

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**ENQUETE PREALABLE A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
RELATIVE
AU PROJET DE RÉHABILITATION DE
L'IMMEUBLE ABRITANT LE CINEMA "LE STAR"
SUR LA COMMUNE DE**

CANNES

29 mars - 16 avril 2021

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1. RAPPEL SUR L'OBJET DE L'ENQUETE :

La présente enquête est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation de l'immeuble abritant le cinéma "Le Star" situé au n° 98 de la rue d'Antibes, au centre-ville de la commune de CANNES. Il s'agit de construire un cinéma, une salle communale dédiée à l'organisation de conférences et manifestations culturelles et d'une librairie, en lieu et place de l'immeuble accueillant actuellement une ancienne salle de cinéma fermée depuis 2016.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Préserver et développer un rayonnement culturel et cinématographique ;
- Affirmer sa notoriété internationale – Cannes, capitale mondiale du cinéma ;
- Défendre et développer l'attractivité du centre-ville par une politique de développement et de diversification des activités culturelles et audiovisuelles inscrites dans le PLU.

2. CONCLUSIONS SUR LES RESULTATS DE L'ENQUETE :

2.1. Règles d'urbanisme et d'environnement :

- Le projet se situe en zone urbaine de forte densité UBa, au centre-ville de Cannes. La commune dispose d'un PLU révisé en date du 18 novembre 2019 et opposable depuis le 22 décembre 2019. L'espace est déjà essentiellement occupé par des surfaces bétonnées/anthropisées.
- Aucun espace boisé classé n'est présent dans la zone concernée.
- Le projet n'est concerné par aucun des plans de prévention des risques (PPR) de la commune.,
- La zone d'étude n'est concernée par aucun périmètre à statut pour la protection du patrimoine naturel ou d'intérêt écologique (ZNIEFF, Natura 2000), les secteurs les plus proches étant :
 - o L'APPB Vallon et Rocher de Roquebillière, à environ 3,6 km au Nord-Ouest,
 - o Zone Natura 2000 : la ZSC Baie et Cap d'Antibes – îles de Lérins, à environ 2,1 km à l'Est,
 - o La ZNIEFF II Rocher de Roquebillière, à environ 3,6 km au Nord-Ouest du site.

- Concernant l'étude d'impact, le projet est soumis à la procédure "cas par cas" selon l'article R. 122-3 du Code de l'environnement. L'arrêté préfectoral n° AE-F09318P0256 du 22/08/2018, joint en annexe au dossier A relatif à la DUP, dispense le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

Le commissaire enquêteur estime que le projet est compatible avec les règles d'urbanisme et d'environnement et que les impacts négatifs du projet ne sont pas significatifs, étant précisé que, durant la phase de travaux, les mesures pour éviter, réduire ou, si nécessaire, compenser les nuisances induites devront être appliquées.

2.2. Intérêt général :

Les observations du public portées au registre d'enquête relatif à la Déclaration d'utilité publique (Registre A) ont fait ressortir un avis favorable ou très favorable au projet présenté par la commune, à l'exception de l'observation déposée par le propriétaire, par l'intermédiaire de son avocat conseil.

Les thèmes et les arguments avancés par le public sont en cohérence avec les objectifs exposés dans le dossier d'enquête sur la DUP et rappelés au paragraphe n° 1.

Le commissaire enquêteur estime que le projet, objet de l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique, répond à l'intérêt général en ce qu'il apporte une réponse aux attentes fortes du public dans les domaines suivants :

- *Il offre un complexe culturel de proximité et de dimension familiale, situé en Centre-Ville ;*
- *Il permet de redynamiser le secteur de la Rue d'Antibes par un impact culturel, économique, social et commercial ;*
- *Il s'intègre dans une démarche écologique en favorisant les modes de "déplacement doux" ;*
- *Il répond à une intégration intergénérationnelle en favorisant l'accès aux plus jeunes comme aux plus âgés, qui ne disposent pas forcément de moyens matériels de se déplacer.*
- *Il permet de désengorger les salles publiques polyvalentes de la commune ;*
- *Dans le cadre du festival international cinématographique, il représente un outil majeur aux festivaliers de par sa situation, leur permettant également une meilleure intégration dans les activités du centre-ville. Il conforte, en outre, la position de Cannes comme Ville Internationale du cinéma.*
- *Loin d'être concurrentiel vis à vis du complexe cinématographique qui ouvre ses portes à l'Ouest de Cannes (Cannes La Bocca), il permet de rétablir un équilibre pour le secteur Est de la commune. Il offrira également une diversification de l'offre éditoriale cinématographique.*
- *Il devrait permettre de développer l'éducation artistique et culturelle des enfants scolarisés à Cannes et de contribuer à la filière de distribution de l'industrie culturelle et créative régionale.*

- *Il représente une des solutions qui consistent à lutter contre une "archipélisation" des centres urbains découlant de la "métropolisation" de nos villes, permettant ainsi d'assurer leur survie. Cette pratique de réhabilitation de l'ancien, ou "reconstruire la ville sur la ville", s'inscrit dans une méthodologie dite "AEU2" qui répond aux enjeux d'un urbanisme durable.*

En réponse à l'observation de l'avocat conseil du propriétaire, le commissaire enquêteur ne peut se substituer aux juges du Tribunal administratif, mais il lui incombe de prendre en considération les points relevés et de tenter de les éclairer et éventuellement, de leur apporter des informations complémentaires :

- *Sur le motif de l'intérêt général :*

Le commissaire enquêteur estime que le fait de vouloir suppléer aux carences de la société STARIMMO afin de répondre aux attentes fortes de la population édictées supra, relève bien de l'intérêt général. En effet, à l'étude du dossier de permis de construire déposé par cette société, il lui paraît probable que l'objectif recherché par le propriétaire s'oriente davantage vers un intérêt financier produit par des activités commerciales plutôt que vers un intérêt "multiculturel" au profit de l'ensemble de la population.

En outre, quand il est prétendu que le projet de la société STARIMMO "est conforme" à celui de la commune, c'est oublier de préciser que la part des activités commerciales (non culturelles) est prépondérante dans celui (le projet) de cette société. Un point, notamment, qui a retenu l'attention du commissaire enquêteur, et qui, à ses yeux, représente une différence conséquente : dans le projet de la société STARIMMO, l'accès au futur cinéma se ferait non pas par la Rue d'Antibes, mais par la Rue Victor Cousin. Cela ne contribuera pas à redynamiser les activités de la Rue d'Antibes dans la même mesure, pourtant un des objectifs de la commune répondant aux attentes du public.

- *Sur le motif que la procédure d'expropriation fait obstacle à la mise en œuvre imminente du projet par la société STARIMMO :*

Le CE s'est rapproché de la commune afin d'obtenir des explications : l'historique des courriers à l'attention du propriétaire, présentés au CE, et les réunions d'échanges avec ce dernier (dont il est fait état dans ces courriers), démontrent un véritable soutien et une aide effective de la part de la commune dans l'avancement du projet soutenu par la société STARIMMO. Il en ressort, comme il a été indiqué à plusieurs reprises au propriétaire, que la commune souhaite effectivement que les "choses bougent", sans pour autant vouloir empêcher le propriétaire de mener à bien son projet, et cela dans l'intérêt de la population cannoise. Il a également été proposé au propriétaire une cession à l'amiable, mais celui-ci n'a pas donné suite. Le CE peut comprendre que la mise en œuvre de l'opération de la part du propriétaire demande du temps du fait des procédures administratives et juridiques dont le permis de construire a fait l'objet, mais il rappelle que la commune attend des éléments probants de début des travaux (les études déjà effectuées ou restant à effectuer,

dont il est fait état dans les observations, ne représentent pas une garantie suffisante permettant à la commune de suspendre la procédure d'expropriation comme elle s'y est engagée.

Afin de lever la crainte du propriétaire dans ses démarches d'investissement vis-à-vis des organismes de financement, au regard de la procédure d'expropriation, la commune a transmis un courrier à faire valoir, datant du 21 mars 2021, dans lequel elle s'engage à intervenir officiellement si nécessaire. Le CE estime qu'il y a suffisamment d'éléments permettant de montrer la bonne foi des représentants de la commune dans la mise en œuvre de la procédure d'expropriation tout en permettant au propriétaire de mener à bien son projet.

- Sur le motif du coût réel de l'opération :

S'agissant à la fois d'une acquisition d'immeuble et de réalisation de travaux, le coût de l'opération devant être présenté au public dans le dossier d'enquête n'est qu'une "estimation sommaire des dépenses". L'estimation du coût d'acquisition faite par France Domaines a été réévaluée récemment (7 janvier 2021), cet élément a été modifié au dossier avant le début des enquêtes. Les coûts reportés dans l'observation, inhérents aux frais engagés par la société STARIMMO, bail emphytéotique et manque à gagner d'exploitation, relèvent de l'évaluation et d'une éventuelle prise en compte par le juge de l'expropriation. Cela ne pourra s'appliquer qu'à posteriori.

2.3. Déroulement de l'enquête :

- Les conditions de déroulement de l'enquête ont permis au public d'être suffisamment informé sur l'objet de l'enquête, la nature et le coût prévisionnel du projet et les modalités de l'enquête.
- L'enquête s'est effectuée dans le respect des textes législatifs et réglementaires.
- Le public a pu s'exprimer en toute liberté.

Le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux textes en vigueur.

Enfin, après avoir :

- Etudié les dossiers et ses pièces annexes ;
- Pris contact avec Le Maître d'ouvrage ;
- Entendu le Directeur foncier et immobilier de la Mairie de Cannes ;
- Entendu Monsieur l'Adjoint délégué au patrimoine communal ;

- Vérifié que le dossier mis à disposition du public était bien complet et conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur ;
- Vérifié que l'ensemble des dispositions administratives avait bien été respectées et, qu'en particulier, l'affichage de l'avis d'enquête publique a bien été effectué ainsi que ses parutions dans la presse et par voie dématérialisée ;
- Assuré les trois permanences prescrites afin de recueillir les observations du public ;
- Informé le Maître d'ouvrage des observations formulées par le public, et avoir pris note de ses réponses en retour.

Vu :

- Les observations émises pendant la durée de l'enquête et dont le détail figure dans le rapport du commissaire enquêteur ;
- L'analyse des commentaires développés dans le rapport d'enquête ;
- Les dispositions du Code de l'expropriation ;
- La Décision en date du 15 février 2021, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant un commissaire enquêteur ;
- L'Arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la "déclaration d'utilité publique" et parcellaire" conjointe en date du 22 février 2021, précisant les modalités de l'enquête ;
- Les réponses apportées par le pétitionnaire, aux demandes émises par le commissaire enquêteur ;

Considérant que :

- La publicité de l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et a permis au public de prendre connaissance du projet de réhabilitation de l'immeuble abritant le cinéma "Le Star" ;
- Le projet présenté en enquête publique répond aux objectifs et aux orientations fixés par la commune ;
- Le projet n'est pas soumis à une étude d'impact ;
- De par sa nature et sa localisation, en zone urbaine dense, le projet n'engendre qu'un impact négligeable sur l'environnement ;
- Le projet répond à une attente forte du public et relève de l'intérêt général ;

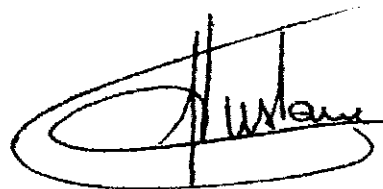
3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, et compte tenu des éléments cités précédemment, notamment au chapitre 2 "Conclusions sur les résultats de l'enquête", le commissaire enquêteur, ayant conduit la présente enquête publique en toute indépendance, en application du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, émet un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation de l'immeuble abritant le cinéma Le Star – 98 Rue d'Antibes – sur la commune de Cannes.

Le présent document comprend 7 pages. Il a été rédigé à Saint-Cézaire sur Siagne, le mardi 11 mai 2021.



*Jean-Marc GUSTAVE
Commissaire Enquêteur*