ci sera joint au compte rendu final de l'Enquête Publique et éclairera utilement les conclusions et l'avis du Commissaire Enquêteur.

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

G. VALASTRO

