

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CANNES**

**CONCLUSIONS ET AVIS**

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire de la Ville de Cannes
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

## **PROCEDURE**

La procédure a, pour ce qui me concerne en tant que commissaire enquêteur, consisté à :

- prendre connaissance du dossier objet de l'enquête publique,
- participer à l'organisation de l'enquête publique avec l'autorité compétente,
- effectuer la visite du site,
- réceptionner, étudier et analyser le dossier comportant l'ensemble des pièces,
- vérifier que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public

a été respectée,

- assurer les permanences prévues,
- procéder aux formalités de clôture du registre,
- établir le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales et l'adresser à

M. le Maire de Cannes

- analyser les contributions du public et le mémoire en réponse de M. le Maire de Cannes au procès-verbal de synthèse dans le cadre du rapport d'enquête,
- présenter mes conclusions et formuler un avis.

Mme LAHILLE, cheffe du service commun Aménagement du Territoire a été présente durant toute les phases de la présente enquête publique et je tiens à la remercier de sa contribution, ainsi que Mme QUINARD, Directrice adjointe de l'Urbanisme de la Ville de Cannes et Mme MESLI, du Service Urbanisme prévisionnel commun.

## **CONCLUSIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cannes.

Cette modification a pour objectif d'intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (CBGO) et de mettre en cohérence les dispositions du PLU en vue de la concrétisation opérationnelle du projet.

Les objectifs du projet CBGO sont, d'une part, d'opérer un renouvellement urbain en s'appuyant sur une forte identité économique due à la présence de THALES et d'activités liées au nautisme, et d'autre part de réaliser un aménagement vertueux doté d'un réseau de transport en commun très performant : bus à haut niveau de service (BHNS), pistes cyclables, et nouvelle gare TER de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA)

Un troisième objectif est de créer un urbanisme de qualité autour d'opérations conduites par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (CAPCL) : technopole de l'image à Bastide Rouge, multiplex cinématographique Cannes Cineum, campus universitaire et résidence étudiante ainsi que d'actions de requalification d'espaces urbains, notamment l'avenue Francis TONNER.

Quatrième objectif, qui n'est pas le moindre, l'intégration dans le projet du risque inondation, particulièrement présent à Cannes.

CBGO constitue la principale potentialité de développement et de renouvellement urbain de la Ville de Cannes et cette dernière souhaite l'exploiter et l'optimiser en suivant des logiques visant à transformer un quartier d'activités économiques et d'entrepôts en un quartier de mixité fonctionnelle, comportant des logements, des services, des commerces mais aussi des activités économiques.

Ce potentiel représente près de 180 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 30% de logements sociaux, 100 000 m<sup>2</sup> de surface dévolue aux bureaux, commerces, services, 10 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et d'intérêts collectifs, ainsi qu'une nouvelle gare TER-TGV.

Le projet CBGO comporte 2 phases, mais la modification n°3 du PLU ne concerne que la phase 1, portant sur 34,4 ha, qui regroupe deux zones à forte activité, Roubine et Tourrades, d'un modèle économique ancien, et qui ont, en conséquence, vocation au renouvellement urbain.

La programmation est la suivante :

- un nouveau quartier autour de la nouvelle gare TER-TGV,
- la reconquête de la friche ANSALDO- BREDA, avec le projet NOVELTY,
- la reconversion du site de l'AFPA, avec le projet VATEL,
- le transfert et le développement de la déchèterie,
- la création d'une usine de production et de distribution d'hydrogène.

CBGO a été délimité en tant qu'Espace Stratégique de Requalification (ESR) dans le PPRI, ce qui permet d'y réaliser un aménagement d'ensemble en procédant à des opérations de démolition-construction, à la condition de diminuer la vulnérabilité aux inondations, sans augmentation de l'emprise au sol en zone rouge, les principes de constructibilité étant appliqués, dans cet espace, de manière globale et non par parcelles.

L'activation de l'ESR s'opère par la définition d'un Schéma Directeur, dont la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins est en charge, et qui sera intégré au PLU.

Le projet de modification n°3 du PLU prévoit la levée d'une partie de la Servitude d'Attente de Projet (SAP) existante et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont le périmètre correspond à la première phase de l'opération, qui comporte des secteurs de plans de masses, un schéma viaire restructuré et qui instaure des polygones d'implantation déterminant gabarits et hauteurs, ainsi que des espaces de végétalisation.

Le projet de modification n°3 comprend, par ailleurs, des modifications de zonage et de règlement, en particulier la création d'un secteur UCrt et des règles qui s'y appliquent.

Enfin, elle prévoit la suppression et la création d'emplacements réservés, la suppression de marges de recul et des perspectives sensibles, la transformation d'un arbre remarquable en espaces verts à protéger ainsi que l'intégration du Schéma Directeur hydraulique en annexe du PLU.

Ce projet de modification n°3 du PLU apparaît comme traduisant bien les objectifs qui le sous-tendent en fonction des caractéristiques particulières du secteur concerné, à savoir un risque important d'inondation.

Le choix des outils utilisés, en partie dicté par cet impératif, s'avère judicieux en ce qu'il permet de mener à bien une opération de renouvellement urbain de grande envergure dans une zone à fort potentiel bien que particulièrement exposé à un risque.

De la levée de la SAP à l'activation de l'ESR, puis à la création de l'OAP pour réalisation de la première phase du projet CBGO, la Ville de Cannes met en place, avec la modification n°3 de son PLU, un dispositif efficace et adapté à ses choix en matière de politique urbaine.

## **CONCLUSIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES ET AU MEMOIRE EN RÉPONSE DE LA VILLE DE CANNES AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

Les observations sont relativement peu nombreuses et une seule manifeste une opposition au projet.

La majorité des observations fait état d'une adhésion à caractère général au projet et/ou à un de ses aspects particuliers : renforcement de l'attractivité économique et commerciale, implantation de NOVELTY et VATEL et création de logements pour actifs.

Les arguments développés par la personne opposée au projet se présentent sous forme d'interrogations sur de nombreuses thématiques, les réponses se trouvant en fait dans le dossier ou dans les compléments d'information que j'ai demandés à la Ville de Cannes dans le cadre du procès-verbal de synthèse, en particulier concernant l'avenir de l'équipement sportif des Muriers et les nuisances aériennes aux abords de l'aéroport.

L'observation de RTE n'est qu'un rappel, cependant très complet, des règles relatives aux liaisons électriques et aux transformateurs situés dans le secteur, qu'il conviendra bien évidemment de respecter.

L'observation de la CAPCL constitue, en fait la réponse complète et argumentée de la structure en charge du Schéma Directeur de l'ESR CBGO à la note de la DDTM en date du 12 juillet 2023.

L'observation de la DDTM contient des demandes de modifications ou de précisions mineures, qu'il conviendra bien évidemment de prendre en considération, mais trois portent sur des points importants du projet de modification n°3 :

- étude de solutions en cas de non-dérogation au PPRI,
- création d'un sous-zonage pour le stade des Muriers,
- suppression des polygones d'implantation dans la zone UKb.

Ces trois points soulevés par la DDTM requéraient des réponses précises et argumentées de la part de la Ville de Cannes.

Les observations de VATEL et NOVELTY sont des demandes portant sur des adaptations ou des interprétations de règles dans le but de faciliter la réalisation des projets des deux investisseurs.

J'ai sollicité la Ville de Cannes pour qu'il soit donné réponse à ces demandes dans le cadre du procès-verbal de synthèse, aucune n'étant cependant présentée comme une exigence de la part de VATEL ou NOVELTY.

L'observation de M. TONNER se situe bien évidemment dans le sens d'une adhésion au projet, au moins en ce qui concerne le positionnement de polygones d'implantation dans la zone UKb, dans la mesure où ils permettront un développement de l'activité de camping.

L'avocat de M. TONNER développe, dans cette observation, une argumentation favorable au maintien de ces polygones d'implantation, que la DDTM souhaitait voir supprimer s'agissant d'une des réserves à l'avis favorable formulé par courrier de M. le Préfet en date 12 juillet 2023 et reprise dans l'observation du 25 octobre 2023.

Cette argumentation juridique me paraît suffisamment étayée pour qu'elle contribue valablement à la réflexion relative au maintien des polygones d'implantation de la zone UKb dans le projet de modification n° 3 du PLU. Il serait cependant utile de la voir confirmée.

La question de la place de la déchèterie et de la hauteur des immeubles prévus à proximité du camping est légitimement posée par M. TONNER et a, en conséquence, fait l'objet d'une demande de précisions de ma part.

Les réponses de la Ville de Cannes aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse apportent les compléments d'information et les précisions nécessaires, sur les points suivants :

- le suivi des nuisances aériennes par la CACPL est assuré,
- les solutions en l'absence de dérogation au principe de démolition-construction sont à l'étude dans les services de l'Etat,
- la pérennité du complexe sportif des Mûriers en tant qu'équipement d'intérêt collectif et de service public est confirmée , le sous-zonage du secteur s'avérant inutile, les règles applicables dans la zone étant suffisantes,
- l'intégration urbaine et paysagère de la déchèterie et des immeubles situés à proximité du camping est prévue.

Ainsi, les interrogations, questions et demandes diverses formulées dans le cadre des observations ont trouvé, dans le mémoire de la Ville de Cannes en réponse au procès-verbal de synthèse, les réponses, compléments d'information et précisions utiles à la bonne compréhension du projet, quand elles ne se trouvaient pas dans le dossier d'enquête publique.

## AVIS

Au vu du dossier d'enquête publique, des observations écrites et orales et du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,

J'estime que le projet de modification n° 3 du PLU traduit, dans ses dispositions, de manière satisfaisante les objectifs et les orientations de la politique de développement et de renouvellement urbain de la Ville de Cannes relatifs à la phase 1 de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest,

Je recommande une confirmation de l'argumentation juridique contenue dans l'observation de M. TONNER concernant le maintien des polygones d'implantation de la zone UKb, et

J'émetts un avis favorable à la modification n°3 du PLU de la commune de Cannes.

Fait à Golfe Juan, le 27 novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur



Gérard RENAUD