

Monsieur David LISNARD  
Maire de Cannes  
CS 30140  
06414 CANNES Cedex ✓

Nice, le                    - 7 FEV. 2019

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable accompagné de recommandations à ce stade de la procédure.

A travers l'ensemble des documents transmis, nous nous sommes intéressés tout particulièrement au volet foncier à vocation économique

Dans le rapport de présentation, l'analyse du foncier résiduel par rapport au PLU en vigueur fait état d'environ 7,3 hectares potentiellement disponibles au sein des zones économiques de la communes situées en UK. Ces terrains ont été identifiés dans le secteur de l'Abadie et du Carimaï.

Or, ces deux espaces économiques ont vu leur périmètre réduit dans ce projet de révision du PLU. Nous estimons entre 3 et 4 hectares les disponibilités foncières économiques sur les nouvelles zones UK.

Un réaménagement des zones existantes vieillissantes peut constituer une solution pour optimiser le foncier économique sur la base d'une restructuration et requalification des sites actuels. Néanmoins, celle-ci ne sera pas suffisante pour répondre aux besoins des entreprises dans un contexte où le foncier économique est de plus en plus rare et contraint sur la commune. Certains des projets de renouvellement urbain présentés nécessiteront l'étude de solutions de relocalisation d'entreprises implantées. Pour cela, il est nécessaire de définir des zones d'activités économiques qui proposeront un zonage adapté où ces établissements pourront y travailler dans de bonnes conditions sans engendrer de conflits d'usage.

C'est avec ce raisonnement que nous avons pris connaissance du projet de zonage, de règlement et des Orientations d'Aménagements et de Programmmations (OAP).

Tout d'abord, une OAP a été créée sur le secteur de l'Abadie et intègre des espaces économiques libres de toute construction.

.../...

*Handwritten initials/signature*

En revanche, l'OAP évoque que ce foncier serait dédié à un projet de recherche agronomique. Un foncier à vocation d'activités économiques permettrait d'accueillir un projet agricole. Ne serait-il pas utile d'étudier la faisabilité de ce projet sur des parcelles agricoles en friche et ainsi permettre à d'autres entreprises de s'implanter et de créer des emplois sur ce foncier d'activités ?

Après analyse de l'OAP Grand Ouest sur le secteur Roubine / Frayère, nous nous interrogeons sur la faisabilité d'un tel projet et plus particulièrement sa mise en œuvre et son impact sur le tissu économique existant.

Nous partageons votre volonté de réhabiliter le site industriel Ansaldo-Breda à destination de l'économie créative. Or, il s'agit, d'après le plan d'aménagement présenté, du seul espace qui sera uniquement consacré à l'activité économique, avec tout de même une thématique particulière.

Pour le reste du périmètre, il est évoqué une vocation de mixité fonctionnelle « habitat, bureaux, équipement, ... » sans mentionner spécifiquement l'activité économique. Lors de la réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) où ce point a été évoqué, il a été précisé que cet élément serait a priori corrigé dans le document arrêté.

Toutefois, toutes les entreprises ne pourront pas s'insérer en rez-de-chaussée d'habitations (contraintes techniques, conflits d'usages...) et comme nous l'évoquions, précédemment, la commune ne dispose pas d'un foncier économique suffisant pour proposer des relocalisations à l'ensemble de ces établissements.

La rareté du foncier économique n'étant pas une problématique seulement présente à l'échelle de votre commune mais bien du département, le risque de départ des entreprises vers d'autres territoires est réel avec un impact direct sur l'emploi.

Il semble difficile de prévoir une mixité fonctionnelle sur tous ces secteurs car cela nuira inévitablement à la diversité économique ; elle n'est compatible qu'avec certaines activités de services / commerces et certaines activités artisanales.

C'est pourquoi, nous restons réservés sur la mise en œuvre de cet ambitieux programme de renouvellement urbain. De plus, la déviation envisagée de la Frayère ainsi que le projet de ligne nouvelle sont deux projets d'envergure qui impacteront considérablement le foncier économique présent actuellement sur ce site. Une vraie réflexion, quant à la relocalisation des activités économiques non compatibles avec les projets proposés, doit être menée en amont de leurs conceptions. Il est également essentiel de prendre en compte le tissu existant dans la faisabilité de ces aménagements d'envergure afin qu'ils soient compatibles avec le contexte local.

Dans les perspectives d'évolutions proposées, nous constatons que seules 5 espaces d'activités économiques demeurent à vocation économique au titre du règlement (zonage UK). Une grande partie du foncier d'activités, au regard du PLU en vigueur, passe en zone d'équipements ou majoritairement en zone de renouvellement urbain où la constructibilité se veut figer. Nous serons particulièrement attentifs au bilan des surfaces entre le PLU en vigueur et la version arrêtée de la révision du PLU.

.../...

Dans cette version du règlement, nous avons noté des règles gabaritaires assez favorables à une densification des zones d'activités classées en UK, avec une emprise au sol non limitée ainsi qu'une hauteur maximale autorisée de 15 mètres. Sur les occupations du sol autorisées, il apparaît toutefois nécessaire d'être vigilant quant à l'interdiction de la nouvelle sous-destination « commerce de détail et artisanat ». Nous sommes tout à fait favorables à la limitation de l'implantation de commerce en zone d'activités économiques artisano-industrielles. C'est pourquoi, il semble opportun d'autoriser l'artisanat dans l'ensemble des zones UK.

Concernant le zonage UR de renouvellement urbain, nous avons bien noté qu'en zone URa les constructions autorisées sont déterminées par l'OAP d'où l'importance de rectifier les occupations du sol de l'OAP Grand Ouest.

En revanche, pour les zones URb, zone de renouvellement urbain, à terme, comme la zone des Tourrades, il est noté que « seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10% de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ».

Cette dernière affirmation manque de clarté et fragilise l'instruction d'un éventuel permis de construire au sein de ce zonage sans OAP établie. Comme vous le savez, la réorganisation de certaines entreprises sur leur site d'exploitation nécessite le dépôt d'un permis de construire. La règle présentée ne permettrait plus la requalification de l'existant. La requalification de leur site d'implantation afin d'optimiser leur fonctionnement est une nécessité pour les entreprises dans l'évolution et l'adaptation au marché de leur activité.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO