

**DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES**

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

**CANNES**

**29 mars - 16 avril 2021**

**RAPPORT D'ENQUETES**

*Enquête n° E 21000002 /06 du 15/02/2021  
Réhabilitation cinéma "Le Star" CANNES*

## Table des matières

<b>RAPPORT</b> .....	- 4 -
GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES.....	- 5 -
<b>1. PREAMBULE</b> .....	- 6 -
<b>2. GENERALITES</b> .....	- 6 -
2.1. Objet des enquêtes :.....	- 6 -
2.1.1. Enquête Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :.....	- 6 -
2.1.2. Enquête parcellaire :.....	- 6 -
2.2. Cadre législatif et réglementaire.....	- 7 -
2.3. Nature, caractéristiques et impacts du projet.....	- 7 -
2.3.1. Nature et caractéristiques du projet.....	- 7 -
2.3.2. Impacts du projet sur l'environnement.....	- 8 -
2.4. Composition des dossiers d'enquête.....	- 9 -
2.4.1. Dossier d'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique (Dossier A).....	- 9 -
2.4.2. Dossier d'enquête parcellaire conjointe (Dossier B).....	- 9 -
<b>3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES</b> .....	- 9 -
3.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	- 9 -
3.2. Modalités des enquêtes.....	- 9 -
3.2.1. Prescription des enquêtes.....	- 9 -
3.2.2. Permanences du commissaire enquêteur.....	- 10 -
3.3. Réunions avec le maître d'ouvrage.....	- 10 -
3.3.1. Réunions préparatoires.....	- 10 -
3.3.2. Réunion à l'issue des enquêtes.....	- 11 -
3.4. Information du public.....	- 11 -
3.5. Incidents relevés au cours des enquêtes.....	- 14 -
3.6. Climat des enquêtes.....	- 15 -
3.7. Clôture des enquêtes.....	- 15 -
3.8. Synthèse des observations au maître d'ouvrage.....	- 15 -
3.9. Comptabilité des enquêtes : observations et courriers recueillis au cours des enquêtes.....	- 15 -
<b>4. ANALYSE DES OBSERVATIONS</b> .....	- 16 -
4.1. Préambule :.....	- 16 -
4.2. Observations portées aux registres et par courrier.....	- 16 -
4.2.1. Registre A "déclaration d'utilité publique" :.....	- 16 -

4.2.2. Courriers registre A "déclaration d'utilité publique" : .....	- 23 -
4.2.3. Registre B "Enquête parcellaire" : .....	- 25 -
4.3. Observations orales de personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur :-	25
-	
<b>5. SYNTHESE PARTIELLE : .....</b>	<b>- 25 -</b>
5.1. Enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique : .....	- 25 -
5.2. Enquête parcellaire conjointe : .....	- 25 -
<b>6. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : .....</b>	<b>- 26 -</b>

# **RAPPORT**

## **GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES**

A.P.P.B. :	Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope
C.E :	Commissaire Enquêteur
DDT(M) :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL :	Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
DTA :	Directive Territoriale d'Aménagement
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
ZNIEFF :	Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Z.S.C :	Zone Spéciale de Conservation (Directive habitat)

## **1. PREAMBULE**

S'agissant de deux enquêtes conjointes, demande d'utilité publique et enquête parcellaire, le rapport suivant regroupe les deux enquêtes tout en faisant ressortir les points spécifiques à l'une et à l'autre, notamment ceux concernant les observations du public et les réponses appropriées du commissaire enquêteur. Par soucis de simplification, elles sont appelées : enquête DUP et enquête parcellaire.

Toutefois chaque enquête fera l'objet de conclusions et avis motivé propres à chacune d'elles de la part du commissaire enquêteur.

## **2. GENERALITES**

### **2.1. Objet des enquêtes :**

#### **2.1.1. Enquête Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :**

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.

#### **2.1.2. Enquête parcellaire :**

L'enquête parcellaire conjointe a pour objet de déterminer exactement la ou les parcelles (ou parties de parcelles) à acquérir pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation ainsi que l'identification des propriétaires.

Dans le cas présent, une seule parcelle est concernée par le projet, il s'agit de la parcelle n° 1/ BV 146 d'une emprise de 754 m<sup>2</sup> au sol.

Les délibérations n°6 du 16 octobre 2017 et n°34 du 11 février 2019 du conseil municipal de la commune de Cannes, autorisent le Maire de cette commune ou son Adjoint à l'urbanisme et au patrimoine communal à solliciter de monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe, relatives au projet de réhabilitation de l'immeuble abritant le cinéma "Le Star", 98 rue d'Antibes - 4, rue Victor Cousin, en vue de la création d'un complexe culturel.

Par courrier du 11 juin 2020, les dossiers d'enquêtes ont été déposés aux services de la Préfecture des Alpes-Maritimes.

A l'issue de l'instruction de ce dossier, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes sollicite Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice, par courrier du 8 février 2021, afin de désigner un commissaire enquêteur.

*Enquête n° E 21000002 /06 du 15/02/2021  
Réhabilitation cinéma "Le Star" CANNES*

## 2.2. Cadre législatif et réglementaire

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles :

- L. 1 et L.110-1 sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- R.111-1, R.112-1 à 21, sur le déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique non environnementale ;
- L.131-1, R.131-1 à 14, sur l'enquête parcellaire et L.311-1 à 3, R.311-1 et R.311-2 sur la procédure de notification.

Décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice n° E 2100000 /06 du 15 février 2021 portant désignation du commissaire enquêteur.

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.

## 2.3. Nature, caractéristiques et impacts du projet

### 2.3.1. Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste en la construction d'un **cinéma**, d'une **salle communale** dédiée à l'organisation de conférences et manifestations culturelles, et, d'une **librairie** en lieu et place de l'immeuble situé au 98, rue d'Antibes, qui accueille actuellement une ancienne salle de cinéma fermée depuis 2016.

Le projet prévoit la destruction du bâtiment actuel et la construction d'un nouveau bâtiment qui respectera le gabarit de l'édifice actuel et conservera la façade Nord au 98, rue d'Antibes.

La surface d'emprise du nouveau bâtiment est de **754 m<sup>2</sup>**, correspondant à la parcelle BV146.

La surface de plancher totale sera de l'ordre de **3 000 m<sup>2</sup>**.

Le projet proposera un nombre de places ainsi qu'une surface de plancher pour le cinéma au moins équivalente à la structure initiale. En effet, des mesures de protection des cinémas du centre-ville ont ainsi été intégrées au Plan Local d'Urbanisme, qui protègent en droit la destination cinématographique des bâtiments concernés, à savoir que toute démolition devra être remplacée par une surface plancher équivalente destinée à du cinéma dans le bâtiment reconstruit.

La capacité du cinéma sera de **600 places** pour une **surface de plancher de 1 154 m<sup>2</sup>**.

Conçu comme un nouveau lieu de vie, de transmission et de partage de biens artistiques, l'équipement comportera un cinéma, avec des salles de projection, mais aussi adaptées à des conférences et au théâtre, un lieu événementiel et une librairie indépendante.

La création d'une librairie constituerait un acte fort qui compléterait les actions déjà

*Enquête n° E 21000002 /06 du 15/02/2021  
Réhabilitation cinéma "Le Star" CANNES*

entreprises par la Mairie de Cannes pour promouvoir l'accès à la culture par la lecture. Le projet de librairie envisagé par la commune de Cannes sur le site de l'ancien Star, en complément donc d'un nouveau cinéma et théâtre, permettra ainsi d'organiser des rencontres avec des écrivains, des expositions d'artistes locaux, des animations en partenariat avec les bibliothèques municipales, des espaces pour les enfants, etc. Le futur complexe culturel, qui accueillera à la fois un cinéma, un théâtre et une librairie, sera le vecteur d'une nouvelle synergie favorisant la diffusion et la création culturelle, et la valorisation architecturale par la conservation de la façade Nord rue d'Antibes.

Les objectifs contextuels de la commune 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.

Le coût global du projet est estimé à environ 18 600 000 € dont 5 160 000 € en acquisitions foncières (avis de la Direction Générale des Finances publiques en date du 07/01/2021), et 13 440 000 € en études et travaux.

### **2.3.2. Impacts du projet sur l'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 :

- L'APPB Vallon et Rocher de Roquebillière, à environ 3,6 km au Nord-Ouest,
- Zone Natura 2000 : la ZSC Baie et Cap d'Antibes – îles de Lérins, à environ 2,1 km à l'Est,
- 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.

En termes de patrimoine culturel, la zone d'étude s'insère au sein d'un périmètre de 500 m autour d'un monument historique (MH), l'Hôtel Carlton, inscrit le 29/08/1989.

## **2.4. Composition des dossiers d'enquête.**

Deux dossiers ont été mis à la disposition du public :

### **2.4.1. Dossier d'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique (Dossier A)**

Le dossier proposé et mis à la disposition du public est constitué d'une chemise cartonnée comprenant les documents suivants :

- Pièce n°1 : Plan de situation (3 pages) ;
- Pièce n°2 : Notice explicative (34 pages et 2 annexes dont une de 4 pages et une de 5 pages) ;
- Pièce n°3 : Plan général des travaux (4 pages) ;
- Pièce n°4 : Caractéristique principales des ouvrages les plus importants (2 pages) ;
- Pièce n°5 : Appréciation sommaire des dépenses (2 pages) ;

### **2.4.2. Dossier d'enquête parcellaire conjointe (Dossier B)**

Le dossier proposé et mis à la disposition du public est constitué d'une chemise cartonnée comprenant les documents suivants :

- Pièce n°1 : Plan parcellaire (3 pages) ;
- Pièce n°2 : Etat parcellaire (1 page) ;

## **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES**

### **3.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E 21000002 /06 du 15/02/2021, la présidente du tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur Jean-Marc GUSTAVE en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire conjointe relatives au projet de réhabilitation de l'immeuble abritant le cinéma Le Star, 98 rue d'Antibes – 4 rue Victor Cousin, à Cannes.

### **3.2. Modalités des enquêtes**

#### **3.2.1. Prescription des enquêtes**

L'autorisation d'ouverture des enquêtes publiques conjointes a été prescrite par les délibérations du Conseil municipal de Cannes en date du 16 octobre 2017 et du 11 février 2019.

L'ouverture des enquêtes publiques conjointes a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 22 février 2021.

La durée des enquêtes a été fixée du lundi 29 mars au vendredi 16 avril 2021 inclus, soit une durée de 19 jours consécutifs.

Le site retenu pour la consultation des dossiers et des registres par le public, en coordination avec le Service foncier de la commune de Cannes, est situé à :

- Hôtel de Ville annexe – 31 boulevard de La Ferrage – Direction du foncier et de l'immobilier, 06400 Cannes.
- Les pièces des dossiers d'enquêtes ainsi que les registres respectifs (registre A pour l'enquête déclaration d'utilité publique et registre B pour l'enquête parcellaire) sont consultables par le public aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie, soit du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 pendant toute la durée de l'enquête.

### **3.2.2. Permanences du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations à l'adresse citée au paragraphe précédent, aux dates et horaires suivants :

- Lundi 29 mars 2021 : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 7 avril 2021 : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 16 avril 2021 : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

### **3.3. Réunions avec le maître d'ouvrage**

#### **3.3.1. Réunions préparatoires**

- Réunion avec l'autorité organisatrice de l'enquête :  
Suite à un échange de courriels afin de préparer l'organisation matérielle des enquêtes (publicité, lieu du siège des enquêtes, dates, horaires et lieux de consultation des dossiers et des registres d'enquête), une réunion avec Madame SAINT-SARDOS de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme - de la Préfecture des Alpes-Maritimes, s'est tenue le mardi 2 mars 2021 de 10h00 à 11h00. A cette occasion, le registre d'enquête A (DUP), ouvert par le préfet des Alpes-Maritimes a été paraphé par le commissaire enquêteur.
- Réunion avec le Maître-d'ouvrage :  
Une réunion s'est tenue avec Monsieur Romain GAUTRON, Directeur foncier et immobilier de la Mairie de Cannes, le jeudi 11 mars 2021. A cette occasion, le commissaire enquêteur a pu aborder un certain nombre de questions auxquelles il

a été répondu. Le CE a pu visiter le local de réception du public et de mise à disposition des dossiers et des registres d'enquêtes.

- La visite des lieux concernés par le projet a été effectuée par le commissaire enquêteur le mercredi 7 avril 2021 de 13h00 à 14h00.

### **3.3.2. Réunion à l'issue des enquêtes**

- Sur demande du commissaire enquêteur, une réunion a été organisée le 22 avril 2021 à 17h30 à la Mairie principale de Cannes, en présence de Monsieur l'Adjoint délégué au patrimoine communal, de Monsieur le Directeur foncier et immobilier et de Madame la Chef de Cabinet de Monsieur le Maire de Cannes. Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de présenter une synthèse des observations du public formulées au cours des enquêtes et d'obtenir quelques précisions complémentaires sur les intentions de la commune.

## **3.4. Information du public**

L'information du public a été assurée à la fois sur le plan réglementaire et sur le plan de la communication grâce à différents moyens (publications de presse, affichage de l'avis d'enquêtes, avis dématérialisé...).

### **Presse**

Quatre insertions de l'avis d'enquête ont été publiées dans deux journaux locaux différents, dans la rubrique des annonces légales, dix-sept jours avant le début des enquêtes et dans les huit jours qui ont suivi :

- Avant les enquêtes :
  - Nice-Matin du vendredi 12 mars 2021 (1<sup>er</sup> avis) ;
  - Tribune Bulletin Côte d'Azur n°1088 du vendredi 12 mars 2021 (1<sup>er</sup> avis)
- Au début des enquêtes :
  - Nice-Matin du vendredi 2 avril 2021 (2<sup>ème</sup> avis) ;
  - Tribune Bulletin Côte d'Azur n°1091 du vendredi 2 avril 2021 (2<sup>ème</sup> avis).

### **Affichage**

L'avis d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été affiché à compter du 9 mars 2021 jusqu'au 16 avril 2021 inclus.

- En Mairie principale de Cannes, 1, Place Bernard Connut Gentille, 06400 Cannes ;
- En l'Hôtel de ville annexe - 31 boulevard de La Ferrage ;

Les certificats d'affichage respectifs étaient joints aux pièces administratives du dossier d'enquête.

J'ai moi-même constaté, lors de ma première vacation ainsi que lors de mes vacations suivantes, que l'avis d'enquête était présent et visible dans le hall de l'hôtel de Ville annexe, siège des enquêtes.

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, il a également été procédé à l'affichage, dans le hall de l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrage, sur les panneaux habituels, du 24 mars au 16 avril 2021 inclus, les notifications aux trois personnes qui n'ont pas réceptionné les courriers recommandés avec demande d'avis de réception, conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation (Cf. tableau n°1).

*Tableau 1*

Propriétaire concerné	Référence avis de réception lettre recommandée	Date de présentation
SARL STARINVEST GERANTE DE LA SNC STARRIMO A L'ATTENTION DE MESSIEURS GOZLAN CHEZ HOLDING VICTOR HUGO 3 AVENUE MARCEAU 75116 PARIS	2C 139 951 9415 9	01 MARS 2021
SNC STARIMMO CHEZ HOLDING VICTOR HUGO 3 AVENUE MARCEAU 75116 PARIS	2C 139 951 9467 8	01 MARS 2021
SCI L'ETOILE MONSIEUR LUCAS GOZLAN CHEZ HOLDING VICTOR HUGO 3 AVENUE MARCEAU 75116 PARIS	2C 139 951 9459 3	01 MARS 2021

**Courriers recommandés avec accusé de réception :**

Conformément aux articles R.131-6 du Code de l'expropriation, un courrier recommandé avec accusé réception a été adressé à chaque personne propriétaire, gérant, administrateur ou syndic (au total : 9), afin de lui notifier l'avis d'ouverture de l'enquête publique, lui demander de fournir les indications utiles relatives à son identité grâce à un questionnaire joint, ainsi que les éléments nécessaires à la fixation des indemnités.

Les courriers de notification et les avis de réception étaient joints au dossier de l'enquête parcellaire.

Le tableau récapitulatif suivant regroupe l'ensemble des éléments correspondants aux six personnes ayant réceptionné le courrier recommandé avec avis de réception (Cf. tableau n°2).

*Tableau 2*

Propriétaire concerné	Référence de l'avis de réception lettre recommandée	Date de distribution et signature du destinataire
Monsieur FREDERIC GOZLAN CO-GERANT DE LA SARL STARINVEST 2025 CHEMIN DE CASTELLARAS 06370 MOUANS-SARTOUX	2C 139 951 9526 2	01 MARS 2021
SNC STARIMMO 1-5 RUE ALLIEIS 06400 CANNES	2C 139 951 9468 5	03 MARS 2021
SCI L'ETOILE MONSIEUR LUCAS GOZLAN 1-5 RUE ALLIEIS 06400 CANNES	2C 139 951 9524 8	03 MARS 2021
MONSIEUR LUCAS GOZLAN CO-GERANT DE LA SARL STARINVEST LES JARDINS DE SAINT NICOLAS 23, RUE DU DOCTEUR CALMETTE 06400 CANNES	2C 139 951 9417	03 MARS 2021

SARL STARINVEST GERANTE DE LA SNC STARRIMO 1-5 RUE ALLIEIS 06400 CANNES	2C 139 951 9416	03 MARS 2021
MONSIEUR LUCAS GOZLAN GERANT DE LA SCI L'ETOILE 23, RUE DU DOCTEUR CALMETTE 06400 CANNES	2C 139 951 9525 5	03 MARS 2021

**Informatique :**

L'avis d'ouverture des enquêtes était consultable par voie dématérialisée sur le site suivant à compter du 18 mars 2021 :

➤ **Préfecture des Alpes Maritimes :**

<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Expropriation/Commune-de-CANNES-Rehabilitation-de-l-iMme.uble-abritant-le-cinema-LE-STAR>

**Le commissaire enquêteur estime que l'information du public, avant et pendant les enquêtes, ainsi que les notifications aux propriétaires ont bien été prises en compte par le Maître de l'ouvrage et que les procédures légales et réglementaires ont bien été respectées.**

### **3.5. Incidents relevés au cours des enquêtes**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête, toutefois il est à noter que les mesures sanitaires gouvernementales ont imposé un nouveau confinement de la population sur le territoire national, à compter du 03 avril à minuit.

En concertation avec le maître d'ouvrage et en l'absence de contre-indication des services de l'Etat à cette date, il a été décidé de poursuivre l'enquête selon les termes de l'arrêté, en ayant soin d'appliquer strictement les mesures sanitaires édictées, déjà mises en œuvre au sein du siège des enquêtes.

*Le commissaire enquêteur estime que cette situation, bien que perturbante, n'a pas eu de conséquences importantes sur le déroulement des enquêtes.*

### **3.6. Climat des enquêtes**

Les enquêtes préalables à déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public ; le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur était d'un accès facile notamment aux personnes à mobilité réduite, au deuxième étage (avec ascenseur) de l'Hôtel de ville annexe de La Ferrage à Cannes, et a permis au public de s'exprimer en toute discrétion. L'accueil par le personnel municipal a été chaleureux et efficace. Il a répondu positivement à chaque sollicitation du commissaire enquêteur.

### **3.7. Clôture des enquêtes**

Le vendredi 16 avril 2021 à 17h00, les deux enquêtes (déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe) sont closes.

Le registre A pour la DUP est clos par le commissaire enquêteur qui le récupère ainsi que les dossiers d'enquête mis à la disposition du public. Le registre B, pour l'enquête parcellaire est remis au Directeur du service foncier et immobilier de la commune de Cannes, afin d'être clos et signé par le Maire ou son représentant.

Le registre B est récupéré par le commissaire enquêteur le jeudi 22 avril à l'occasion de l'entretien avec Monsieur l'Adjoint délégué au patrimoine communal. Il est à noter qu'aucune observation ne figurait sur ce registre à la date de clôture de l'enquête, le vendredi 16 avril.

### **3.8. Synthèse des observations au maître d'ouvrage**

La procédure prévue à l'article R 123-18 du code de l'environnement, prévoyant la transmission d'un procès-verbal de synthèse des observations du public au maître d'ouvrage dans les huit jours qui suivent la fin de l'enquête, ne s'applique pas aux enquêtes relatives aux déclarations d'utilité publique ni aux enquêtes parcellaires.

Néanmoins, le commissaire enquêteur a estimé nécessaire de rencontrer le maître d'ouvrage dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, en l'occurrence l'adjoint délégué au patrimoine communal.

### **3.9. Comptabilité des enquêtes : observations et courriers recueillis au cours des enquêtes.**

La fréquentation du public s'est avérée faible lors des premières vacances du CE, malgré une publicité correcte, et le public s'est manifesté essentiellement dans les quatre derniers jours d'enquête.

- **Registre d'enquête A "déclaration d'utilité publique" :**

15 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur au cours de ses vacances.

*Enquête n° E 21000002 /06 du 15/02/2021  
Réhabilitation cinéma "Le Star" CANNES*

80 observations ont été consignées au registre A (dont les quinze citées ci-dessus).  
2 courriers ont été remis au CE en main propre, le premier daté du 06 avril 2021 et le deuxième du 13 avril 2021 (une copie avait été transmise par courriel dès réception par la commune le 13 avril, l'ensemble du dossier avec ses annexes remis en main propre au CE le 16 avril, dernier jour de l'enquête.

Ces documents ont été annexé au registre d'enquête "A".

- **Registre d'enquête B "Enquête parcellaire" :**

Aucune observation n'a été consignée au registre B.

Aucun courrier n'a été transmis ou déposé, relatif à l'enquête parcellaire.

## **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **4.1. Préambule :**

S'agissant de deux enquêtes, les observations écrites, orales ou reçues par courrier seront analysées et commentées séparément.

Les observations déposées sur le registre dédié à la DUP (registre A) sont notées "A. XX", XX étant le N° de l'observation dans l'ordre d'inscription.

Les courriers, au nombre de deux, sont répertoriés "Lettre n° RA X", X représentant l'ordre chronologique de réception du courrier.

Aucune observation n'est portée au registre B (enquête parcellaire).

Sur les 80 observations inscrites, toutes sont favorables ou très favorables au projet.

Les premières observations sont retranscrites en partie ou en totalité jusqu'à l'observation n° A18, sachant que les autres observations reprennent l'esprit des premières.

Le C.E. présentera une synthèse des différents thèmes abordés ou arguments soutenus par le public, en fin de chapitre.

### **4.2. Observations portées aux registres et par courrier.**

#### **4.2.1. Registre A "déclaration d'utilité publique" :**

##### **A.1. Mme. Claude TRIAY- La Bocca –**

Madame Triay a rencontré le CE le 07 avril et déposé un courrier daté du 06 avril, répertorié "Lettre n° RA1" par le commissaire enquêteur et annexée au registre.

Extrait du courrier de cette personne :

"Mes remarques se fondent sur l'article paru dans Nice-Matin du 18 mars 2021 m'appuyant sur les informations portées à la connaissance des cannois sur ce dossier.

*Enquête n° E 21000002 /06 du 15/02/2021  
Réhabilitation cinéma "Le Star" CANNES*

Cannes capitale incontournable du cinéma mérite certainement un troisième cinéma en centre-ville ainsi qu'un musée du cinéma.

Cependant, les réserves émises par le Conseil National du Cinéma sont à prendre en compte. Le C.N.C. est au courant que le complexe cinématographique Bastide rouge Comportant 12 salles (1250 places) est en cours d'achèvement, d'où peut-être "la non nécessité" de la renaissance du cinéma Star.

Ma crainte en tant que contribuable : Un partenaire public-privé peut s'avérer redoutable selon les conditions du contrat. Un scénario à éviter : Le propriétaire, pas convaincu, accepte cependant de reconstruire Le Star avec garantie que la ville s'engage à compenser le manque à gagner de chaque fauteuil non occupé jusqu'au niveau négocié de rentabilité.

Les exemples pratiques ne manquent pas...

... Il est de notoriété publique que les profits sont privés mais les dettes et déficits sont publics..."

Cette personne poursuit en citant les exemples suivants (les qualifiants d'ubuesques et de désastres économique) :

- exploitation d'un parking sous-terrain par un concessionnaire qui demandait à la commune de supprimer des places de stationnement de surface sur un périmètre de 300 m afin de permettre la rentabilité des installations (en précisant que la municipalité de l'époque avait renoncé).

Autres exemples : usine d'incinération d'ordures ménagères, construction du Stade de France.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Comme j'ai pu l'expliquer à madame Triay, dans le projet soutenu par la commune, il ne s'agit pas d'un Partenariat Public-Privé (P.P.P.) mais d'une Délégation de Service Public (D.S.P.) concernant exclusivement la gestion de l'activité cinématographique, cette dernière ne relevant pas, à priori, des compétences, ni des vocations d'une commune.*

*Dans la mesure où le projet se réaliserait, il appartiendra bien évidemment à la commune d'être vigilante sur les conditions d'élaboration et de mise en œuvre de cette DSP afin de ne pas léser le contribuable, mais ce point dépasse le cadre de la présente enquête.*

### **A.2. Mme. Jeannine GAY – Boulevard Carnot- Cannes-**

La réouverture de ce cinéma permettra l'animation de ce bout de la rue d'Antibes. Ne pas oublier que Cannes est une ville de cinéma.

### **A.3. Mme. Evelyne GUILLEMIN – 3, rue du Châtaigner - Cannes-**

Je pense que c'est indispensable de rouvrir le Star car les cannois aiment le cinéma on a besoin de garder des salles dans le centre-ville car il y'a des personnes âgées qui n'iront pas à La Bocca.

**A.4. M. Antoine ANNEBICQUE – 35, rue Marius Monti - Cannes-**

La réouverture de ce cinéma va permettre l'animation du haut de la rue d'Antibes. Réouverture et nouveau projet indispensable.

**A.5. M. Michel Noel TAILLEFELT –**

Beau projet. La réouverture est indispensable. Nous sommes la ville du cinéma ! Cette ouverture permettra l'animation dans la rue D'Antibes.

**A.6. M. Robert VENTURINI- 18, Avenue du Vert Coteau – Cannes -**

Ce très bon projet est indispensable pour l'animation du haut de la rue D'Antibes et représente un atout supplémentaire à la politique culturelle de la ville d'autant plus qu'il est prévu de créer une librairie, commerce hélas en voie de disparition.

**A.7. Mme. Sonia NEEL - 18, Avenue ? – Cannes -**

La réouverture d'un cinéma au centre-ville est très importante pour l'attractivité de la ville et du centre en particulier. Cela permettra aussi d'accentuer la fréquentation de la rue D'Antibes. Cannes, ville du septième art, mérite un cinéma au centre-ville, digne de ce nom.

**A.8. Mme. Alice FRAISSE et M. Gabriel FRAISSE – Rue des Vosges – Cannes -**

Dans la ville du cinéma il paraît inconcevable de supprimer cette salle qui, par son emplacement ne peut qu'animer le centre-ville et notamment le haut de la rue d'Antibes. C'est un très bon projet que nous soutenons à 100 %.

**A.9. Mme. Annie GUERDON – 25, Rue des Vosges - 06400 Cannes -**

Je soutiens le maintien de cette salle de cinéma en haut de la rue d'Antibes ce qui contribuera à l'animation de la ville dans son ensemble, connue internationalement grâce au Festival.

**A.10. Mme. Marie-Thérèse MARCO - 16, rue Louis Brouchier – Cannes La Bocca -**

Je soutiens le maintien de la salle de cinéma Le Star. Cannes est une ville de personnes âgées qui habitent le centre-ville et qui ont besoin de ce cinéma.

Pour notre jeunesse c'est aussi un lieu où ils se retrouvent. Gardons ce cinéma.

**A.11. M. Pascal BARIER – 16 rue Louis Brouchier - Cannes La Bocca -**

Très bien placé, accessible à toute personne du centre-ville.

**A.12. Mme. Nicole LAI - 5, Rue de la Meuse - 06 400 Cannes –**

Oui pour le maintien du cinéma star en centre-ville la ville du cinéma se doit d'avoir des salles de cinéma digne de notre ville. Le haut de la rue d'Antibes se meurt, les commerces ferment. Le cinéma draine une clientèle qui peut aider les commerçants à surmonter cette crise sans précédent. 100 % pour le maintien du cinéma.

**A.13. M. ou Mme. ? J. ARUNI**

Le cinéma STAR fait partie du patrimoine culturel de notre ville et doit être maintenu dans la capitale du cinéma.

**A.14. Mme. Thérèse TORRENTE**

OUI à un cinéma en centre-ville pour les personnes âgées qui aiment la Rue d'Antibes.

**A.15. Mme. Internicolo Sylviana CHANEN DE GARIBALDY - Le Cannet –**

Nous attendons depuis fort longtemps la réouverture de ce cinéma dans la ville du cinéma.

**A.16. M. Claude WELSCH – 1, Rue des Mimosas – Cannes -**

Oui pour le maintien et l'ouverture du cinéma Star au centre-ville !

**A.17. Mme. Eliane COLLINOT – Les Romarins – 19 Bis, Rue Auguste Pardon – Cannes -**

Cannes est privée depuis plusieurs années de son cinéma "STAR". Situé à l'est de la ville, Il manque terriblement. Le 7ème art coule dans les veines de Cannes, Il faut préserver sa notoriété. Il est absolument nécessaire de tout mettre en œuvre pour la réouverture de cette salle "Star". Cinéma de quartier offrant ainsi à tous une plus large programmation Cannes ne doit pas être amputée de cette salle qui a toute son utilité au centre-ville.

**A.18. M. Enno. VERANT ?**

Il est plus que temps que le cinéma Star ouvre à nouveau ses portes. Cela manque beaucoup à Cannes et plus particulièrement dans ce secteur de la ville. Faites que Cannes, ville cinéma, rayonne au 98, rue d'Antibes !

**A.19. M. Stéphane DUCLOY - 73, Bd de la République - 06400 Cannes -**

**A.20. Mme. Veronika HIAULNIE – 23 Bis, Chemin rural de la Frayère – 06150 Cannes-La-Bocca –**

**A.21. Mme. Andrée SIARD – 18, Av. Frédéric Mistral - 06 150 Cannes-La-Bocca –**

- A.22. M. Jean-Marc SIEGL – 54, Rue d'Antibes - Cannes -
- A.23. M. Stéphane RIBA.
- A.24. Mme. Bernadette POTOT- 7, Rue des Fauvettes - Cannes –
- A.25. M. Christian POTOT- 7, Rue des Fauvettes – Cannes –
- A.26. Mme. Sylvaine CASTELLO –
- A.27. M. François BELLIEUD-BORARD ? 6, Rue Mute ?
- A.28. M. Jean PEIRANO –
- A.29. Mme. L. PEIRANO –
- A.30. Mme. Raymonde URBANI –
- A.31. M. Gérard ARMANDO –
- A.32. M. Christian VIDAL –
- A.33. M. Franck VIDAL –
- A.34. Mme. Annick VIDAL –
- A.35. Mme. J. BAILLAT –
- A.36. Mme. ?. FOURNIAL –
- A.37. Mme. Anna LEMAITRE –
- A.38. Mme. Maguy BELLIARDY ? –
- A.39. Mme. Françoise BRUNETAX –
- A.40. Mme. Mireille BOISSY –
- A.41. Mme. Marie-Jeanne COMTE –
- A.42. Mme. Lydia COMTE –
- A.43. M. Philippe CIARAPICA – Président du Syndicat des Taxis de Cannes –
- A.44. Mme. Sandrine MORART –
- A.45. M. Michel BAUMONT –
- A.46. Mme. Nicole BAUMONT –
- A.47. Mme. Nicole TREDEZ –
- A.48. Anonyme, mais signé –

- A.49. M. ou Mme. A. TRESCASES –
- A.50. M. ou Mme. M. VIAL –
- A.51. M. ou Mme. ? CITA –
- A.52. M. Gérald CHAMONIER –
- A.53. Mme. Martine TARIS –
- A.54. Mme. Evelyne FONTAINE -
- A.55. M. Alain LAHOUTI –
- A.56. M. Jean-Marie ? CHIAPPINI –
- A.57. Mme. et M. Frédéric VICENS –
- A.58. Mme. Solange DARBELET –
- A.59. M. André GAY –
- A.60. Mme. Audrey HALIPP ? –
- A.61. Mme. Michèle DROPP –
- A.62. Mme. Loélia PISSOT –
- A. 63. M. Christian LANGE –
- A.64. M. Jean-Pierre VENOU – Président de Cannes Prestige et Président du Comité Cannes Sécurité Prestige –
- A.65. Mme. Martine JULIAN – Vice-Présidente des Vieilles Familles Cannoises -
- A.66. M. et Mme. TARICCO –
- A.67. M. Christophe FIORENTINO ? -
- A.68. M. Marc CLENER – Avenue Maurice Chevalier 06 150 Cannes-La-Bocca -
- A.69. M. Joel ANDREOTTI –
- A.70. Mme. Jacqueline ANDREOTTI –
- A.71. M. Alain BUSELLI –
- A.72. M. Claude PELLISSIER –
- A.73. Mme. Véronique PIEL –
- A.74. Mme. Sophie MAMAN BENICHOU –

**A.75. Mme. Noémie MULLER- DAVANIA ? –**

**A.76. M. Thomas de PARIENTE –**

**A.77. M. Grégori BONTO ? –**

**A.78. M. Jacques GAUTRON – Docteur –**

**A.79. Mme. Béatrice GIBELIN –**

**A.80. Mme. Martine MARTIN -**

**Synthèse des observations portées au registre (A) DUP**

*Les principaux thèmes abordés dans les observations précédentes, en faveur du projet communal, se déclinent de la manière suivante :*

- *Le cinéma Le Star est un cinéma de quartier, de proximité, situé en Centre-ville, il doit rouvrir au plus vite ;*
- *Il permet de redynamiser le secteur de la Rue d'Antibes par sa nécessité culturelle, économique et commerciale.*
- *Il représente un acte écologique fort dans la mesure où les cannois ne seront pas obligés d'utiliser leur véhicule pour se déplacer, notamment au bénéfice des personnes âgées qui n'ont ni l'envie, ni les moyens matériels de se déplacer.*
- *Cannes, ville du cinéma par son rayonnement international, a besoin d'un complexe culturel en centre-ville, et d'un maillage de cinémas pour amener les festivaliers dans le centre-ville, près des commerces qui en seraient les premiers bénéficiaires.*
- *Les villes se métropolisent et repoussent toujours plus loin de leur cœur la plupart de leurs équipements. Une des solutions pour enrayer cette "archipélisation" de nos centres urbains et assurer leur survie, consiste à pratiquer la réhabilitation systématique de l'ancien. En un mot, reconstruire la ville sur la ville... ...sauvera la dimension sociale et culturelle de nos villes.*
- *Nécessité de désengorger les salles publiques polyvalentes (Miramar, Alexandre III) qui se substituent, depuis plusieurs années à la défaillance des opérateurs privés.*
- *Offrir une diversification de l'offre éditoriale cinématographique.*
- *Il est important de concilier à la fois la création d'un complexe cinématographique à l'Ouest de Cannes avec un cinéma de proximité, moderne et qualitatif, qui compensera un équilibre pour la partie Est de la ville.*
- *Ce projet permettra de développer l'éducation artistique et culturelle des enfants scolarisés à Cannes... ...et contribuera en outre à la filière de distribution de l'industrie culturelle et créative régionale.*

#### 4.2.2. Courriers registre A "déclaration d'utilité publique" :

##### **Lettre n° RA.1. Madame Claude TRIAY - La Bocca –**

Ce courrier est traité dans l'observation n° A.1. du paragraphe 4.2.1.

**Lettre n° RA.2. Société d'avocats SINDRES – 40, Rue Edouard DELANGLADE 130006 Marseille –** représentant les intérêts de la société STARIMMO, propriétaire de l'immeuble abritant le cinéma le Star, sis 98, rue d'Antibes à Cannes.

Mme. Laure KAUFFMANN, avocate, accompagnée de M. ROURE, gérant de la société PICTURE INVEST, a remis en main propre au commissaire enquêteur un classeur comprenant les observations (document de 18 pages) accompagnées de ses 30 pièces en annexe, le vendredi 16 avril 2021. Le courrier est référencé n° 5239 STARIMMO EXPRO GS/LK et co-signé de Mme. Laure KAUFFMANN et de M. Gilbert SINDRES.

Le CE ne reprendra pas l'ensemble du courrier remis, mais s'attachera à présenter les thèmes exposés et la synthèse des observations reprises dans la conclusion du courrier.

Ainsi, les principaux thèmes abordés tendent à démontrer l'absence d'utilité publique du projet. Cette démonstration s'appuie sur l'analyse des points suivants :

- L'intérêt public pour lequel le projet est poursuivi ;
- La nécessité de recourir à la procédure d'expropriation ;
- La théorie du bilan de la procédure d'expropriation.

La conclusion ci-dessous est reproduite dans son intégralité :

" 1/ Le dossier soumis à enquête publique est lacunaire s'agissant d'une part du projet porté par la société STARIMMO propriétaire du bien objet de l'expropriation et d'autre part du coût réel de l'opération.

**Ces carences ont directement pour effet de nuire à l'information complète du public et sont de nature à exercer une influence certaine sur le sens de la décision à venir.**

2/ Le projet de la Commune est dépourvu d'utilité publique :

- la cause déterminante de l'opération n'est pas la poursuite de la satisfaction d'un motif d'intérêt général ; la Commune entend en effet de manière prépondérante suppléer l'éventuelle carence de la société STARIMMO dans l'exécution de son projet.
- la procédure d'expropriation fait indéniablement obstacle à la mise en œuvre imminente du projet de réhabilitation du cinéma par la société STARIMMO ; projet pourtant conforme à celui de la Ville et qui sera mené de manière certaine et ce dans des délais plus contraints.
- le coût total réel de l'opération, intervenant au demeurant dans le cadre d'une politique budgétaire tendant à la réduction de la dette communale, permet d'établir que le projet ne revêt pas un caractère d'utilité publique.

- Aussi, l'atteinte portée à la propriété privée de la société STARIMMO est excessive au regard de l'intérêt qui s'attacherait à l'opération projetée

Voici donc l'ensemble des éléments sur lesquels nous souhaitons attirer votre attention. Vous trouverez à cet égard ci-joint une annexe récapitulant la chronologie des faits ainsi que l'ensemble des pièces utiles dont vous trouverez ci-après la liste.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour échanger sur les points abordés dans cette lettre d'observations.

Pour la société STARIMMO

Son Conseil."

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*L'échange entre le CE, Madame KAUFFMANN et Monsieur ROURE s'est révélé très intéressant. En effet à l'éclairage du courrier dont le CE avait pris connaissance préalablement à l'entrevue, s'est ajouté une impression de réelle volonté et de forte motivation de la part du gérant de la société STAR PICTURES.*

*En outre, le dossier remis est particulièrement bien documenté. Néanmoins, il est somme toute naturel pour un avocat, de présenter des arguments convaincants.*

*Le CE n'étant pas juriste, et n'ayant pas les compétences ni les attributions dévolues aux juges du Tribunal administratif, rappellera néanmoins que :*

*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, cet élément a été modifié au dossier avant le début des enquêtes ;*

*Le projet de la commune et celui de la société STARIMMO peuvent paraître similaires mais ne sont pas semblables car le premier tend à favoriser largement l'aspect culturel dans son ensemble (cinéma, théâtre, littérature, etc...), alors que le deuxième projet semble plutôt prioriser l'intérêt commercial (dont il n'est nullement fait allusion dans les observations), outre le cinéma.*

*La commune a fait preuve, à plusieurs reprises, d'un soutien effectif au propriétaire dans ses démarches pour mener à bien son projet, mais n'a pas eu l'occasion de constater une mise en œuvre probante du chantier.*

*En outre, elle a fait connaître très tôt sa volonté de ne pas se substituer au propriétaire dans son projet, prenant le soin et l'engagement clair dès la première délibération dans laquelle est précisé que la procédure engagée l'était "à titre conservatoire", comme souligné dans les observations déposées par les soins de l'avocate conseil du propriétaire.*

#### **4.2.3. Registre B "Enquête parcellaire" :**

- Aucune observation n'a été inscrite au registre (B) "Enquête parcellaire" ;
- Aucun courrier relatif à l'Enquête parcellaire" n'a été reçu.

#### **4.3. Observations orales de personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur :**

Les observations des personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur font déjà l'objet d'observations écrites ou par courrier traitées précédemment.

### **5. SYNTHÈSE PARTIELLE :**

#### **5.1. Enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique :**

Le public qui a déposé des observations dans le registre d'enquête ou rencontré le commissaire enquêteur était essentiellement composé de résidents de la commune de Cannes. Outre le côté affectif, lié au passé d'un cinéma de quartier qui a fermé ses portes en 2016, les personnes ont formulé des arguments d'ordre culturel, économique et social. Elles ont insisté sur la nécessité d'un complexe culturel en centre-ville permettant de conforter le rayonnement international de la commune dans le cadre du festival cinématographique.

Les arguments avancés permettent de donner une appréciation globalement favorable au projet communal qui semble répondre à une réelle attente du public.

Toutefois, l'engouement que suscite ce projet de la part du public se voit contrarié par les observations formulées par l'avocat conseil du propriétaire, qui remet en cause l'utilité publique pour les raisons évoquées supra.

#### **5.2. Enquête parcellaire conjointe :**

Le public ne s'est pas prononcé sur l'aspect parcellaire de l'enquête.

Le propriétaire ou son représentant n'a pas déposé d'observation écrite, relative aux limites du bien à exproprier.

Le propriétaire n'a pas répondu au questionnaire joint à la notification, comme stipulé à l'article L.311-2.

Aucune personne ne s'est manifestée par le biais du propriétaire, afin de faire valoir ses droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage ou réclamer des servitudes, afin de percevoir une indemnité (articles L.311-2 et R.311-1 du Code de l'expropriation).

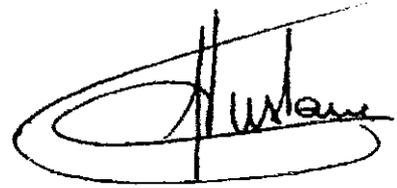
## **6. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur figurent dans deux documents séparés, respectifs à chaque enquête. Ils sont joints au présent rapport.

\* \* \*

\*

Le présent rapport comprend 26 pages. Il a été rédigé à Saint-Cézaire sur Siagne, le mardi 11 mai 2021.



Jean-Marc GUSTAVE  
Commissaire enquêteur