

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.

CONCLUSIONS MOTIVÉES & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Destinataires :

Monsieur le Maire de CANNES
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice
Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

Giovanni . VALASTRO
Commissaire Enquêteur
Le 17 octobre 2022

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

Sommaire :

- I Objet et Modalités de l'enquête
- II Analyse du dossier soumis à enquête publique
- III Analyse du projet
- IV Analyse des observations
- V Éléments en faveur du projet et inconvénients
- Avis motivé du Commissaire-Enquêteur

I-Objet de l'enquête

Les objectifs de cette enquête publique consistent à informer le public et à recueillir les observations de celui-ci sur la modification n° 2 du PLU tels que décrits dans le sommaire du rapport de présentation mis à la disposition du public :

Sommaire

A. PREAMBULE.....	5	E. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT	34
A.1. Le plan local d'urbanisme (P.L.U.).....	5	E.1 Création du sous-zonage UCf de la zone UC	34
A.2. La modification N° 2 du P.L.U.	5	E.2 Implantation des hôtels et complexes cinématographiques	35
A.2.1. Objectifs.....	5	E.3 Introduction d'une règle pour améliorer la sécurité publique	36
A.2.2. Procédure	6	E.4 Le moulin Forville – Musée Victor Tuby	37
B. ACTUALISER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « NOUVELLE FRAYERE ».....	7	E.5 Volumétrie des bâtiments.....	38
C. FAVORISER UNE REPARTITION EQUILIBREE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	8	E.6 Restanques	39
C.1 Création d'un plan de masses - 101 Avenue Michel Jourdan.....	8	E.7 Implantation des panneaux solaires et photovoltaïques	40
C.2 Création d'un plan de masses - rues Jean Gras/du Bosquet :	9	E.8 toitures en cœur d'îlots	41
C.3 Evolution du plan de masses de l'îlot rond-point de la Gaîté.....	10	E.9 définition des espaces verts de pleine terre	42
C.4 Evolution du plan de masses de l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent De Paul	12	E.10 Inscription d'une marge de recul rue Rouaze	43
C.5 Evolution du plan de masses avenues P. Sépard / F. Tonner.....	13	F. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES.....	44
C.6 Evolution du plan de masses avenue de la République	14	F.1 Supprimer les emprises maximales de construction	44
C.7 Evolution du plan de masses au 8 chemin du Grand Jas.....	15	F.2 Espace boisé classé en surplomb d'une ligne de haute tension....	45
C.8 Evolution du contenu des fiches descriptives des plans de masses.....	16	F.3 Mise à jour du patrimoine communal.....	46
C.9 Actualiser les servitudes de mixité sociale et renforcer leur efficacité	17	F.4 Hauteur imposée rues du Canada et Rouaze	48
C.10 Rendre opérationnelle la servitude de mixité sociale S.M.S. 10.	19	F.5 Zonage des hauteurs sur le secteur de Ranguin	49
D. MISE A JOUR DES NORMES	20	G. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE P.A.D.D. ET LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	50
D.1 Actualisation des emplacements réservés I.C.1, I.C.166 et I.C.16320	21	G.1. Compatibilité avec le P.A.D.D. du P.L.U.....	50
D.2 Actualisation de l'emplacement réservé I.C.29	21	G.2. Compatibilité avec le SCoT 'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et le P.L.H.I. approuvé le 17/07/2020	51
D.3 Clarifier la lecture de la carte des hauteurs.....	22	G.3. Conformité des plans de masses avec le PPRI approuvé le 15 octobre 2021 et le PAC submersion marine notifié le 7 décembre 2017	52
D.4 Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondations révisé.....	23	G.4. Compatibilité avec le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019	53
D.5 Actualiser la gestion des eaux pluviales	27	G.5. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021, adopté le 20 novembre 2015	54
D.6 Actualiser l'identification des arbres remarquables.....	28	G.6. Compatibilité avec la DTA – Loi Littoral	54
D.7 Actualiser l'identification des jardins remarquables	32	G.7. Incidences sur l'environnement	54
D.8 Mettre en cohérence la hauteur de la zone UCf en lien avec l'O.A.P. « Nouvelle Frayère ».....	33		

3 | P.L.U. de Cannes > Modification n°2

L'enquête s'est tenue dans les locaux des services techniques de la ville 31 bd de la Ferrage 06400 CANNES :

- lundi 22 aout 2022 de 9h 30 à 12h30 et de 14h à 17h.
- mardi 30 aout 2022 de 9h 30 à 12h30 et de 14h à 17h.
- mercredi 14 septembre 2022 de 9h 30 à 12h30 et de 14h à 17h.
- vendredi 23 septembre 2022 de 9h 30 à 12h30 et de 14h à 17h.

soit pendant 33 jours consécutifs.

Participation du public

Au total , 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 :

Cette enquête n'aura pas mobilisé le public .

Le commissaire enquêteur rappelle:

Qu'il a procédé à une étude attentive et approfondie des justifications du projet .

Qu'il a tenu quatre permanences en mairies .

Que les avis dans la presse et l'affichage en mairies de CANNES et en Mairies Annexes de BOCCA ET RANGUIN tout au long de l'enquête auront permis d'assurer l'information légale des permanences de l'enquête publique .

II Analyse du dossier soumis à enquête publique

Que le dossier d'enquête mis à disposition du public, complet et très documenté, dont la composition et le contenu étaient conformes aux textes en vigueur, pouvait être consulté dans de bonnes conditions par toute personne intéressée par le projet.

III Analyse du projet

la modification du PLU a notamment pour objet de :

1-actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Nouvelle Frayère », accompagnée de la création d'un sous-zonage urbaine spécifique UCf ;

2-créer ou faire évoluer sept plans de masses sur le secteur de Cannes la Bocca, du Riou et du haut boulevard de la République ;

3-actualiser et enrichir les servitudes de mixités sociales pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements ;

4-mettre à jour des normes concernant la liste des emplacements réservés, la carte des hauteurs des constructions suivant la légende, l'identification des arbres et des jardins remarquables, la référence au document technique relatif à la gestion des eaux de pluies, et la référence au règlement du PPRI4 de Cannes approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 ;

5-ajuster la rédaction du règlement, selon les zones urbaines, concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles architecturales, la création d'une nouvelle rubrique dans la liste du patrimoine historique et la définition des espaces verts de pleine terre ;

6-corriger les erreurs matérielles concernant les règles d'emprises maximales de construction, le classement d'EBC surplombés par une ligne de haute tension, l'incohérence entre la liste

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

des bâtiments remarquables et sa matérialisation sur le plan de zonage et les contradictions de règles de hauteur et de qualité architecturale des bâtiments ;

7- la modification de l'OAP « Nouvelle Frayère » consiste notamment à :

**recomposer les aménagements du pôle « santé-sports-loisirs » comprenant la construction d'un bâtiment polyvalent regroupant un pôle santé et une pharmacie, un parking sécurisé, un «super- citystade » et neufs logements pour actifs ;*

**inclure une crèche au sein du pôle « entrepreneurial, social et culture*

NOTA -les zones concernées par la modification du PLU sont situées :

**hors du site Natura 2000 « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lerins » ;*

**hors sept zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) dont trois ZNIEFF Mer Type II, deux ZNIEFF Mer Type II et deux ZNIEFF Terre Type II ;*

**hors du périmètre de l'arrêté préfectoral de Protection de Biotope du « Vallon et Rocher de Roquebillière » ;*

**hors des deux cours d'eau identifiés comme réservoir de biodiversité et corridor écologique du SRCE15 du SRADDET16 PACA ;*

IV Analyse des observations

Le commissaire enquêteur donne ici son avis sur les points principaux du projet :

A concernant :

1-actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Nouvelle Frayère », accompagnée de la création d'un sous-zonage urbaine spécifique UCf ;

2-créer ou faire évoluer sept plans de masses sur le secteur de Cannes la Bocca, du Riou et du haut boulevard de la République ;

3-actualiser et enrichir les servitudes de mixités sociales pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements ;

Il s'agit de réorganiser le bâti existant de 7 ilots par la création de plans de masses par rapport aux espaces verts et de limiter voire corriger les hauteurs admissibles des futurs immeubles tout en favorisant une répartition équilibrée de logements tels que décrits dans le rapport de présentation :

C.1 Création d'un plan de masse - 101 Avenue Michel Jourdan	page	8
C.2 Création d'un plan de masse - rues Jean Gras/du Bosquet:		9
C.3 Évolution du plan de masse de l'îlot rond-point de la Gaîté		10
C4 Évolution du plan de masse de l'îlot Jean Aicard/Avenue MichelJourdan/ Rue Saint-Vincent de Paul		12
C.5 Évolution du plan de masse avenues P. Sémard / F. Tonner		13
C.6 Evolution du plan de masse avenue de la République		14
C.7 Evolution du plan de masse au 8 chemin du Grand Jas		15
C.8 Evolution du contenu des fiches descriptives des plans de masses		16
C.9 Actualiser les servitudes de mixité sociale et renforcer leur efficacité		17
C.10 Rendre opérationnelle la servitude de mixité sociale S.M.S. 10 ..		19

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

L'organisation du plan de masse du bâti des ilots ci-dessous :

- 29 avenue Michel Jourdan à Cannes la Bocca
- les parcelles AI104-105-106 et AI340. Avenue P.Semard/F.Tonner
- le plan de masse Angle Isola Bella et Leandre Sardou
- Les Alizés 32 Avenue de Vallauris parcelle 39,
- 101, avenue Michel Jourdan sur les parcelles cadastrées AM 77 à 81, 86 à 92 et 547.

a fait l'objet de remarques et d'amélioration du cadre du bâti de la part des Promoteurs, la réponse par la mairie de Cannes à ces adaptations est relatée dans le rapport du commissaire enquêteurs.

Avis du CE:

-compte tenu des réponses de bons sens de la mairie de Cannes par rapport aux demandes d'adaptations mineures des ilots par les promoteurs le CE émet un avis favorable.

Cependant concernant la faisabilité de cette modification n° 2 du PLU des 7 ilots impliquant une nouvelle organisation du bâti ne pourra ce faire qu'à la condition que tous les propriétaires des terrains de ces ilots acceptent de vendre leur terrain à un promoteur.

Observation du CE concernant les points :

4-mettre à jour des normes concernant la liste des emplacements réservés, la carte des hauteurs des constructions suivant la légende, l'identification des arbres et des jardins remarquables, la référence au document technique relatif à la gestion des eaux de pluies, et la référence au règlement du PPRI4 de Cannes approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 ;

5-ajuster la rédaction du règlement, selon les zones urbaines, concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles architecturales, la création d'une nouvelle rubrique dans la liste du patrimoine historique et la définition des espaces verts de pleine terre ;

S'agissant de mises à jour des normes , d'identification d'arbres et jardins et d'ajustement des règles architecturales le CE n'a pas d'observation à formuler .

Concernant la Demande de RTE Réseau de Transport d'Électricité

Le CE reprend ci-dessous la réponse de la Mairie de Cannes.

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.

Concernant les Avis des PPA

La Mairie de Cannes, apporte des réponses et des engagements .

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

V Éléments en faveur du projet et inconvénients

L'expert n'a pas reçu d'avis défavorable au projet de modification n° 2 du PLU.

Avis du CE :

La création de plans de masses pour réorganiser le bâti et les espaces verts attenants relève d'une amélioration de la qualité du cadre de vie et permettra de réduire la carence en logements sociaux.

Ce projet de modification permettra la mise à jour des normes, la rectification d'erreurs matérielles, l'identification d'arbres et jardins et l'ajustement des règles architecturales.

En conséquence :

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EMET UN AVIS FAVORABLE.

Fait à COLOMARS le 17 octobre 2022

Le Commissaire Enquêteur.

Giovanni VALASTRO

