

**ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE**

A

**LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**de la commune de CANNES
Alpes-Maritimes**



Du lundi 15 février 2021 au mercredi 17 mars 2021 inclus

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur,


Maurice LESECQ

Vallauris, le 16 avril 2021

Au terme de cette enquête de trente et un jours après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, entendu, lu et analysé les observations formulées par le public, recueilli les observations complémentaires du Maître d'Ouvrage, le Commissaire Enquêteur émet les conclusions et l'avis motivé suivants, concernant le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cannes, approuvé le 18 novembre 2019.

1 RAPPEL DU PROJET

Cadre général

La commune de CANNES est régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 novembre 2019. Celui-ci a été établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en 2 orientations générales :

- ✓ La protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et d'un territoire authentique, pour valoriser l'identité de Cannes et développer l'attractivité urbaine de la cité,
- ✓ L'affirmation du rang économique et social de la Ville, ville à taille humaine et à dimension internationale.

Type d'enquête

La présente enquête fait l'objet d'une modification, étant entendu que celle-ci n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

Cette enquête est régie par :

- **Le code de l'environnement** : articles L. 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants traitant des enquêtes publiques,
- **Le code de l'urbanisme**, notamment les articles L.153-36 et L.153-41.

Période

Du lundi 15/02/2021 au mercredi 17/03/2021, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, soit 31 jours calendaires.

La possibilité de déposer des observations par voie dématérialisée est quant à elle permanente pendant toute la période.

Organisation des permanences

- Lundi 15 février 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Samedi 6 mars 2021 de 9h00 à 12h00.

- Mardi 9 mars 2021 de de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Mercredi 17 mars 2021 de de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

La permanence du samedi 6 mars se tient à la Mairie principale de Cannes, les autres ont lieu à l'Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage, lieu habituel des enquêtes publiques.

Incidents survenus

Néant.

Participation du public

Les observations recueillies ont été déposées sur le registre manuscrit, sur le registre dématérialisé, et par courrier envoyé à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Nombre de déposants ont estimé devoir déposer leurs observations, identiques, sous deux voire les trois formes possibles utilisées. Tenant compte de ces redondances, elles sont dans ce rapport comptabilisées par sujet abordées, en précisant les numéros d'enregistrement de chacun des dépôts.

Les observations déposées sont au nombre de 30 : 10 dans le registre des observations, 13 par envoi dématérialisé, et 7 courriers.

Tous les sujets abordés par les déposants d'observations sont étudiés dans le présent rapport : ils sont au nombre de 17.

2 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête constitue la modification n°1 du PLU en vigueur.

La Ville de Cannes souhaite renforcer la valorisation de son identité et affirmer son rôle économique axé sur l'économie créative dans le domaine de l'audiovisuel, en maintenant l'engagement du réinvestissement urbain. Compte tenu des intempéries du 24, 25 novembre 2019 et du 1er décembre 2019, il est nécessaire d'adapter l'actuel PLU. Le risque d'inondation, dont la commune a pu noter les effets dévastateurs, impose des mesures de prévention.

Aussi, certains secteurs à plan de masse sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières doivent-ils être remaniés en fonction de récentes opportunités foncières. Quelques édifices et éléments patrimoniaux sont à identifier, conserver et mettre en valeur. En outre, certains emplacements réservés et marges de recul figurant dans le P.L.U. en vigueur sont à mettre à jour. Une meilleure lisibilité de certaines prescriptions du règlement du P.L.U. actuel est à rechercher pour éviter les interprétations.

Enfin, le P.L.U approuvé comporte quelques erreurs matérielles à rectifier.

3 CLIMAT

Les contacts et relations avec le service de l'urbanisme dirigé par Monsieur RIBOLLET se sont passés de manière tout à fait coopérative et fructueuse, tant pour la présentation du dossier, de la visite des lieux, et de la remise du procès-verbal de synthèse.

Les personnes ayant déposé leurs observations ont souvent salué l'esprit de coopération du service de l'urbanisme. Cette communication avec les citoyens est corroborée par l'incitation qui leur a été faite à venir déposer des observations, même si elles n'étaient pas directement liées à la présente enquête.

Cette initiative permet ainsi d'alimenter la prochaine enquête de thèmes ou sujets qui peuvent se justifier. Les réponses du Maître d'Ouvrage en la matière sur des observations dont l'objet n'est pas celui de la présente enquête sont clairement énoncées dans la réponse au procès-verbal de synthèse.

Des observations, dites hors sujet par rapport à cette enquête, et jugées judicieuses, seront d'ailleurs prises en compte dans ce projet lors de l'adoption.

Locaux

Nous avons évoqué dans le rapport la question de l'exiguïté de la salle réservée aux permanences. Nous estimons qu'une salle plus appropriée, si elle existe dans les locaux, serait opportune.

Rencontre entre les élus et le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur a émis à deux reprises¹ lors des entretiens avec Monsieur RIBOLLET, directeur de l'urbanisme, le souhait d'avoir un échange avec les élus. Aucune réponse n'a été apportée à cette demande.

4 AVIS SUR LE DOSSIER ET SON CONTENU

Cadre législatif et réglementaire

Le dossier d'enquête est constitué des documents prévus par l'article L151-2 du code de l'urbanisme.

Les règles relatives à l'enquête publique figurent au Code de l'Environnement, et notamment aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Le PLU est soumis à la loi Littoral, de même qu'il doit être en conformité avec les normes supra-communales. En ce qui concerne le projet de PLU objet de l'enquête publique, il faut noter que la commune de CANNES n'est pas couverte par un SCoT approuvé à ce jour. Le SCoT ouest a été arrêté le 13/09/2019. Aussi le PLU devra-t-il être mis en compatibilité avec le futur SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

¹ La demande a été exprimée lors de la première rencontre du 11 janvier 2021, et lors de la remise du PV de synthèse le 24 mars 2021

Nous estimons que le projet est conforme au cadre législatif et aux documents supra-communaux.

Modalités de l'organisation de l'enquête

Le Commissaire Enquêteur a été associé pour la période retenue de l'enquête et ses permanences.

Il a visité les principaux lieux en compagnie de Madame RICHARD, chargé d'études au service de l'urbanisme.

Il a vérifié par sondage l'affichage municipal.

La réglementation sur la publicité a été respectée.

Déroulement de l'enquête

7 demi-journées de permanence ont été organisées, dont une le samedi matin. Cette procédure est encouragée pour faciliter l'accès au public en fin de semaine.

Celle du samedi 6 mars 2021 s'est déroulée dans le contexte du confinement touchant la partie côtière du département des Alpes Maritimes (arrêté n°2021-281 de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 26 février 2021). La situation est probablement à l'origine de l'absence de toute visite.

Pertinence du projet

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 propose d'évoluer pour conforter, selon ses objectifs :

- une offre d'habitat accessible de qualité,
- une diversité fonctionnelle des quartiers (logements, commerces de proximité),
- l'essor de la filière de l'audiovisuel,
- le patrimoine bâti cannois.

Cette modification est également l'occasion pour le Maître d'Ouvrage de rectifier certaines erreurs matérielles.

Les modifications retenues pour cette enquête concernent les 6 points suivants :

- le zonage,
- les emplacements réservés et les marges de recul,
- les évolutions et créations de plans de masse,
- le patrimoine bâti,
- le règlement,
- la mise à jour des annexes suite aux évolutions réglementaires.

Au total, le rapport de présentation expose les 66 points objets de la modification. Les observations du public portent sur les trois premiers points cités supra.

Avis du Commissaire Enquêteur

A) Ce projet est tout à fait pertinent, d'autant qu'une partie importante concerne la création d'Emplacements Réservés (ER), au nombre de 7. Ils sont justifiés par les fortes inondations de ces dernières années, et en cohérence avec la révision du PPR I qui doit être prochainement adopté, l'enquête publique étant aujourd'hui achevée.

D'autres annulations d'ER avec projets de Logements Locatifs Sociaux ont été largement compensées. Cette décision est à saluer d'autant que la commune est en situation de carence.

En revanche, un ER avec le projet de création d'un CROUS a été supprimé sans compensation. Nous y reviendrons infra dans ce dossier, car il est lié à des observations recueillies par le public et qui fait l'objet d'une recommandation.

Concernant les PPA, ce dossier a fait l'objet de remarques mineures, notamment de la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Le Maître d'Ouvrage (MO) y répond favorablement.

La seule divergence concerne l'intégration ou non du PPR I en cours dans le dossier d'adoption.

Le Commissaire Enquêteur partage l'avis du Maître d'Ouvrage de l'exclure au profit du Porter à Connaissance du futur PPR I qui sera adopté prochainement.

B) En revanche, le Commissaire Enquêteur n'a pas trouvé dans ce projet d'éléments concernant l'essor de la filière audiovisuel.

Les recherches effectuées évoquent, tant par la presse que par internet, le projet de « Silicon Valley de l'audiovisuel ». Le Maire de la ville de Cannes, David LISNARD, selon la presse, a réuni le premier comité éditorial et scientifique de « Cannes On Air » le 22/10/2019 au CNC (Centre National du Cinéma) à Paris.

Sur le site de la ville de Cannes, on peut visualiser une vidéo, sur le lien suivant, dont une photographie est extraite ci-dessous : <https://youtu.be/xhtsm8FxLB8>.

La note de présentation du dossier n'apporte aucun élément nouveau. Cette zone est située en UE sur le plan de zonage, dite « relative aux équipements », sans secteur spécifié².

En conséquence, le Commissaire Enquêteur considère que l'alinéa « essor de la filière de l'audiovisuel » pourrait être supprimé des objectifs du projet dans la note de présentation.

² Ceci pourrait faire utilement l'objet d'une modification lors d'une prochaine procédure.



Extrait de la vidéo CANNES EN AIR du futur site de la ville de Cannes

5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le rapport fait état des observations recueillies auprès du public assorties d'un avis. Sur l'ensemble de ces observations, le Commissaire Enquêteur retient parmi elles deux interventions qui le conduisent à émettre des recommandations.

5.1. Observation n° 11

Monsieur Philippe BAUDRY, gérant de la société Horizon Cannes, faisant suite à des échanges avec Madame VERAN, adjointe déléguée, souhaite le déclassement des parcelles AT0082 ET AT0307, située actuellement en zone UFc, pour les reclasser en zone UFb, en vue de déposer un permis de construire.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Cette observation ne fait pas partie des projets de modifications du P.L.U. Toutefois, la Ville de Cannes étudiera les observations présentées par M. Baudry dans le cadre de l'approbation de la modification n° 1 du P.L.U.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage évoque la possibilité d'intégrer cette demande pour l'approbation du présent projet.

Au regard du courrier de Monsieur BAUDRY répondant à la demande de Madame VERAN, la municipalité semblant favorable et les services de l'urbanisme n'émettant pas d'avis contraire, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de Monsieur BAUDRY concernant le changement de zonage d'UFc en UFb.

5.2. Observations N° 7, 7bis, 7ter, 7quatro, 16 et 19

Monsieur de MONTARNAL remet un dossier concernant les parcelles AT0225, 0227 et 0229 qui dans le projet sont déclassées de zone UFb en zone N.

Dans le PLU en cours, ces parcelles sont frappées de l'ER II.R.1., la municipalité ayant prévu la réalisation d'une résidence étudiante. Le MO, dans le projet de modification (cf. rapport de présentation page 19), propose de supprimer l'emplacement réservé, de reclasser les parcelles en zone N et de modifier la carte des hauteurs.

Monsieur de MONTARNAL estime être lésé. En effet, selon ses dires, son terrain est constructible dans les divers documents d'urbanisme précédents. Etant donné le projet, il n'a pas utilisé ses droits à construire qu'il avait obtenus (CU déposé le 8 janvier 2015) en faveur de la réalisation du projet de résidence.

Concernant ce même dossier, Monsieur Bruno THILL rédige une observation car il est lui-même impliqué dans le projet du CROUS. Il relate ses relations tant avec les élus de la municipalité de Cannes qu'avec les services de l'urbanisme depuis 2015 jusqu'en fin d'année 2020, évoquant les investissements personnels financiers d'un montant de 50 000 € environ qu'il a effectués.

Monsieur THILL joint trois correspondances qui attestent de ses échanges avec la municipalité, et évoque les derniers rendez-vous qu'il a eus pour finaliser le dossier afin de déposer le permis de construire. Il ajoute ne pas comprendre les raisons qui ont prévalu à l'abandon du projet.

Monsieur Yannick MONGENOT, chef d'établissement du lycée des Fauvettes, structure mitoyenne des parcelles de Monsieur de MONTARNAL, informe qu'il était intéressé dans le projet pour construire un bâtiment pour abriter les classes supérieures du lycée.

Au total, Monsieur de MONTARNAL souhaite le maintien de ses parcelles en zone U en vue de construire une villa pour sa fille handicapée, et la levée de l'ER si le projet du CROUS ne se réalise pas.

Monsieur THILL souhaite la poursuite du projet CROUS et donc l'abandon du projet de modification concernant les trois parcelles.

Monsieur MONGENOT souhaite lui aussi le maintien du PLU existant.

Avis du Maître d'Ouvrage :

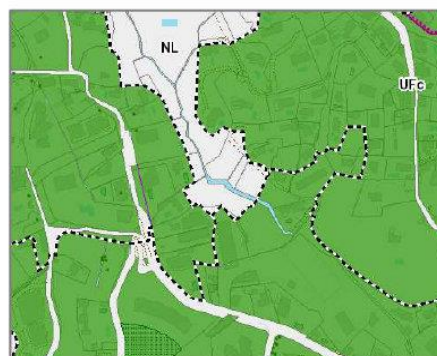
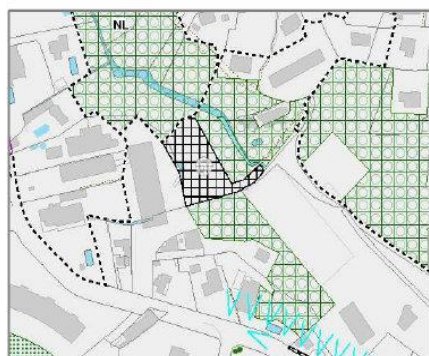
Le projet de résidence étudiante, initialement envisagé, se heurte à la volonté municipale de limiter l'imperméabilisation des sols aux abords des vallons et cours d'eau afin de lutter contre les inondations dévastatrices à l'aval. Cette politique prioritaire sur le territoire cannois s'est accentuée depuis les dernières inondations et en particulier celle du 1^{er} décembre 2019.

Le projet de villa envisagé par M. De Montarnal sera étudié dans le cadre de l'approbation de la modification du P.L.U, notamment au regard de la possibilité de réaliser un accès sécurisé à cette opération.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La suppression de l'emplacement réservé I.R.1 suite à la décision du Maître d'Ouvrage concernant l'abandon du projet de construction du CROUS n'a pas de conséquence dommageable pour Monsieur de MONTARNAL.

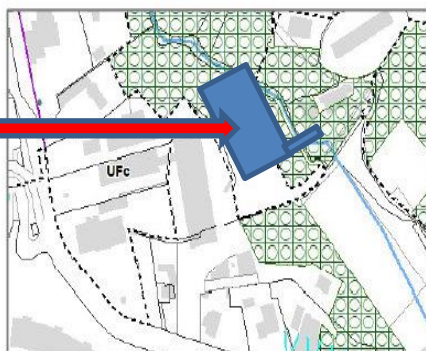
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



7m

Proposition de modification

Parcelles
AT0225,
0227 et
0229



7m

En revanche, le propriétaire des parcelles AT0225, 0227 et 0229 estime être lésé du fait du changement de zonage d'UFb en N. Il rappelle que son terrain était jusqu'alors constructible. Etant donné le projet de CROUS et des échanges entre lui, la municipalité et les services de l'urbanisme, il n'a pas utilisé ses droits à construire qu'il avait obtenus par Certificat d'Urbanisme (déposé le 8 janvier 2015) en faveur de la réalisation du projet de résidence.

Les arguments et les documents remis par Monsieur de MONTARNAL lors de l'enquête laissent apparaître clairement que celui-ci serait lésé en perdant ses droits à construire.

Son projet de construire une maison de 180 m² d'emprise au sol, en limite nord-ouest de la parcelle, sur la partie haute du terrain à proximité du lycée des Fauvettes n'aurait pas d'impact, ni sur l'environnement ni en terme de risque inondation.

En conséquence, nous estimons que les trois parcelles devraient demeurer constructibles, et que le règlement devrait être adapté à la réalisation du projet souhaité.

Avis favorable à la demande de Monsieur de MONTARNAL.

Informations complémentaires

Même si l'annulation du projet CROUS, projet d'intérêt collectif, n'est pas en contradiction avec le PADD, cette annulation n'est pas compensée, comme c'est le cas par exemple des logements sociaux. Le Maître d'Ouvrage, dans sa réponse, n'apporte aucun élément probant concernant l'annulation du projet, soutenu par ailleurs par le proviseur du lycée des Fauvettes, alors que des études et rencontres ont été menées pendant cinq ans entre les élus, le service de l'urbanisme et les particuliers concernés.

*« La volonté municipale de limiter l'imperméabilisation des sols aux abords des vallons et cours d'eau afin de lutter contre les inondations dévastatrices à l'aval », motivation donnée par le MO en réponse, paraît fragile et n'est pas complétée par une étude pertinente. **Malgré la demande du CE en matière de risque d'inondation dans son PV de synthèse, aucun élément technique n'est apporté dans la réponse. L'actuel PPR I pas plus que le Porter à Connaissance n'évoque un tel risque.** Les habitants témoignent également qu'aucune inondation n'est survenue jusqu'alors dans ce vallon. La présence d'un détournement des eaux via un passage busé de ce vallon juste avant le terrain occupé par le lycée, orienté en perpendiculaire et enterré sous la colline, laisse à penser que le système hydraulique donne satisfaction.*

L'absence de contact avec un élu responsable du projet est vivement regrettée, à la fois parce qu'il convient pour le Commissaire Enquêteur d'entendre chacune des parties pour se faire une opinion neutre et indépendante. En effet il est chargé d'assurer le lien entre les citoyens et le Maître d'Ouvrage. Il est habituellement reçu pour assurer cette communication entre les parties, est à leur écoute en vue d'émettre un avis dûment motivé sur le projet et les observations du public. L'attitude des élus vis-à-vis des citoyens comme du Commissaire Enquêteur, particulièrement sur ce sujet, interroge sur cette absence de transparence.

Cette distanciation, regrettable sur le principe, est d'autant plus prégnante sur le dossier qui concerne l'abandon du projet du CROUS, et ses conséquences sur l'intention de modifier le zonage de parcelles dont le propriétaire serait lésé, sans que pour autant l'intérêt collectif le légitime.

En conséquence, faute d'informations suffisantes sur l'abandon du projet de CROUS, le Commissaire Enquêteur ne peut émettre un avis sur l'abandon de ce projet d'intérêt public, que seul le proviseur du lycée des Fauvettes regrette.

En revanche, sur la modification de zonage de zone U en zone N, Monsieur de MONTARNAL subirait un préjudice important qui, en aucun cas, n'est justifié par l'intérêt commun.

6. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Au vu de l'avis porté :

- Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant que les dossiers du PLU mis à l'enquête, étaient complets et conformes aux textes en vigueur, disponibles dans de bonnes conditions de consultation,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation,

Considérant les observations portées sur les registres d'enquêtes, sur le registre dématérialisé ainsi que les lettres qui nous ont été adressées, déposées à la mairie,

Considérant qu'il émane de ces documents ou observations des demandes de modification au projet,

Au vu des motifs ci-dessus, et après :

- Avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier,
- Reçu et entendu le public et répondu aux observations,
- Consulté les éléments apportés par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse au PV de synthèse,
- Et considérant que les réserves et recommandations émises n'affectent pas l'économie générale du projet,

le Commissaire Enquêteur émet pour le projet de modification n°1 du PLU de Cannes un

AVIS FAVORABLE

Avec la réserve suivante :

Maintenir en zone U les parcelles AT0225, 0227 et 0229 qui dans le projet sont déclassées de zone UFb en zone N (cf. observations N° 7, 7bis, 7ter, 7quatre, 16 et 19), et permettre au requérant de pouvoir réaliser son projet tel qu'initialement.

Avec les 2 recommandations suivantes :

Recommandation 1

Supprimer l'alinéa « essor de la filière de l'audiovisuel » des objectifs du projet dans la note de présentation.

Recommandation 2

Déclassement des parcelles AT0082 ET AT0307, située actuellement en zone UFc, pour les reclasser en zone UFb (cf. observation n° 11).

