

ENQUETE PUBLIQUE

Du 19 octobre au 17 novembre 2023

**Commune de CAGNES SUR MER
Mise en concordance du Cahier des charges du
lotissement CENTRE VILLE
avec les règles d'urbanisme du PLUm en vigueur.**



Document N°2 - Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

**Autorité organisatrice et Maitre d'ouvrage : Commune de Cagnes sur Mer
Etabli par Madame Anne-Marie HUARD, domiciliée 11 A Avenue Bieckert, 06000 NICE
Commissaire Enquêteur désignée par décision n° E230000027/06 du T.A. de Nice**

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET

1.1 - Objet de l'enquête	Page 4
1.2 - Situation géographique	Page 4
1.3 - Déroulé de l'enquête	Page 4
1.4 – Analyse du projet	Page 5

2. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR Page 5

1 - RAPPEL DU PROJET

1.1 - Objet de l'enquête

Ce présent rapport a pour objet l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement CENTRE VILLE avec le PLU métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de CAGNES SUR MER.

L'objectif du projet est de :

- Comparer les dispositions des documents du lotissement en matière d'urbanisme avec celles du PLUm en vigueur afin de déterminer si elles sont compatibles.
- Modifier ou supprimer les dispositions identifiées afin d'assurer la sécurité juridique des colotis et faire appliquer les règles du PLUm dans ce quartier hétérogène au même titre que dans le reste du zonage concerné.

Les modifications proposées mettraient alors un terme à la juxtaposition des règles contractuelles du lotissement et des règles du PLU susceptibles de faire naître une insécurité juridique pour les colotis qui peuvent obtenir un permis de construire légal ou une autorisation de travaux, mais qui en pratique serait inapplicable car contraire au règlement du lotissement.

Dans le cas présent, les colotis ont demandé expressément le maintien des règles du lotissement approuvé le 03 mars 1924 et modifié le 23 avril 1925, suite à la loi du 6 janvier 1986 et à ses décrets. Cependant faute d'existence d'une ASL (Association Syndicale Libre), la demande a été rejetée. Les droits et obligations régissant les rapports entre colotis ont donc continué à s'appliquer. Mais l'article 442-11 permet à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de modifier tout ou partie des documents du lotissement après enquête publique.

C'est pourquoi la municipalité a opté pour cette procédure.

Le PLUm a été approuvé le 25 octobre 2019 et modifié le 22 octobre 2021.

Le lotissement est situé dans les zones UBe et UAc.

1.2 - Situation géographique

La commune de Cagnes-sur-Mer fait partie de la Métropole Nice Côte d'Azur. Elle compte 52 000 habitants, en augmentation de plus de 20% en 20 ans.

Le lotissement se situe dans le centre-ville, positionné de part et d'autre de l'avenue ANATOLE FRANCE. Il est actuellement entouré par la rue LOUIS NEGRO, la rue de l'EGLISE prolongée par la rue du BRIGADIER CLAVERIE, l'avenue de l'HOTEL DES POSTES et remonte jusqu'au square JOSEPH MAUREL.

1.3 - Déroulé de l'enquête

Le dossier contient toutes les pièces conformément aux dispositions réglementaires. La procédure administrative a été tout à fait respectée.

Les permanences se sont tenues au lieu, jours et horaires prévus, sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête

Le dossier présenté contient l'essentiel des informations nécessaires à une bonne information du public. Il est suffisamment explicite et détaillé. Il développe outre les aspects législatifs et réglementaires, les objectifs de la mise en concordance et sa nécessité au vu de la forme urbaine du quartier,

1.4 – Analyse du projet

Pour mémoire, le cahier des charges relève du droit privé et le PLUm du droit public. Le cahier des charges est un document renseignant sur les droits et obligations des colotis qui fixe notamment les règles internes du lotissement (destination des constructions, implantation et hauteur des bâtiments, clôtures, plantations etc..).

A l'intérieur du lotissement CENTRE, on peut distinguer 2 zones du PLUm en matière de zonage UAc et UBe :

- Zone UAc pour le centre du lotissement comprenant les parcelles BT n°72 à 75, 77 à 79, 109 à 114, 117 à 123, 157, 158 et 174
- Zone UAc pour le nord du lotissement comprenant les parcelles BT n°65 et BT n°66p
- Zone UBe pour le sud du lotissement comprenant les parcelles BT n°80 à 83, 85 à 94, 165 et 166.
- Zone UBe pour le nord du lotissement comprenant les parcelles BT n°69, 70 et 71.

On remarquera la forme particulière du lotissement eu égard au plan actuel du centre ville. Ceci est apparemment le résultat de l'histoire, le cahier des charges du lotissement datant d'environ un siècle (approuvé le 03 mars 1924 et modifié le 23 avril 1925), une époque où les règlements d'urbanisme étaient quasi-inexistants. A l'intérieur du périmètre le tissu urbain est hétérogène. Pavillons et immeubles collectifs se juxtaposent.

A noter l'objectif de la Ville en zone UAc de maintenir et préserver les maisons individuelles qui y sont présentes.

L'application du PLUm n'engendre pas de modification significative à l'exception de l'article 9

« Construction – Hauteur des constructions :

- Pour le cahier des charges du lotissement : pas de construction de plus de 6 mètres au faite
- Pour le PLUm en zone UAc : hauteur des constructions maximum de 7 mètres avec dérogation possible.
- Pour le PLUm en zone UBe : hauteur des constructions maximum de 15 mètres à l'égout - Bâtiments R+4 (cf. Précisions liées aux différents étages et aux spécificités locales de Cagnes sur mer figurant dans le PLUm).

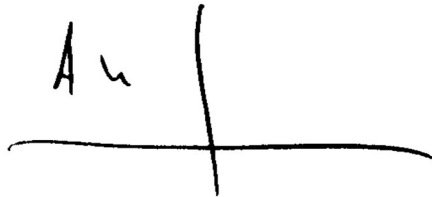
2 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L442-9 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 et L 442-11 permettant sous certaines conditions de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement,**
- **Vu le Code de l'Environnement notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants**
- **Vu la loi du 6 janvier 1986 et ses décrets, la demande du maintien des règles du lotissement CENTRE par les colotis mais l'inexistence d'une ASL capable d'agir quant au maintien de ces règles,**
- **Vu le PLUm approuvé le 25 octobre 2019 et modifié le 22 octobre 2021,**
- **Vu le Cahier des charges du lotissement CENTRE approuvé le 3 mars 1924 et modifié le 23 avril 1925,**
- **CONSIDERANT le développement de la ville,**
- **Considérant la forme particulière du lotissement incohérent avec l'actuelle configuration urbaine**
- **Considérant la demande en logements sur la commune de Cagnes sur mer,**

- **Considérant le projet du tramway ligne 4, l'adaptation nécessaire entre transports en communs et logements ainsi que la nécessité de renforcer l'urbanisation dans le corridor du tramway,**
- **Considérant les réponses apportées par la commune aux questions du Commissaire-enquêteur et leur pertinence,**
- **Considérant l'absence d'avis défavorable à l'issue de l'enquête**

J'émet un avis FAVORABLE au projet de Mise en concordance du cahier des charges du lotissement CENTRE avec les règles d'urbanisme du PLUm en vigueur.

**Le commissaire enquêteur
Anne-Marie HUARD**

A handwritten signature consisting of the letters 'A' and 'u' followed by a vertical line, all positioned above a horizontal line that serves as a baseline for the signature.