DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

PREF
21.11.19
AR

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 18 NOVEMBRE 2019 - 19H00

DÉLIBÉRATION N° 23

OBJET :

CANNES VILLE DURABLE, MIEUX VALORISEE ET FIERE DE SES RACINES - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

L'an deux mille dix-neuf et le dix-huit novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD
M. RAMY
M. CHIKLI
M. CIMA
Mme BRUNETEAUX
Mme POURREYRON
M. FIORENTINO
Mme VAILLANT
Mme REPETTO-LEMAITRE
Mme GOUNY-DOZOL
M. de PARIENTE
Mme ARINI
M. GORJUX
M. MAYET
Mme BRUN
Mme VOUILLON
Mme SECONDY
M. JARDRY
M. FRIZZI
M. MELLAC
M. MILCENDEAU
Mme BOISSY
Mme GIBELIN
M. TARICCO
Mme REIX
Mme INGALLINERA
Mme MINEUR-PASTORELLI
M. PELISSIER
Mme GORDON-BOURCART
Mme DEWAVRIN
Mme BENICHOU
M. CATANESE
Mme CLUET
M. SHAZAD
M. BOURABAA
Mme CHELPI-DEN HAMER
M. VASSEROT
Mme PERON
Mme DECLERCQ
Mme LACOUR
Mme OLINI
M. GROSJEAN

formant la majorité des membres en exercice.

M. de PARIENTE, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme GOUNY-DOZOL, est entré en séance lors de la présentation de la question n° 1.
M. FIORENTINO, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme BOISSY, est entré en séance après le vote de la question n° 10.

Etaient excusés :
Mme ATTUEL qui avait donné pouvoir à Mme VAILLANT
M. CHIAPPINI qui avait donné pouvoir à M. MILCENDEAU
M. BROCHAND qui avait donné pouvoir à Monsieur le Maire
M. BERNARD qui avait donné pouvoir à Mme GIBELIN
M. CERAN qui avait donné pouvoir à M. VASSEROT
Mme MARCHAND qui avait donné pouvoir à Mme VOUILLON

Etait absente :
Mme DORTEN

Mme Sophie INGALLINERA, en laissant procuration à Mme REPETTO-LEMAITRE, a quitté la séance après le vote de la question n° 22.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 30 septembre 2019 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 2 du 16 avril 2014 modifiée, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Stéphane SHAZAD

PREF
21.11.19

est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Monsieur FIORENTINO, rapporteur.

Dès avril 2014, la municipalité a décidé de lancer la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.LU.) afin de mettre en œuvre sa vision pour l'avenir de Cannes. Les études pour cette révision générale ont réellement débuté en 2015 avec le recrutement d'un cabinet spécialisé, le cabinet CITADIA, mandaté par la Mairie.

Conformément au projet de mandat du Maire, cette révision du P.L.U. repose principalement sur deux ambitions :

- défendre la qualité de vie des habitants et l'identité de Cannes, ville provençale, en préservant et protégeant ses espaces naturels et bâtis remarquables ;
- assurer la prospérité d'une ville à taille humaine ouverte sur le monde, tournée vers la nouveauté, l'innovation et la créativité.

La révision du P.L.U. prend en compte également les différentes évolutions législatives (loi Grenelle II n°2010 - 788 du 12 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement et loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové - loi A.L.U.R. -, notamment), et s'est traduite par la définition des objectifs suivants :

- renforcer les objectifs du développement durable ;
- affiner le projet urbain ;
- prendre en compte les évolutions des autres documents de planification intercommunaux ;
- renforcer les moyens destinés à mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale.

Pour mémoire, le P.L.U. s'attache à délimiter des zones urbaines ou à urbaniser, des zones agricoles et naturelles, et à définir précisément ce que chaque propriétaire foncier peut construire.

Une première réunion publique a eu lieu le 28 juin 2016 pour présenter le diagnostic préalable et nécessaire, première étape d'un processus normé de la construction du nouveau P.L.U..

Par la suite, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui définit les orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme, a été élaboré sur la base du projet municipal puis débattu en Conseil Municipal le 16 octobre 2017, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Il a été présenté aux Cannois lors d'une réunion publique qui a eu lieu le 26 mars 2018.

Le P.A.D.D. repose sur deux axes majeurs, parfaitement conformes aux objectifs initiaux tels qu'exprimés lors du Conseil Municipal du 28 avril 2014 :

- Cannes, un territoire authentique : un patrimoine naturel et bâti exceptionnel à préserver pour assurer l'identité de Cannes, la qualité de vie des habitants, l'attractivité de la cité ;
- Cannes, ville à la fois à taille humaine et à dimension internationale : une ville dynamique par la diversité de ses quartiers, le rayonnement économique de Cannes, une mobilité facilitée, une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir.

Le P.A.D.D. décline également des orientations en matière de modération de la consommation foncière selon des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

PREF
21.11.19

Comme cela a déjà été souligné lors de l'arrêt du projet de P.L.U. révisé, la protection et la valorisation de l'identité de Cannes passent par plusieurs mesures urbanistiques fortes, proposées par le Maire dans son projet de mandat.

Il s'agit en premier lieu de sanctuariser certains secteurs de la ville qui doivent être strictement protégés de toute construction nouvelle.

C'est ainsi que les îles de Lérins, objet de la candidature cannoise au patrimoine universel de l'UNESCO, seront interdites de constructions nouvelles. Il en est de même du cœur historique de Cannes, le quartier du Suquet. Les formes urbaines doivent y être conservées, il ne sera pas possible de construire plus que les volumes existants.

Les sommets de la Croix-des-Gardes et de la Californie sont aussi désormais protégés de toutes constructions nouvelles. Afin d'assurer l'irréversibilité de la protection, la Mairie encourage le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres à acquérir les propriétés.

Une zone à urbaniser « 2AU » a été créée sur le site de l'Observatoire afin de ne pas hypothéquer une possible remise en service du funiculaire sur les collines de la Californie et de faire évoluer ce secteur aujourd'hui abandonné par ses propriétaires, dans le cadre d'un projet touristique à la hauteur de ce site emblématique de Cannes. Une fois le projet retenu et validé, et son caractère d'intérêt général bien établi, une modification du P.L.U. permettra de le mettre en œuvre tout en respectant l'ensemble des contraintes réglementaires, paysagères et environnementales qui concernent ce site d'exception.

La destination agricole et de plaine sportive et de loisirs de la Basse Vallée de la Siagne est affirmée par l'interdiction d'y réaliser des opérations immobilières. Conformément à la loi, une aire des gens du voyage pour les besoins de la ville de Cannes y sera créée dans sa partie Sud, juste au Nord de l'autoroute A8.

D'autres secteurs vont bénéficier d'une protection forte où seules les améliorations du bâti existant sont permises. Il en est ainsi de la partie haute des collines, mais aussi de la Pointe Croisette dans le secteur du Moure Rouge.

En second lieu, des constructions limitées, avec des hauteurs adaptées aux formes urbaines présentes, seront possibles dans les autres secteurs, Pointe Croisette, Petit Juas, Broussailles, Picaud, Devens, si le caractère des lieux avoisinants est respecté et si le projet renforce l'identité du quartier.

Les possibilités de construire sont en revanche renforcées pour permettre des projets architecturaux de qualité et apporter de la population nouvelle dans certains quartiers, avec un souci de valorisation paysagère et de protection environnementale.

C'est ainsi qu'en fonction de la configuration des lieux, il sera possible de rehausser, par endroit, certains bâtiments dans le quartier République. Ces droits à bâtir nouveaux permettront de renforcer l'offre de logements en quantité et en qualité, et d'accroître en la diversifiant la population tout en apportant un nouveau souffle aux commerces de proximité présents.

Il en est de même dans le secteur situé entre la Bastide Rouge et le rond-point de la Gaieté. Cette entrée de ville desservie par le BHNS ne souffre pas de vis-à-vis. Il convient de consommer moins d'espaces au sol tout en proposant de nouveaux logements et de nouvelles activités, en privilégiant la hauteur.

PREF
21.11.19

Cette approche, dans ces deux secteurs, se conçoit donc aisément avec la gestion du risque inondation qui nécessite des mesures appropriées de protections telles que des constructions sur pilotis et des bassins de rétention.

Le projet d'une gare nouvelle TGV/TER à La Bocca accélère par ailleurs le processus de réflexion en vue d'un réaménagement des espaces dans le secteur de la Roubine et des Tourrades. Un remembrement du foncier donnera de nouvelles perspectives en matière de développement économique mais aussi de requalification des entrées de ville, aujourd'hui uniformisées et défigurées par les zones commerciales. Cette nouvelle stratégie permet de prévoir plus de mixité et d'autoriser la création de logements nouveaux à moyen et long termes avec l'arrivée de populations nouvelles.

En effet, le territoire cannois, comme l'ensemble du littoral azuréen, se caractérise par la rareté des réserves foncières, notamment du fait des zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une inflation des prix ne favorisant ni l'installation des ménages, ni le développement des activités économiques. Il en résulte un important déficit d'espaces d'accueil d'activités et de logements.

Pour pallier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche est apparue comme le meilleur moyen de maintenir un niveau d'activités économiques satisfaisant, de donner des perspectives de développement économique nouvelles et de présenter une offre de logements répondant aux besoins des actifs cannois.

A ce titre, l'ouest du cœur historique du quartier de la Bocca demeure le principal potentiel de développement et de renouvellement urbain de Cannes. La création de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D), par le Conseil Municipal, le 22 mars 2019, répond à l'objectif de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur.

Ce renouvellement urbain y est désormais amorcé grâce aux projets conduits par la Mairie de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) : Bastide Rouge (Cité des Entreprises de la technopôle de l'image, campus universitaire et résidence étudiante), requalification des espaces urbains, développement des équipements publics, restructuration de l'habitat, création d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (B.H.N.S.), construction d'un multiplexe cinématographique.

En parallèle, une étude, menée en partenariat avec la Communauté d'Agglomération et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (E.P.F.), a défini sur le secteur dit de la Roubine-Frayère-Tourrades un schéma d'aménagement d'ensemble et de positionnement économique qui doit donner naissance dans les 30 ans à venir à un nouveau quartier : « Cannes La Bocca Grand Ouest ».

Ce nouveau quartier devra relier entre elles les centralités existantes et celles à venir : le centre villageois de la Bocca, le pôle universitaire et entreprenarial de Bastide Rouge, la future gare TGV/TER de la Bocca, permettre le développement des pôles de compétences économiques cannois (secteur du numérique et de l'innovation en lien avec le technopôle de l'image à Bastide Rouge, industrie spatiale, pôle nautique, village d'artisans) mais aussi loger les futurs actifs cannois.

A ces enjeux est venue s'ajouter, fin 2015, la nécessité de placer la gestion des eaux pluviales au cœur du projet d'aménagement pour développer un quartier résilient face au risque inondation.

PREF
21.11.19

Afin de concilier le développement stratégique de ce secteur et la prise en compte du risque inondation, le nouveau P.L.U. va instituer, sur un vaste périmètre de 96 hectares une Servitude d'Attente de Projet (S.A.P., article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

La prise en compte du P.A.D.D. à l'échelle de la commune se traduit soit par un maintien des règles du P.L.U. en vigueur dans certains quartiers (règles de hauteur notamment, comme dans l'hyper centre de Cannes, sur le boulevard Carnot, la Croisette, le long de l'avenue de Grasse, à Bocca centre et dans les quartiers d'habitat collectif tels que Ranguin et Ranchito), soit par des orientations d'aménagement et de programmation destinées à accompagner la mutation et le renouvellement urbain de certains secteurs (Nouvelle Frayère par exemple), soit par des modifications plus ou moins importantes dans d'autres quartiers pour préserver, à travers un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, l'identité de Cannes, la qualité de vie des habitants et l'attractivité de la cité (le relief collinaire, les îles et le Suquet notamment).

Par cette action volontariste, les zones agricoles et naturelles vont progresser de 650 000 m² (65 hectares) environ sur la commune au détriment des surfaces constructibles (elles passent de 3 280,8 ha - mer comprise - à 3 345,8 ha, hors reclassement des plages naturelles de la zone urbaine à la zone naturelle), tandis que les espaces collinaires, les îles et les espaces emblématiques du patrimoine cannois comme le Suquet sont désormais protégés:

	Zones urbaines (U)	Zones «à urbaniser» (2AU)	Zones agricoles (A)	Zones naturelles (N)	Total Zones A et N
P.L.U. 2005 (en ha et %)	1 768 (35%)	0 (0%)	47,8 (1 %)	3 233 (64%)	3280,8
P.L.U. 2019 (en ha et %)	1 699 (33,6%)	4 (0,1%)	69,2 (1,4%)	3 276,6 (65%)	3345,8

En intégrant l'espace maritime communal, ce sont ainsi les deux tiers de Cannes qui seront désormais classés en zone naturelle.

Sur les 1 964 hectares constituant la superficie terrestre de Cannes, 20% (425 hectares environ), sont couverts par des zones naturelles, agricoles et des Espaces Boisés Classés, et 30% en y incluant les autres espaces verts protégés.

Au maintien de ces espaces naturels et agricoles, facteurs de cadre de vie agréable, s'ajoute la limitation de l'urbanisation sur les deux tiers du territoire communal (1365 ha), liée à la typologie des espaces proches du rivage issue de la loi Littoral.

Enfin, il est précisé que les risques naturels couvrent 50% du territoire cannois.

Pour autant, un renouvellement urbain ciblé, équilibré et intégré aux quartiers est souhaitable sur Cannes, comme sur le quartier Prado-République ou, à une autre échelle, sur « Cannes La Bocca Grand Ouest », où l'actuel urbanisme anarchique et inesthétique pourra laisser la place à un nouveau quartier autour de la future gare TGV/TER, terre d'accueil et de développement des métiers d'avenir pour Cannes et les Cannois : l'économie créative, l'industrie spatiale et le nautisme notamment.

Conformément aux modalités de la concertation définies par la délibération du 28 avril 2014, la Mairie de Cannes a organisé une large concertation afin d'associer le plus possible les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du P.L.U..

PREF
21.11.19
AR

C'est dans ces conditions que, par délibération en date du 11 février 2019, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de P.L.U..

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par les délibérations du Conseil Municipal :

- une information dans la presse annonçant l'ouverture d'une concertation ;
- une présentation du diagnostic, des objectifs du projet sous forme de panneaux avec registre à la disposition du public. Cette présentation a eu lieu à l'issue de chaque grande étape de la révision du P.L.U. : diagnostic, P.A.D.D., projet de P.L.U. avant son arrêt par le Conseil Municipal ;
- une présentation du diagnostic, des objectifs et du projet sur le site internet de la Mairie de Cannes, avec la mise en place d'une boite aux lettres électronique, à l'issue de chaque grande étape de la révision du P.L.U., comme pour la présentation sous forme de panneaux ;
- l'organisation d'une réunion publique de concertation à l'issue de chaque grande étape de la révision du P.L.U. : diagnostic, P.A.D.D., projet de P.L.U. avant son arrêt par le Conseil Municipal, et préalablement au lancement de l'enquête publique ;
- des articles dans le journal municipal.

La population a ainsi pu, de manière continue, suivre l'évolution du projet, prendre connaissance des éléments du dossier, par la mise à disposition d'éléments d'informations en mairie et sur le site internet. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public en mairie, d'un registre de concertation.

Le dossier de projet de P.L.U. ainsi arrêté :

- a été soumis aux Personnes Publiques Associées et Consultées qui ont formulé leur avis au cours des mois de mars à mai 2019 ;
- a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 24 juin au 24 juillet.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 24 août 2019 avec un avis favorable au projet de révision générale du P.L.U de Cannes, assorti d'une recommandation et de deux réserves, qui ont été prises en compte dans le dossier définitif soumis à l'approbation du Conseil municipal.
Pour répondre à une demande du Tribunal Administratif en date du 11 septembre 2019, le commissaire enquêteur a rendu des conclusions et un avis motivé complémentaires le 23 septembre 2019.

A l'issue de cette longue procédure, il convient d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cannes.

Une fois approuvé, le PLU sera exécutoire un mois après sa transmission en Préfecture et les mesures de publicité accomplies ; les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront alors délivrées sur le fondement de ses dispositions.
Toutefois, préalablement à l'approbation de ce document, il convient d'analyser :

- le rapport du commissaire enquêteur sur le projet de P.L.U. arrêté le 11 février 2019,
- les modifications qu'il est souhaitable d'apporter au projet, sans toucher à son économie générale, pour tenir compte de l'avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et des résultats de l'enquête publique.

I : ANALYSE DU RAPPORT, DES CONCLUSIONS ET DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU

A : Le contenu du rapport, des conclusions et de l'avis

Le rapport

Le rapport du commissaire enquêteur se décompose en huit parties :

- une première partie introductive sur la révision générale du P.L.U de Cannes, les objectifs recherchés et les modalités de la concertation ;
- une seconde partie relative aux orientations générales du P.L.U., issues du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), et à l'articulation du P.L.U avec les autres documents d'urbanisme ;
- une troisième partie propre au dossier d'enquête et aux pièces qui le constituent ;
- une quatrième partie concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête ;
- une cinquième partie composée de la « note de synthèse », adressée à la ville à l'issue de l'enquête par le commissaire enquêteur, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement ;
- une sixième partie composée de la réponse apportée par la Ville à la note de synthèse ;
- une septième partie intitulée « Analyse des observations et appréciations du C.E. », dans laquelle le commissaire enquêteur liste l'ensemble des observations du public, d'une part, les cinquante-quatre observations inscrites dans le registre mis à la disposition du public ou lettres directement adressées au commissaire enquêteur (R1 à R54) et, d'autre part, les soixante-dix-huit observations faites par voie électronique (E1 à E78) ;
- et enfin une huitième partie dans laquelle le commissaire enquêteur décrit succinctement la clôture de l'enquête publique.

Les conclusions et l'avis

Dans ses conclusions, le commissaire indique que la participation du public peut être qualifiée de très satisfaisante et il attire l'attention sur le contexte particulier de la ville de Cannes, avec une importante pression foncière et une très forte attractivité de la ville.
Pour le commissaire enquêteur, « les dispositions arrêtées par le projet de révision générale du P.L.U. soumis à l'enquête sont en cohérence avec les exigences réglementaires, et les objectifs recherchés visent à un équilibre harmonieux (...) ».
Il recommande d'apporter des éléments de réponse aux observations formulées par les personnes publiques associées, éléments de réponse qui seront développés plus avant dans la présente délibération.
Le commissaire émet *in fine* un **avis favorable** au projet de révision générale du P.L.U de Cannes, **assorti de deux réserves** :

Première réserve : Concernant l'Abbaye de Lérins (dossier répertorié E67, page 47 du rapport du C.E.), il indique qu'il convient de préciser au règlement du P.L.U :

PREF
21.11.19

- la délimitation du Sud du secteur Nah (enceinte monastique) calée sur l'Espace Boisé Classée et validée en Commission des Sites ;
- la possibilité de création d'une station d'épuration et équipement indispensables pour l'île et ses occupants sur les parcelles section DL n° 1467-164-et 177. Des solutions règlementaires seront trouvées, la loi littoral ne s'oppose pas, dans les espaces remarquables, aux stations d'épuration des eaux usées non liées à une opération d'urbanisme nouvelle ;
- la possibilité d'installer une serre agricole sur la parcelle section DL n° 147 ;
- la possibilité d'installer des toilettes publiques démontables en zone AL, parcelle DL N° 64.

Deuxième réserve : Le rattachement des parcelles section AL n° 309, 310 et 407 – avenue Frédéric Mistral - à la zone UFb afin que le caractère de maisons individuelles soit conservé (dossier répertorié R47 en page 47 du rapport du commissaire).

A la suite de la demande du Président du Tribunal Administratif du 11 septembre 2019, le commissaire enquêteur a produit d**es conclusions complémentaires et un nouvel avis motivé en date 23 septembre 2019 qui remplacent ceux du 24 août 2019**.

Le commissaire enquêteur précise notamment que « beaucoup d'observations portent sur des parcelles individuelles et des projets immobiliers particuliers, le P.L.U. ne peut satisfaire l'intérêt individuel et particulier, il s'agit de réaliser un équilibre entre densification urbaine et protection de l'environnement en préservant les espaces agricoles de la Plaine de la Siagne, de la Croix des Gardes et des Iles de Lérins, assurer une qualité de vie qui répond à l'intérêt général et collectif ».

Dans son nouvel avis, le Commissaire enquêteur rappelle la demande de la Congrégation des Cisterciens de l'Immaculée Conception (moines de l'île Saint-Honorat) qui a justifié sa première réserve et reprend l'avis de la Ville de Cannes interrogée sur ce point dans sa note de synthèse du 30 juillet 2019.
Il motive sa demande au regard de « *la sur-fréquentation de l'île Saint-Honorat, notamment pendant la période estivale à laquelle vient s'ajouter une dégradation de l'environnement.* »
Il précise que « *la réalisation de cet équipement nécessite une étude préalable sur la faisabilité, les conditions de réalisation, de fonctionnement, déterminer le flux de matières polluantes* (...) ».

B : <u>L'analyse des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur</u>

Après l'examen du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé :

> d'une part, de suivre la recommandation du commissaire enquêteur et d'intégrer dans le dossier du P.L.U. la majeure partie des observations des Personnes Publiques Associées, comme cela est détaillé dans les paragraphes qui suivent ;

> d'autre part, de prendre en compte les deux réserves du commissaire enquêteur :
- pour l'île Saint-Honorat, la limite du secteur Nah définie au plan de zonage est bien celle évoquée par le commissaire enquêteur. Par ailleurs, il s'avère que les serres agricoles et les toilettes publiques sont d'ores et déjà réalisables dans le cadre du règlement arrêté le 11/02/2019 ; il n'y a donc pas lieu de compléter le règlement à ce titre. Enfin, pour la station d'épuration, il est proposé d'ajouter le 6ème alinéa de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme issu du décret du 19 mai 2019, postérieur au P.L.U. arrêté, qui autorise en zone naturelle ou

PREF
21.11.19

agricole et en espace remarquable : «Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ».

> pour les parcelles section AL n° 309, 310 et 407, elles ont été rattachées à la zone UFb, afin que le caractère de maisons individuelles soit conservé sur ces parcelles.

II- L'ANALYSE DES MODIFICATIONS AU PROJET

L'économie générale du dossier de PLU tel qu'il est soumis au Conseil Municipal en vue de son approbation n'a pas changé par rapport au projet qui a été arrêté le 11 février 2019.

Tout en restant cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), certaines dispositions de ce projet ont toutefois été modifiées afin de tenir compte :

- des avis des personnes publiques associées,
- des résultats de l'enquête publique.

L'essentiel de ces modifications, détaillées ci-après, concernent le rapport de présentation et le règlement du P.L.U. (partie écrite et plans de zonage).

A- Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (P.P.A.)

Après avoir été arrêté par le Conseil Municipal, le projet de P.L.U. a été soumis aux personnes publiques pour recueillir leur avis.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L. 123-9), dans le cas où les personnes publiques ou collectivités n'ont pas transmis leur avis dans un délai de trois mois, ceux-ci sont, de fait, réputés favorables.

Les Personnes Publiques ayant transmis leur avis sont les suivantes :

- la Préfecture des Alpes-Maritimes (favorable avec observations) ;
- le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes (favorable avec observations) ;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie (favorable avec recommandations) ;
- la Chambre d'Agriculture (favorable avec réserves) ;
- l'Office National des Forêts (demande de précisions et compléments transmise pour l'avis des Services de l'Etat) ;
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (pas d'observations) ;
- l'Aviation Civile (observations et demande de compléments) ;
- la CACPL (favorable avec observations) ;
- GRT GAZ (observations et demande de compléments) ;
- RTE (observations et demande de compléments).

L'ensemble des avis réceptionnés a été annexé au dossier de P.L.U. soumis à l'enquête publique en référence à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Les avis des Services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées ont été globalement favorables au projet de P.L.U. arrêté, avec généralement des observations et des demandes de compléments.

La Commission des Sites avait, quant à elle, émis un avis favorable le 22 janvier 2019, à l'exception d'un déclassement d'Espaces Boisés Classés sur l'île Sainte-Marguerite.

PREF
21.11.19

Quant à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.), elle s'est prononcée favorablement le 2 avril 2019 avec quelques réserves qui ont été prises en compte comme cela est détaillé ci-après.

L'Autorité Environnementale n'a, en revanche, pas émis d'observation dans le délai de trois mois fixé par la réglementation.

Les principaux points soulevés lors de cette consultation ont, pour l'essentiel, conduit à apporter les compléments et amendements qui suivent.

Le rapport de présentation du PLU :

> à la demande de l'Etat, une série de compléments et de corrections de formes ont été apportés aux cinq livrets du rapport de présentation, détaillés en annexe de l'avis de l'Etat et intitulés « observations mineures sur le projet de P.L.U. ».

Un paragraphe a été rajouté dans le volet A du rapport de présentation sur le régime forestier, dont la protection foncière sur le long terme de l'état boisé est en correspondance étroite avec les ambitions du P.L.U. sur la préservation des millieux naturels de la commune et leur attractivité.

Le PAC submersion marine de décembre 2017 a été intégré dans le volet B du rapport de présentation du PLU.

Des explications ont été intégrées dans le livret D au sujet de la population estimée en 2019 qui est basée sur le tendanciel et non pas sur le taux de croissance démographique choisi par la commune (Livret D - page 28-29), et l'année de projection, 2029 et non pas 2027, a été corrigée.

Les justifications concernant les évolutions du zonage et du règlement ont été développées, notamment pour le secteur Ngv relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le lien entre les secteurs de renouvellement urbain et l'objectif de modération de consommation d'espace.

Dans le livret E, de petits écarts de calculs sur le bilan des EBC ont été corrigés.

> à la demande du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, des rectifications ont été apportées sur la dénomination des voiries et sur le réseau de transports interurbains dont la compétence relève désormais de la Région ;

> à la demande de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, le livret A du rapport de présentation a été amendé et le terme de « résiduelle », utilisé pour « une économie agraire résiduelle, mais de qualité » ainsi que pour « une agriculture résiduelle concentrée sur la Plaine de la Siagne et l'île Saint-Honorat », remplacé par « une économie agraire en recul mais de qualité » pour le premier, et supprimé purement et simplement pour le second ;

> à la demande de la Direction Générale de l'Aviation Civile, le livret B du rapport de présentation a été complété par la précision suivante, en gras dans le texte : "Cependant la proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu impose, pour la sécurité aérienne, de soumettre les projets comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques **situés à moins de 3 km de tout point de l'aérodrome**, à l'avis préalable des services de l'aviation civile" ;

> à la demande de GRT gaz, le livret B du rapport de présentation a été corrigé en faisant bien référence aux quatre canalisations de transport de gaz naturel haute pression qui impactent le territoire communal, et le document a été mis à jour en tenant compte des fiches de présentations fournies et des fiches d'information des servitudes d'utilité publiques (S.U.P.)..

Dans le livret D du rapport de présentation, les règles d'urbanisme liées à la servitude I3 ont été rappelées, et les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque exposés.

Les plans de zonage

> à la demande de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, les espaces agricoles situés dans la zone Ns d'intérêt sportif dans la plaine de la Siagne ont été reclassés en zone agricole, à l'exception du périmètre du projet sportif et de loisirs prévu par la commune entre le complexe tennistique et le chemin de la plaine de Laval ; le parking du Crématorium, classé en zone agricole, a été reclassé en zone N.

Par voie de conséquence, l'emplacement réservé II.C.24 pour la réalisation d'équipements sportifs n'a plus lieu d'être en zone agricole et a été de ce fait supprimé dans les secteurs reclassés ainsi que sur une petite partie classée en zone UD (extrémité d'une parcelle reclassée en zone agricole et qui déborde en zone UD).

> à la demande de l'Etat, de la CDPENAF , le secteur Nd (ancien projet de maison de l'environnement) et la zone N relative au bâtiment de la brigade équestre ont été reclassés en zone NL conformément à leur statut d'espaces remarquables terrestres de la DTA (loi littoral) ; le secteur Nd a donc également été retiré du règlement.

Le secteur UPb relatif aux plages de la commune a été transformé pour les plages naturelles de la Bocca, du Midi et Gazagnaire en zone naturelle N indicée Np. Les plages « urbaines » situées entre le Palais des Festivals et des Congrès et le Palm Beach conservent leur zonage UPb du fait de leur caractère artificiel.

> à la demande de l'Etat, les zones UE jouxtant le port Canto ont été réintégrées dans la zone UPa portuaire car appartenant au Domaine Publique Portuaire.

Le port abri du Béal, classé en UPa portuaire, a été reclassé en zone naturelle Np, à l'instar des plages de la Bocca, car il n'est pas considéré comme un port au sens du Domaine Public Portuaire. Il s'agit d'une zone de mouillage et d'équipements légers – Z.M.E.L. - faisant partie du Domaine Public Maritime naturel suivant l'arrêté inter-préfectoral n°2012-1110 en date du 13.11.12, qui autorise le renouvellement de la Z.M.E.L. au bénéfice de la société des Aéroports de la Côte d'Azur.

Le secteur UPp, non règlementé (erreur matérielle), a été corrigé et rattaché au secteur des plages (UPb).

> à la demande de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, le périmètre de la Servitude d'Attente de Projet (S.A.P.) a été calé sur celui de la Zone d'Aménagement Différé de la Roubine, à l'exception du secteur de projet de la Bastide Rouge en cours de réalisation. Ce périmètre correspond également au périmètre de l'Espace Stratégique de Requalification (E.S.R) qui figure au projet de P.P.R.I. révisé.

Les limites du secteur 2AU relatif au projet de requalification du site de l'Observatoire de la Californie et du funiculaire ont été ajustées aux limites de l'unité foncière concernée.

> à la demande de GRT gaz, les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (S.U.P. 1 de la servitude I3, qui englobe la S.U.P. d'implantation et de passage) ont été reportées sur les plans de zonage au titre de l'article R151-34.

Le règlement

PREF
21.11.19

> à la demande de l'Etat et de la CDPENAF, il a été prévu dans le règlement que l'accès à la parcelle agricole AA n°160 à l'ouest de la « maison du député » sera maintenu dans le cadre du projet de « ferme créative », en lien avec l'économie créative liée au cinéma.

Par ailleurs, le règlement du secteur UPb concernant les plages a été modifié dans son dernier alinéa sur les constructions et installations permises afin de respecter les dispositions relatives au domaine public maritime (constructions et installations démontables uniquement), conformément au décret n°2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plages, dit décret plages. De la même façon, le règlement du nouveau secteur Np créé pour les plages de la Bocca, du Midi et de Gazagnaire, ainsi que pour le port abri du Béal, reprend les termes du règlement du secteur UPb modifié (constructions et installations démontables uniquement).

> à la demande de l'Etat, les dispositions du règlement qui étaient conditionnées aux O.A.P. ont été retirées. Les O.A.P. peuvent en effet s'appliquer seules sans dispositions réglementaires, dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.

Concernant le règlement du secteur UPa, portuaire, la rédaction relative aux locaux d'habitation a été restreinte au seul logement du commandant du port.

Toujours dans le secteur UPa, la mention « domaine public maritime » a été remplacée par la mention « domaine public portuaire ».

> à la demande de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, dans les zones UE relatives aux équipements publics – secteur de Bastide Rouge notamment -, il a été précisé que le logement et l'hébergement, résidence étudiante notamment, les commerces, les activités de services et de bureaux sont autorisés dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement des équipements autorisés dans la même zone.

Un nouveau secteur UKb à vocation de camping a été créé à la suite du recalage du périmètre de la Servitude d'Attente de Projet (S.A.P.), avec un règlement dédié.

En revanche, il est proposé de ne pas suivre la demande de la CCI qui propose de remplacer, dans les zones d'activités, la règle suivante :
« Dans les secteurs UKa et UKc, le commerce de détail est autorisé à condition d'être directement lié à l'artisanat autorisé dans ces secteurs ».
Par la rédaction suivante : « *Dans les secteurs UKa et UKc, l'artisanat est autorisé. Le commerce de détail est autorisé à condition d'être lié à l'artisanat et/ou nécessaire à l'animation de la zone* ».
En effet, l'objectif recherché est de développer l'artisanat et les activités économiques hors commerce de détail. Une telle modification s'opposerait à cette ambition dans les zones d'activités concernées : Abadie-Béal (projet Agritech), Carimaï (en aval du hameau du même nom) et Zamora (site dédié à cette entreprise).

> à la demande de la Direction Générale de l'Aviation Civile, dans l'article 2.2 relatifs aux règles dérogatoires les équipements suivants ont été introduits : "les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne".
Dans l'article 3.2 concernant les règles générales de hauteur, il a été précisé que, "quel que soit le zonage du P.L.U., les hauteurs des constructions et leurs modes constructifs devront respecter le plan des servitudes aéronautiques en vigueur".
Dans les dispositions particulières, le(s) paragraphe(s) relatifs aux panneaux solaires ont été complétés par : "Les panneaux photovoltaïques situés à proximité des aérodromes peuvent

PARAPHE
21.11.19

constituer des gênes visuelles pour les pilotes et contrôleurs aériens et donc constituer un risque pour la sécurité aérienne. A ce titre, la Direction Générale de l'Aviation Civile a émis une note d'information technique accessible au public définissant les conditions et exigences à respecter pour ce type de projet."

> à la demande de GRT gaz, dans les dispositions générales du règlement, les ouvrages GRT ont été signalés avec le rappel des SUP ainsi que les distances à respecter et les quatre canalisations de transport de gaz naturel haute pression qui impactent le territoire communal. Dans les dispositions générales, la mention suivante a été introduite : "Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité."

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

> à la demande de l'Etat, il a été précisé que les O.A.P. n'ont pas la même valeur règlementaire que le zonage et le règlement (rapport de compatibilité) ; en outre, les deux derniers paragraphes de l'introduction ont été repris car ils ne correspondaient pas aux dispositions d'une O.A.P..

Des compléments ont été apportés sur l'O.A.P. Nouvelle Frayère : des photos de l'état actuel du site ont été intégrées ; les thèmes nommés dans l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme ont été précisés ; la dimension paysagère a été abordée dans la requalification du stationnement ; le schéma a été précisé.

> à la demande de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, le terme de S.A.P. a remplacé celui d'O.A.P. sur la carte de la page 8.

Les emplacements réservés

> à la demande de l'Etat, un fichier spécifique a été créé avec les emplacements réservés relatifs à la réalisation de logements sociaux, complété par les numéros de parcelle, le pourcentage de L.S. et l'estimation du nombre de logements créés.

> à la demande du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, l'emplacement réservé (ER) I.D.8 a été actualisé pour tenir compte des travaux déjà réalisés sur plan. La superficie de cet ER a été mise à jour dans la liste des ER.

> à la demande de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins,

> l'emplacement réservé II A 5 pour un parking relais au nord de l'aérodrome a été décalé plus à l'ouest ;
> l'emplacement réservé II A 31 pour une chaufferie (projet Nouvelle Frayère) a été réintégré sur les plans du zonage au 1/3 000ème ;
> l'emplacement réservé I A 21 pour aménager une voie d'évacuation de la future aire d'accueil des gens du voyage à la bretelle autoroutière gérée par Escota a été ajusté pour ne pas empiéter sur la propriété privée située à l'Est.

PREF
21.11.19

Les annexes

> à la demande de l'Etat, une série de corrections et d'ajustements ont été réalisés : le doublon de la fiche PM2 a été supprimé ; la fiche I4 de RTE a été actualisée ; la lisibilité du plan a été améliorée ; la légende I3 de GRT a été corrigée et complétée en indiquant "SUP1 zone de dangers significatifs" ; le périmètre de protection relatif à l'oppidum du Mont Pézou a été ajouté pour la servitude AC1 (monuments historiques) ; la ligne souterrainne HT 225kV Briançon - La Bocca a été complétée.

Le PAC submersion marine a été intégré dans les annexes liées aux risques.

> à la demande de l'ONF, l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire a été intégré aux annexes ;

> à la demande de la Direction Générale de l'Aviation Civile, la fiche concernant la servitude T5 et la personne ou le service à consulter au titre de l'aviation civile ont été mises à jour ainsi que leur adresse.

> à la demande de GRT gaz, il a été indiqué dans les annexes, partie S.U.P. :

- les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi ;

- les interdictions et règles d'implantations associées aux SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et les modalités de l'analyse de compatibilité ;

- l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme préopérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones d'effets des S.U.P. relatives aux ouvrages de GRTgaz ;

- la règlementation anti-endommagement avec l'adresse du site internet du Guichet unique des réseaux.

Par ailleurs, le plan des S.U.P. a été actualisé avec les nouvelles zones de danger des S.U.P. d'effets liées à la S.U.P. I3.

Les fiches des S.U.P. ont été complétées et mises à jour, ainsi que l'adresse de GRTgaz.

B - La Prise en compte des remarques émises au cours de l'enquête publique

Dans le prolongement de la consultation des Personnes Publiques, l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté s'est déroulée du 24 juin au 24 juillet 2019. Des permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville Annexe.

Cent-trente-deux (132) observations et demandes ont été formulées, dont cinquante-quatre (54) par le biais d'observations inscrites au registre d'enquête public mis à la disposition du public ou par lettres adressées au commissaire, ainsi que soixante-dix-huit (78) courriers électroniques.

Les modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté sur la base des dires déposés lors de l'enquête publique concernent essentiellement des demandes en matière de zonage et de règlement, auxquelles il faut ajouter certaines demandes relatives aux emplacements réservés, plus quelques demandes diverses. Les principales modifications sont détaillées dans les lignes qui suivent.

Carte des hauteurs

PREF
21.11.19

A la suite du dire de M. d'Hauteserre, architecte, les hauteurs maximum indiquées sur les secteurs de plan de masse sont reportées sur la carte des hauteurs où elles seront beaucoup plus lisibles que sur les plans de zonage.

Au Nord de l'autoroute, le long de l'avenue Maurice Chevalier, un secteur UD affiche une hauteur de 9 mètres alors que les hauteurs fixées dans ce secteur et dans le PLU en vigueur sont de 7 mètres. La carte des hauteurs est donc corrigée à 7 mètres.

Les hauteurs sont également corrigées le long de l'avenue Michel Jourdan et du boulevard de l'Estérel pour être cohérentes avec le zonage UFa à 9 mètres (et non pas 7 mètres), puisque ce secteur est situé au-delà des Espaces proches du rivage et donc bien à 9 mètres d'après les justifications du rapport de présentation du PLU arrêté.

A la suite du dire de M. Millat, architecte, la carte des hauteurs à l'angle du boulevard République et de l'avenue du Commandant Bret a été complétée par la hauteur à 12 mètres plus un étage attique, dans le prolongement de la hauteur maximum autorisée sur les parcelles limitrophes.

Les secteurs de plan de masse à hauteur du lycée Jules Ferry sur le boulevard de la République ont été mis en cohérence entre la carte des hauteurs et les plans de zonage, et la légende des doubles attiques (deux étages en retrait par rapport à l'alignement des façades) a été rendue plus lisible.

Les hauteurs du secteur de plan de masse de l'Allée des Yuccas, perpendiculaire au boulevard Carnot, ont été corrigées pour bien traduire le projet de « bâtiment pont » au-dessus de l'Allée des Yuccas, avec un porche permettant d'accéder à l'allée.

Plan de zonage

A la suite du dire de M. d'Hauteserre, dans le secteur de l'avenue Michel Jourdan et du boulevard de l'Estérel, un quartier d'habitat collectif dont la hauteur est fixé à 12 + 3 mètres sur la carte des hauteurs, figure en zone UFa en lieu et place de la zone UC qui correspond à ce type de quartier. Cette erreur est corrigée.

A la suite du dire de M. Ghilhem, architecte, les parcelles AD n°2, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 20, 21, 137,139 et 141 ont été rattachées à la zone UKf qui concerne les activités structurées autour de Thalès Alénia Space en lieu et place de la zone URb de renouvellement urbain qui aurait figé le devenir du secteur pour les années à venir. Ce changement de zonage permettra de répondre à d'éventuels besoins d'extension de Thalès Alénia Space, voire d'accueillir une activité hôtelière qui pourrait être utile au tourisme d'affaires notamment.

A la suite du dire de M. Millat, le plan de masse entre les rues Paul Négrin et Louis Brouchier a été « nettoyé » de l'ancien plan de masse et de son Espace Vert à Protéger (E.V.P.) qui lui étaient restés superposés.

Le secteur de plan de masse développé sur le parking Berthelot a été clarifié pour distinguer clairement le polygone d'emprise maximale des constructions de l'espace public (place et parking).

A la suite du dire de M. Guendon, propriétaire de la parcelle AT n°103 au 27 boulevard Beausite, la limite de zone entre les secteurs UFb et UFc a été corrigée sur la base d'un plan

PREF
21.11.19

de géomètre : la partie de la parcelle située au-dessus de 60 mètres NGF – qui est la limite topographique objective entre les deux secteurs - est restée rattachée au secteur UFc tandis que la partie de la parcelle située en dessous de cette limite a été rattachée au secteur UFb.

A la suite du dire de Mme Richier, une légère modification de l'E.V.P. au 70 boulevard Alexandre III a été réalisée afin de mieux prendre en compte la réalité des espaces verts existants. Cette légère modification permet d'augmenter les E.V.P. d'environ 200 m² sur la parcelle.

A la suite du dire du Grand Hôtel, les espaces paysagers qui couvrent la marge du recul imposée le long du boulevard de la Croisette en lieu et place des autres types de protection d'espaces verts ont été prolongés sur la parcelle du Grand Hôtel, car ils répondent à une logique d'ensemble qui concerne toutes les parcelles donnant sur le boulevard de la Croisette.

Sur le boulevard de la République, rive gauche à hauteur du square Prado, l'espace vert à protéger qui s'étendait sur le bâti existant a été corrigé. Rive droite du boulevard de la République, la marge de recul qui n'était pas cohérente avec les secteurs de plan de masse recouvrant les deux têtes d'îlots face au square Prado a été supprimée.

Sur l'îlot Saint-Louis, le secteur de plan de masse qui figurait sur la carte des hauteurs a été repris sur le plan de zonage.

Règlement : divers précisions ont été apportées à la suite des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Page 13, dans la définition des arbres de haute tige (ou haute futaie), les haies ne sont plus concernées, à l'instar du règlement en vigueur, pour ne pas être en contradiction avec d'autres règles telles que celles qui régissent les plantations en limites séparatives par exemple.

Page 18, la définition de l'emprise au sol a été assouplie au-delà d'une certaine hauteur, deux mètres en l'occurrence, pour que les éléments architecturaux en porte à faux ne viennent pas grever les droits à construire déjà limités par les pourcentages d'espaces libres et d'espaces verts. Ainsi, au-delà de deux mètres de hauteur, ces éléments ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol de la construction.

Page 23, dans la définition des plans de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige est précisé. Ce calcul se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions).

Il est également précisé que les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants. En effet, les polygones d'implantation ont été conçus dans une logique de projets intégrés à leur environnement urbain.

Page 30, les règles dérogatoires concernant les hauteurs maximum sont complétées pour :

PAEF
21.11.19

> tenir compte des cotes de plancher qui doivent être relevées d'un mètre du fait de l'aléa submersion marine, en dehors des secteurs de hauteur imposée (Croisette) et des établissements de plages qui, eux aussi, bénéficient de règles de hauteur qui doivent être strictement respectées ;

> tenir compte des dispositifs d'isolation thermique, qui bénéficient déjà de mesures dérogatoires concernant les règles d'implantation. Pour la hauteur, une disposition a donc été ajoutée pour les dispositifs d'isolation thermiques dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants et dans la limite de 30 cm, à l'exception du secteur historique du Suquet.

Par ailleurs, il est précisé que les trois dérogations de la page 30 peuvent être cumulées, mais qu'elles ne s'appliquent pas dans les secteurs de hauteur imposée par discipline d'architecture comme c'est le cas sur la Croisette.

Page 36, en cas d'impossibilité de réaliser du stationnement, le Code de l'urbanisme prévoit des solutions alternatives : « Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé **à proximité** de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. ». La notion de proximité a été précisée pour éviter toute ambiguïté : il s'agit d'une distance maximum de 300 mètres à pied.

Page 40, dans la liste des équipements d'intérêt collectif et services publics qui bénéficient de règles dérogatoires, il est précisé que cette liste peut être complétée, le cas échéant, par d'autres équipements prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence, et que ces dérogations ne s'appliquent que lorsque l'équipement en question concerne au moins 80 % des surfaces construites.
En revanche, le mot « *public* » a été supprimé dans cette liste pour « *les établissements d'action sociale* », afin de ne pas exclure les établissements d'action sociale privé dont l'intérêt collectif est avéré.

Par ailleurs, la catégorie des établissements d'enseignement et les établissements universitaires a été complétée par les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied).

Page 42, la limite fixée à 1 mètre 50 pour les affouillements ou exhaussements de sols a été précisée pour permettre les constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol, tels que les parkings souterrains par exemple.

Page 49, dans le chapitre consacré à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, l'exigence de documents notariés qui figure à l'article 5 relatif à l'impact de la gestion des eaux

PREF
21.11.19
AR

usées et pluviales en dehors de l'unité foncière a été supprimée car ces pièces ne sont pas exigibles au titre du Code de l'Urbanisme.

Page 53, le diagnostic « risque inondation » - DRI – désormais obligatoire à la suite des évènements du 3 octobre 2015 nécessite de faire appel à un professionnel. En revanche, l'analyse préalable, destinée à exclure de DRI les cas les plus évidents – surélévation d'un immeuble par exemple -, ne nécessite pas cette obligation. Cette obligation de recours à un professionnel, très contraingnante pour les particuliers, est donc supprimée pour l'analyse préalable.

Page 60, concernant la mise en œuvre des périmètres de mixité sociale, des exceptions ont été prévues dans le PLU arrêté sur le boulevard de la Croisette et sur le quartier Pointe-Croisette (secteur UBp). Le secteur UCp, également spécifique à ce quartier de Pointe-Croisette, a été ajouté aux secteurs non concernés par cette obligation car il n'avait pas été intégré dans le dossier arrêté.
Par ailleurs, dans ces périmètres de mixité sociale où 30% de logements sociaux sont imposés pour les opérations du plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, le P.L.U. fait référence à la surface de plancher pour le calcul des 30% alors que l'arrêté de carence de l'Etat fait référence au nombre de logements. Si cette différence de norme n'entrave pas les opérations neuves, elle est en revanche très contraignante pour les opérations de réhabilitation qui ont bien souvent du mal à respecter les deux critères. Le règlement précise donc que, pour les opérations de réhabilitation, le critère de l'arrêté de carence, qui fait référence au nombre de logements, sera le seul critère à appliquer.
Enfin, dans le même chapitre, il est fait référence à 30% de logement locatif social, alors que la municipalité entend favoriser l'accession sociale à la propriété. La notion de « locatif » est donc supprimée ce qui permettra de réaliser à la fois du logement locatif social mais également de l'accession sociale à la propriété.

Page 62, afin de promouvoir la transition énergétique, toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de surface de plancher doit comprendre au moins deux tiers de logements traversants. La notion de logements traversants, très restrictive, a été remplacée par la notion de logements à double orientation.

Page 65, dans les règles relatives à la préservation du patrimoine végétal, naturel et paysager « commun », les yuccas ont été ajoutés à la liste des arbres qui peuvent être transplantés (palmiers et oliviers).

Page 66, les coupes des arbres de hautes tiges sont possibles dans des conditions très strictes, liées notamment à un mauvais état phytosanitaire de l'arbre ou bien lorsqu'il présente un danger. Pour autant, l'arbre en question peut constituer un élément fort du paysage et il peut donc s'avérer nécessaire de planter son remplaçant pratiquement au même endroit, sans tenir compte des distances à respecter, par rapport aux constructions notamment. Cette dérogation est donc intégrée au P.L.U.
Sur la même page se trouve un début de phrase, « Les coupes », qui a été supprimé.

Page 70, un secteur UEli a été défini pour le lycée international de Cannes. En fait, il s'agit du Campus du Collège International de Cannes, voire du Campus International de Cannes. La

PREF
21.11.19
06

dénomination UEli a donc été remplacée par **UEci**, plus adaptée.

Page 70 toujours, un nouveau secteur UEc à vocation de camping a été créé à la suite du recalage du périmètre de la Servitude d'Attente de Projet (S.A.P.) au nord de l'avenue Francis Tonner.

Page 71, dans le tableau des destinations et sous destination, la différence entre les croix et les étoiles n'était pas très lisible et a été clarifiée.

Page 71 toujours, dans le secteur UCpb une erreur s'est glissée dans le PLU arrêté interdisant le commerce de détail et l'artisanat (même rubrique au sens du Code de l'urbanisme), ainsi que les bureaux, alors qu'ils sont autorisés dans le PLU en vigueur et que rien ne justifie une telle interdiction. Ils ont donc été réintégrés.

Page 72, dans les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur UCpb, la création de piscine n'est pas concernée par le polygone d'emprise maximale des constructions, mais il n'est pas précisé qu'il en est de même pour les locaux accessoires aux piscines. Cette précision a été ajoutée.

Par ailleurs, dans le même secteur, pour « les surfaces de plancher démolies et reconstruites dans le cadre de la réhabilitation (qui) ne sont pas prises en compte dans le calcul des 20m² et ne sont pas concernées par le polygone d'emprise maximale des constructions, » il a été précisé « que ces travaux de réhabilitation (devront être) réalisés sans modifier la volumétrie générale du volume existant de plus de cinq pourcent. »

Page 72, dans la zone UA du Suquet, il est précisé que la reconstruction à l'identique ne concerne pas les parties entièrement enterrées de la construction, afin de rendre possible la construction de sous-sols qui n'existaient pas jusque-là.

Page 73, dans la zone UF, secteurs UFc et UFp : seules l'extension et les annexes des constructions existantes et légalement autorisées à destination d'habitation sont autorisées dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU. Il a été précisé que les constructions concernées auxquelles s'appliquent ces 40 m² d'emprise au sol supplémentaires pour des extensions ou des annexes s'entendent hors annexes telles que définies dans le règlement.

Page 75, la rédaction du chapitre consacrée à la hauteur des constructions a été clarifiée pour mieux faire ressortir la primauté de la carte des hauteurs sur la partie écrite du règlement.

Page 78, implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies dans la zone UB (Cannes centre notamment) : pour rester conforme au PLU en vigueur, l'exception pour les hôtels et les complexes à destination principale de cinéma a été reprise dans la phrase introductive du paragraphe et la formulation pour la bande de 16 mètres a été améliorée pour plus de clarté.

Page 78 toujours, la dérogation prévue dans le PLU en vigueur pour les unités foncières

PREF
21.11.19

supérieures ou égales à 2 000 m² a été reprise dans le PLU arrêté, mais seulement dans le paragraphe régissant l'implantation par rapport aux limites séparatives et non pas par rapport aux voies. Elle a donc été réintroduite dans ce dernier et adapté dans les deux paragraphes en fonction des sous-secteurs – hyper-centre, faubourgs, Pointe-Croisette –désormais regroupés dans la même zone UB.

Page 79, implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies : dans le secteur UBp, seule l'implantation par rapport au boulevard de la Croisette et au boulevard Eugène Gazagnaire a été prévue. Ces dispositions ont donc été complétées, en reprenant celles du P.L.U. en vigueur.

Page 82, concernant les toitures, les zones UE d'équipements publics ont été ajoutées aux zones UK (activités) et UR (renouvellement urbain) dans lesquelles « *les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables(...)* »

Par ailleurs, la dérogation concernant le nombre de pente des toitures a été explicitement rattachée au paragraphe concerné pour éviter toute ambigüité.

Une précision a également été apportée au sujet de l'intégration des superstructures en toiture, afin qu'il n'y ait pas de contradiction avec les dérogations de hauteur prévues à la page 30 du règlement.

Enfin, l'interdiction des terrasses en tropézienne a été réintroduite dans les zones centrales UA et UBa.

Pages 88 et 89, stationnement : la mise en page a été clarifiée pour que les règles communes au logement et à l'hébergement apparaissent clairement.

De plus, les règles, devenues trop contraignantes à cause de la suppression imposée par le Code de l'urbanisme de la distinction entre l'habitat collectif et individuel, ont été ajustées. Le minimum de 2 places par logement, excessif pour le logement collectif, a été supprimé.

Enfin, concernant la dérogation pour les opérations situées à proximité des transports en commun, la notion de proximité des transports en commun en site propre a été élargie aux sites « partagés » et à ceux situés « à proximité » des gares pour tenir compte des dérogations introduites par le Code de l'Urbanisme.

Page 99 et 100 : les stations d'épurations des eaux usées ont été ajoutées à la liste du chapitre *1.4 - Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées dans les zones AL et NL*, sur la base de ce qui est autorisé dans les espaces remarquables – îles de Lérins en l'occurrence- par l'article L.121-5 du Code de l'urbanisme.

Emplacements réservés

Les « pastilles » des emplacements réservés ont été rendues translucides pour rendent plus lisibles les emplacements réservés et les plans de zonage.

PREF 21.11.19

L'objet de l'ER II.C.6 inscrit au bénéfice de la commune pour un parc-relais multimodal d'échanges de Cannes centre a été modifié au profit d'un parking relais ou de tout projet d'aménagement lié à l'amélioration de la mobilité.

La servitude de mixité sociale n° MS 13, située au 29 avenue Michel Jourdan, a été modifiée afin de pouvoir réaliser des commerces en rez-de-chaussée, au profit de l'animation commerciale de la Bocca.

L'emplacement réservé IC19 chemin des Caraires, déjà supprimé de la liste des ER, a également été supprimé du plan de zonage.

La marge de recul située sur le bâti existant à l'ouest du boulevard de la République, juste au sud du lycée Jules Ferry, a été supprimée car elle n'était pas cohérente avec les secteurs de plan de masse institués sur ces parcelles.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-3 et suivants,

Vu la délibération n°39 en date du 28 avril 2014 prescrivant la révision du Plan Local de l'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu le projet de P.L.U. soumis à l'arrêt du 11 février 2019 et notamment le rapport de présentation, le P.A.D.D., les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Vu l'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) en date du 22 janvier 2019.

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) en date du 2 avril 2019,

Vu l'absence d'observation de l'autorité environnementale (MRAe),

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées,

Vu l'arrêté préfectoral AP N°2019 – 578 en date du 17 juin 2019 accordant la dérogation pour permettre l'ouverture à l'urbanisation inscrite au P.L.U. de 1,1 ha classé en zones UPa (portuaire) dans le secteur de la digue du vieux port,

Vu l'avis favorable du Commissaire enquêteur en date du 24 août 2019, et son avis complémentaire en date du 23 septembre 2019,

Considérant que le Conseil Municipal a débattu le 16 octobre 2017 des orientations générales du P.A.D.D. en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que ces orientations sont conformes aux objectifs énoncés en préalable à l'élaboration du P.L.U. et aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du 28 avril 2014,

PREF
21.11.19
06

Considérant les conclusions de l'enquête publique,

Considérant les modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté pour tenir compte des avis formulés par les P.P.A. et des remarques émises au cours de l'enquête publique,

Considérant que ces modifications telles que présentées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de P.L.U. et de son P.A.D.D.,

Considérant que le projet de P.L.U. présenté au Conseil Municipal est donc prêt à être approuvé,

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 21 octobre 2019.

La Commission Patrimoine, Urbanisme, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 14 novembre 2019.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cannes tel qu'il est annexé à la présente ;

- et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur l'Adjoint délégué à l'Urbanisme à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

Conformément à l'article L.153-22 Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture du public, sur le site internet de la Ville de Cannes www.cannes.com ainsi qu'à la préfecture ; il fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et suivants du même Code.

Conformément aux articles L.153-23 et 24 du Code de l'urbanisme, il est publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet, sauf avis contraire de ce dernier.

PREF
21.11.19

Le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville annexe de la Ferrage, Service Urbanisme, ainsi que sur le site internet de la Ville de Cannes, www.cannes.com.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,



L'Adjoint délégué,
Christophe FIORENTINO

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 19 JUILLET 2021 - 18H00

DÉLIBÉRATION N° 22

OBJET :

CANNES PLUS BELLE, PLUS MODERNE ET QUI CULTIVE SON IDENTITE - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'an deux mille vingt-et-un et le dix-neuf juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD	M. GAUTHIER	M. JEUDY
M. GORJUX	Mme CHELPI-DEN HAMER	Mme INGALLINERA
Mme BRUNETEAUX	M. ARNAUD	Mme PIEL
M. CIMA	Mme BONNET	Mme ANDRE
Mme ARINI	M. BLONDET	Mme BERGERE MORANT
M. CHIKLI	M. CHEVALLET	M. SAUVAGE
M. de PARIENTE	M. BOYRON	M. FIORENTINO
Mme VERAN	M. DUBBIOSI	Mme DEWAVRIN
Mme POURREYRON	Mme LASSALLE	M. AINEJIAN
M. PANSIER	Mme LACOMBE	M. BABU
Mme MARTINS DE OLIVEIRA	Mme PEIRANO	M. BONETTO

formant la majorité des membres en exercice.

Etaient excusés :
Mme GOUNY-DOZOL qui avait donné pouvoir à Mme LACOMBE
M. CHIAPPINI qui avait donné pouvoir à Mme MARTINS DE OLIVEIRA
Mme CRAPIZ qui avait donné pouvoir à M. BLONDET
M. TARICCO qui avait donné pouvoir à Mme BERGERE MORANT
Mme CLUET qui avait donné pouvoir à M. CIMA
M. FRIZZI qui avait donné pouvoir à Mme BONNET
M. RAMY qui avait donné pouvoir à M. GORJUX
Mme BOISSY qui avait donné pouvoir à Mme PEIRANO
Mme GIBELIN qui avait donné pouvoir à Mme ARINI
Mme REIX qui avait donné pouvoir à M. CHIKLI
Mme MAMAN-BENICHOU qui avait donné pouvoir à Mme ANDRE
Mme CHAABOUNI PENTHER qui avait donné pouvoir à M. PANSIER
M. COMBET qui avait donné pouvoir à Mme VERAN
Mme BEZZI qui avait donné pouvoir à Mme BRUNETEAUX
M. CATANESE qui avait donné pouvoir à Mme POURREYRON
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à M. BONETTO

En application des mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19, ce Conseil Municipal s'est tenu sans public. Les débats ont été accessibles en direct de manière électronique afin de satisfaire le caractère public de la réunion.

La question n° 36 est présentée avant la question n° 1.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 14 juin 2021 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.

Depuis 2014, la municipalité n'a cessé d'agir pour rendre Cannes plus dynamique, attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.), le 18 novembre 2019.

Le P.L.U. améliore concrètement la qualité de vie des Cannois et adapte la ville aux enjeux démographiques, environnementaux et économiques futurs tout en agissant contre le risque majeur inondations et en intégrant les porters à connaissance notifiés par le préfet des Alpes-Maritimes en juillet 2018 et en mars 2019 dans le prolongement des intempéries dévastatrices du 3 octobre 2015.

Les récentes inondations des 24, 25 novembre 2019 et 1er décembre 2019 ont fait l'objet de la part de l'Etat, d'un nouveau porter à connaissance notifié le 10 mars 2020.

Par conséquent, la modification n°1 du P.L.U. ajuste le P.L.U. actuel à cette nouvelle qualification du risque d'inondations.

A travers ce document, la Mairie de Cannes souhaite conforter la valorisation de l'identité de la commune, accroître sa capacité de résilience et affirmer son rôle économique majeur en privilégiant le renouvellement urbain.

Aussi, certains secteurs à plans de masse sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières doivent être remaniés en fonction de récentes opportunités foncières et du dernier porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations notifié par le préfet en date du 10 mars 2020. 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.

Pour répondre à ces objectifs, la Ville de Cannes doit faire évoluer le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019. Cette approche vise en particulier à :

- placer toujours plus les risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement,
- continuer à développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier,
- renforcer encore la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

S'agissant d'une procédure de modification, ces évolutions n'ont pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 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.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

L'arrêté municipal n°20/7445 du 22 décembre 2020 a engagé la procédure de modification n°1 du P.L.U. en vue d'adapter le règlement et les zonages réglementaires et d'intégrer les mises à jour intervenues depuis l'approbation du P.L.U. du 18 novembre 2019.

Plus précisément, l'objet de la modification n°1 du P.L.U. concerne :

- des modifications du zonage réglementaire,
- des modifications de certains emplacements réservés et marges de recul,
- des modifications de plans de masse,
- des modifications du patrimoine bâti,
- des modifications réglementaires,
- la mise à jour des annexes.

Le zonage réglementaire est enrichi avec l'insertion du tracé des cheminements piétonniers permettant ainsi de les protéger, les préserver et les valoriser pour faciliter l'usage de la marche.

185 arbres supplémentaires ont été identifiés comme arbres remarquables au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un arbre remarquable sur la parcelle AW 157, située au 25 avenue du Docteur Picaud. Or, il s'avère qu'il s'agit d'un bouquet végétal composé de palmiers, d'oliviers et de yuccas. En conséquence, la modification consiste à transformer la dénomination des « arbres remarquables » par un « espace vert à protéger », correspondant à la réalité du terrain. Au total, le P.L.U. modifié comptabilise 1 124 arbres remarquables participant au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le P.L.U. modifié fait évoluer la palette des couleurs de la légende de la carte des hauteurs pour améliorer la vision intuitive des hauteurs.

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 expose les parcelles cadastrées AD 0077, 0078, 0088 et 0166 situées à proximité des bâtiments de Thalès Alinea Space, au zonage URa, relatif aux espaces de renouvellement urbain. Or, ces parcelles sont rattachées à l'emprise foncière du groupe Thalès Aliéna Space, pour lesquelles un sous-secteur UKf existe. Dans une logique de cohérence et afin de faciliter le développement de l'activité de Thalès Alinéa Space, le P.L.U. modifié affecte le zonage UKf à ce secteur.

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit l'emplacement réservé II.R.1. dédié au CROUS pour la réalisation d'une résidence étudiante sur les parcelles cadastrées AT0225, 227 et 229, à l'adresse 24 avenue Jean de Noailles. Ce site est un espace boisé longeant le vallon Provençal, identifié comme un réservoir de biodiversité au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique arrêté par le préfet de Région P.A.C.A. le 26 novembre 2014. La politique municipale vise à protéger les réservoirs de biodiversité et à préserver les paysages boisés. En outre, cet espace, de par son caractère végétal, joue un rôle hydraulique pour limiter le risque d'inondation sur le secteur aval du vallon. En conséquence, le P.L.U. modifié transforme ce secteur en zone naturelle en supprimant l'emplacement réservé II.R.1.

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 définit les espaces verts de pleine terre comme des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol et aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participant à la bonne gestion des eaux pluviales. Or, la trame de ces espaces n'est pas représentée sur le plan de zonage réglementaire. Le P.L.U. modifié repère ces espaces afin de les préserver ou de les créer et de les identifier comme un élément de l'aménagement du territoire participant à la présence de la nature en ville.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

Le P.L.U. modifié supprime les marges de recul devenant inutiles par l'instauration de plans de masse réglementant les polygones de constructibilité maximum. Il s'agit des 8 cas suivants :

- boulevard de la République/ avenue de Camp Long,
- boulevard Carnot,
- avenue de Lérins/ rue Reine Astrid,
- rue Saint Jin Jin,
- avenue de Lérins,
- avenue du Grand Jas,
- avenue Michel Jourdan,
- avenue de la Roubine.

Enfin, le P.L.U. modifié rectifie des erreurs matérielles sur les plans de zonages réglementaires :

- prolongation de la hauteur existante sur la parcelle BX 0036 (hauteur de 4 m pour les commerces) et de la marge de recul,
- uniformisation de la hauteur sur les parcelles CX 0174 et 0181 (15 m attique),
- prolongement de l'espace paysager jusqu'à la marge de recul sur les parcelles BX 0036, 0093, 0112, 0040,
- mise en cohérence de la carte des hauteurs avec le zonage réglementaire sur le Palais des Festivals et des Congrès,
- actualisation de 4 plans de masse (93/95 boulevard de la République, angle avenue de Lérins/avenue de la Reine Astrid, angle impasse Saint Paul/rue Fellegara et angle avenue de La République/rue Baronne).

Les changements opérés dans le cadre du P.L.U. modifié concernent également les emplacements réservés et les marges de recul.

Le P.L.U. modifié crée 7 emplacements réservés pour réduire le risque d'inondation et protéger les constructions existantes sur le secteur du Devens/Roquebillière, durement touché lors des inondations du 3 octobre 2015 et du 1er décembre 2019. Ces emplacements réservés visent à engager une politique de maîtrise du foncier en corrélation avec les études du PAPI (Programme d'actions de prévention des inondations) approuvé le 3 juillet 2020, qui préciseront les moyens à mettre en œuvre pour prévenir les inondations sur ce secteur.

Un des secteurs identifiés se situe sur les parcelles AL0044 et AL0046 sur lesquelles était inscrite une servitude mixité sociale (S.M.S. 01), pour la réalisation de 21 logements sociaux décomposés en 75% en accession sociale et 25% pour du logement locatif social. La suppression de cette servitude est plus que compensée dans la présente modification du P.L.U. qui crée 10 servitudes de mixité sociale.

En effet, à la suppression de la SMS01 s'ajoute celle de la SMS19 sise avenue Jean De Lattre De Tassigny qui prévoit la réalisation de 28 logements sociaux inadaptée à la forme urbaine du quartier. Face à la diminution du nombre de SMS, le P.L.U. modifié identifie 9 fonciers comptabilisant 67 logements locatifs sociaux pour maintenir l'offre de logements sociaux en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat Intercommunal adopté par la C.A.C.P.L. le 17 juillet 2020 :

- angle avenue Pierre Sémard et Francis Tonner (2 S.M.S. - 12 L.L.S.)
- 16 rue du Bosquet (5 L.L.S.)
- 11 rue Marceau (13 L.L.S.)
- 1 rue des Belges (6 L.L.S.)
- 12 rue Maréchal Joffre (8 L.L.S.)
- 9 rue Félix Faure (3 L.L.S.)

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

- 23 rue Jean Méro (7 L.L.S.)
- 5 rue Achard (6 L.L.S.)
- 36 rue Georges Clemenceau (7 L.L.S.)

Par ailleurs, le plan de masse sur les parcelles CT 83 et CT 94, boulevard de la République, était prévu initialement avec un espace public, qui n'a pas été matérialisé lors de la révision générale. Il importe donc de faire apparaitre cet emplacement réservé (E.R.) au bénéfice de la commune. Il permettra de créer un espace d'aération pour le quartier. Il s'agit de l'E.R. n° IV.C.20 pour « aménagement d'espace public », d'une superficie approximative de 512 m².

Sur les parcelles AI 104 et AI 279, situées à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sémard à la Bocca, figure un plan de masse dans le cadre de la modification du P.L.U.. Il comporte un espace public, qui nécessite la création d'un emplacement réservé (E.R.), afin de ne pas laisser sa réalisation à la charge de l'aménageur. Il s'agit de l'E.R. n° IV.C.19 au bénéfice de la commune pour « création d'espace public », d'une superficie approximative de 875 m².

Le P.L.U. modifié supprime partiellement ou totalement les emplacements réservés I.E.3, I.C.1, I.C.82, I.C.47, II.C.20, I.C.25, II.C.11, I.C.11, I.C.129 car ils ne sont plus d'actualité. Il corrige également des erreurs matérielles sur les pastilles des emplacements réservés I.C.5, I.C.6, I.E.155 et I.C.129.

La liste des emplacements réservés du P.L.U. modifié prend en compte ces ajustements.

La modification du P.L.U. prend également en compte le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations notifié par le préfet des Alpes-Maritimes le 10 mars 2020. A ce titre, 4 plans de masse existants au P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 ont été améliorés en évitant l'exposition aux risques d'inondations tout en maintenant la capacité de production de logements. Il s'agit de :

- l'îlot Mgr Jeancard/J. Aicard/M. Jourdan/St-Vincent-de-Paul (parcelles AK 291, 231 à 243 et 246 à 248),
- l'îlot 267 à 281 avenue de Grasse (parcelles AZ 115, 232 et 763),
- l'îlot avenue Francis Tonner (parcelles AI 0004, 0005, 0006, 0007),
- boulevard du Périer (AZ 75, 76, 77, 78, 97, 98 et 99).

Les plans de masse 2/24 impasse des Mimosas et angle Est et Ouest de l'avenue de Lérins/avenue Reine Astrid ont fait l'objet de l'ajout d'espaces verts de pleine terre et à protéger avec une actualisation des hauteurs envisagées. Les droits à construire issus des plans de masse initiaux sont conservés sans augmentation significative.

En complément, 8 nouveaux plans de masse ont été étudiés dans le cadre du projet de la présente modification du P.L.U. dans une logique de renouvellement urbain maîtrisant le risque d'inondation. Il s'agit de :

- l'îlot angle avenue Francis Tonner/rue Roquebillière (parcelles cadastrées AI 35, 36, 48, 49, 50),
- l'îlot 1/3 rue Marco Del Ponte/2 à 6 rue Barthélémy (parcelles cadastrées AK 137, 139, 140 et 335),
- 240 avenue Michel Jourdan (parcelles cadastrées DN 82, 85, 86, 114, 115, 172, 173, 607 et 608),
- l'îlot avenue de Grasse/rue des Vosges (parcelles cadastrées AX 76, 77, 81, 82, 314 et 315),
- le site Isola Bella (parcelles cadastrées CT 38, 146 et 147),

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

- l'îlot 12/18 avenue Anthony Dozol (parcelles cadastrées AL 1, 323, 324 et 325),
- rue du bosquet (parcelles cadastrées AK 84, 85 et 86),
- l'îlot angle Francis Tonner/avenue Pierre Sémard (parcelles cadastrées AK 175, 308, 309, 177, 178,180, 314, 315, 316 et AI 105, 106, 276, 277, 278 et 340.

L'évolution et l'ajout de ces 14 plans de masse associés aux servitudes de mixité sociale du P.L.U. modifié garantissent une production d'environ 770 logements sociaux alors que le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 en présentait environ 560. Cette ambition respectant les contraintes du risque d'inondation tout en développant un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier, permet de répondre à plus de 70% de l'objectif du Plan Local de l'Habitat Intercommunal adopté par la C.A.C.P.L. le 17 juillet 2020 (178 logements sociaux/an). Le développement de Cannes la Bocca Grand Ouest sur le secteur Frayère/Roubine complètera à l'horizon 2030 la production attendue de logements avec une prévision de 2 500 logements dont 30% en logements sociaux.

Le P.L.U. modifié s'attache à poursuivre la volonté de sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales. 2 bâtiments supplémentaires ont été repérés en tant que patrimoine communal remarquable au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de :

- château Sansovino (parcelles cadastrées DK 973 et 974), situé au 35 chemin Caldana,
- l'immeuble du début du XX^{ème} siècle érigé sur la parcelle AK 335, située au 1 rue Marco Del Ponte.

Le P.L.U. modifié recense également 31 petits patrimoines bâtis qui illustrent l'identité et le passé communal. La liste figure dans le rapport de présentation de la modification n°1 du P.L.U..

Ces identifications impliquent que les travaux d'aménagement sur ces bâtiments ou leurs abords ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Enfin, le P.L.U. modifié corrige quelques erreurs matérielles pour permettre une meilleure lisibilité du document. Ces améliorations sont repérées dans le rapport de présentation du P.L.U. modifié.

La liste du patrimoine communal est annexée au règlement du P.L.U. modifié. Le règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 fait également l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification n°1 du P.L.U..

Pour faciliter le développement de la nature en ville, le règlement modifié précise que l'implantation des arbres de haute tige doit s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour assurer leur développement à long terme. Il souligne les éléments non pris en compte dans le calcul de la surface des espaces verts et il définit dans le lexique, les espaces verts de pleine terre.

Le règlement modifié crée la notion de périmètre de plan de masse afin d'assurer une cohérence urbaine à cette échelle et son environnement proche. Il ajoute un livret de plans de masse en annexe présentant les orientations et les principes à prendre en compte en terme de composition architecturale tout en laissant aux concepteurs la possibilité d'apporter leurs visions urbanistique et architecturale. Ce livret de plans de masse est un outil facilitant l'opérationnalité des projets.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

La Ville de Cannes oriente son développement autour des savoirs numériques associés à l'image, aux médias et aux divertissements. Cette ambition se structure par la réalisation d'un projet ambitieux de développement d'un technopôle de l'image sur son territoire, associé à un campus universitaire. Afin de favoriser la réalisation de logements étudiants, le règlement du P.L.U. modifié supprime l'obligation de comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation pour toute construction de résidences universitaires ou étudiantes de plus de 500 m² de surface de plancher. Cette approche est réitérée pour le cas des résidences séniors et les EHPAD car, comme pour les logements étudiants, ces logements qui s'apparentent à des studios ou des 2 pièces, ne nécessitent pas d'imposer une double orientation.

En outre, l'obligation de stationnement n'est pas adaptée aux résidences séniors et aux EHPAD à l'exception du stationnement pour visiteurs dans les centres urbains et en périphérie proche. La volonté municipale étant d'accompagner le vieillissement, il y a lieu de réduire l'obligation de stationnement à son strict nécessaire pour favoriser l'installation de ces structures. En conséquence, le règlement modifié mentionne que pour ces résidences, il n'est exigé que des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa correspondant aux centres urbains où le développement de ces résidences est privilégié.

Le règlement modifié complète les normes de stationnement pour les 2 roues motorisés en mentionnant que pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de place de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées.

L'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, précise la définition des nouvelles sous-destinations de constructions que sont les « hôtels », d'une part, et les « autres hébergements touristiques », d'autre part. Le règlement modifié intègre cette distinction.

A l'appui de cette différenciation réglementaire, le règlement modifié interdit les changements de destination des habitations existantes en hébergements touristiques.

En effet, la volonté municipale est de favoriser une répartition équilibrée de la production de logements pour les actifs et les familles dans un contexte où la Ville et le bassin cannois dans son ensemble manquent d'offres de logements. En soustrayant à Cannes un nombre important de logements, ces changements de destination dans le cas où ils se multiplieraient, peuvent être des facteurs d'augmentation du prix des loyers et d'aggravation de la pénurie de logements sur la commune.

L'activité de location de meublés de tourisme par des particuliers a des effets positifs que la Mairie de Cannes accompagne. Elle répond aux besoins touristiques des visiteurs, contribue à animer des quartiers de la Ville moins touristiques et elle permet à des ménages propriétaires de financer l'acquisition et la rénovation de logements.

En revanche, les opérations massives commerciales par acquisition d'immeubles, les vidant de leurs habitants, doivent être maîtrisées. En effet, elles accentuent la crise du logement et génèrent une concurrence déloyale vis-à-vis des hôteliers. L'objectif est d'adapter cette nouvelle pratique au contexte cannois en contrant les excès.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

En conséquence, la modification du règlement du P.L.U. consiste à interdire les changements de destination des habitations existantes en hébergements touristiques en zones UA, UBa, UBf, UBp, UC, UCa, UCp, UCpb, UEp, UFb et UFp. Ces secteurs correspondent aux centres urbains de Cannes et Cannes la Bocca, Petit Juas, Grand Jas, Carnot, République-Prado, Pointe Croisette, Picaud, La Frayère, Ranguin et les bas des collines de La Californie et La Croix des Gardes.

Le P.L.U. modifié actualise également les zones où les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal n°45 du 22 février 2016 précise que les zones UF et UE du P.L.U. antérieur à celui du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, sont les zones dont les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable.

Or, le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 modifie le zonage UF de l'ancien P.L.U.. Ce zonage est toujours dédié aux zones collinaires à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine mais est élargie à la Basse Californie par la volonté municipale d'étendre cette protection.

En outre, la zone UE du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 correspond aux zones d'équipements qui de fait, n'ont plus la même vocation que les zones UE de l'ancien P.L.U. vouées à des secteurs de faible densité.

Aussi, les « parties de la Commune » concernées doivent-elles correspondre à des secteurs bien identifiés du P.L.U., qui présentent des caractéristiques paysagères sensibles.

Situées sur les bas des collines et les collines de La Californie et de la Croix des Gardes, les zones UF recouvrent des secteurs d'habitat individuel très diffus et de faible densité. Les zones UF correspondent aux espaces urbanisés sensibles de la DTA des Alpes-Maritimes ou jouxtent ces espaces.

Les zones UD ont une dominante résidentielle de moyenne densité. Les quatre zones UD proches du boisement de Bocca Nord, repéré comme un espace boisé et paysager au sein de la DTA, doivent faire l'objet d'une attention particulière. De façon similaire, les deux zones UD, au nord-ouest de la commune proches des zones naturelles doivent faire l'objet d'une vigilance. Les autres secteurs UD de la commune sont des lotissements et l'application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme n'a pas d'impact.

Par conséquent, afin d'assurer une protection renforcée du patrimoine environnemental cannois, en plus des règles du P.L.U., il convient de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières des zones UF et ses sous-secteurs et UD du P.L.U., qui recouvrent les secteurs les plus sensibles et les plus emblématiques de la ville de Cannes.

Enfin, le règlement modifié apporte des ajustements dont les objectifs sont de faciliter la compréhension du document et de préciser certaines notions. Ces rajouts concernent :

- le traitement des espaces libres,
- la règle des clôtures,
- l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les bâtiments,
- l'implantation des ouvrages techniques,
- les surélévations situées dans les marges de recul et en limites séparatives.

Le P.L.U. modifié contient la mise à jour des annexes en application des articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme. Ces annexes concernent :

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

- le Tombeau Prosper Mérimée comme monument historique inscrit, au titre des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine. La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 11 mai 2020,
- la totalité de l'ensemble formé par Saint George's Church et ses dépendances comme monument historique inscrit, au titre des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine. La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 1er septembre 2020,
- le plan des servitudes d'utilité publique, par le report sur la légende de la servitude aéronautique hors zone de dégagement T7 suivie de la mention « Totalité du territoire communal ». La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 20 octobre 2020,
- la suppression de l'annexion du P.P.R.I. approuvé en 2003 et modifié en 2008 et l'annexion du projet de P.P.R.I., valant porter à connaissance (P.A.C.) notifié par le préfet des Alpes-Maritimes le 10 mars 2020,
- les secteurs d'information sur les sols (S.I.S.) sur quatre terrains de la commune de Cannes. Il s'agit de l'ancienne usine à gaz de Cannes la Bocca, dont le site est actuellement utilisé pour les besoins des entreprises EDF-GDF, sise 292 avenue Francis Tonner, l'ancienne usine à gaz de Cannes Maria, sise place du commandant Maria, l'école maternelle publique « Maurice Alice », sise 72 avenue Galliéni et l'école élémentaire publique « Hélène Vagliano » / Ecole maternelle publique « Ange-Marie Miniconi », sise 1 rue de Mulhouse - 4 rue de Metz. La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 24 juin 2020,
- le Règlement Local de Publicité des enseignes et pré-enseignes approuvé par délibération en date du 28 septembre 2020 et annexé au P.L.U. par arrêté municipal en date du 27 octobre 2020,
- la suppression du tracé actuel de la servitude EL9 sur le plan des servitudes par souci de conformité avec le Code de l'Urbanisme.

Sont rajoutées les annexes suivantes dont les arrêtés municipaux ont été signés dans l'intervalle de temps entre le début de l'enquête publique et ce jour :

- le plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé par le Conseil communautaire de la C.A.C.P.L. le 30 septembre 2020. La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 11 mai 2021,
- l'information préventive des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 11 mai 2021,
- le porter à connaissance relatif au risque technologique concernant la Société Aéroport Cannes-Mandelieu notifié par le préfet des Alpes-Maritimes le 31 mars 2021. La mise à jour a été effectuée par arrêté municipal en date du 11 mai 2021.

Le rapport de présentation du P.L.U. modifié est complété de ces nouveaux éléments par souci de cohérence entre les documents composant le P.L.U..

Le zonage réglementaire, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés et les annexes du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 sont ainsi modifiés. Les autres pièces constitutives du P.L.U. du 18 novembre 2019 restent inchangées.

Ces modifications s'inscrivent dans le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

Au regard des objectifs du Profil Environnemental Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur 2015, validé en comité opérationnel en date du 18 décembre 2014, les incidences sur l'environnement de ces évolutions sont positives. C'est pourquoi, la décision n° CU-2020-

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

2743 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (M.R.A.e) en date du 8 janvier 2021, mentionne que la modification n°1 du P.L.U. n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'application de la procédure de modification du P.L.U., la Ville de Cannes a mené une large concertation avec les acteurs institutionnels et la population.

I. PROCEDURE

Conformément aux modalités de la concertation établies par l'arrêté municipal n°20/7445 du 22 décembre 2020, engageant la procédure de modification n°1 du P.L.U. de Cannes, une réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 7 décembre 2020, après que le dossier leur a été notifié.

Le projet de modification n°1 du P.L.U. a été adressé aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil Régional PACA,
- Monsieur le Président du Département des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (C.A.),
- Monsieur le Président du syndicat en charge de l'élaboration du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur régional de Conchyliculture PACA,
- Monsieur le Directeur régional de la Propriété Forestière PACA,
- Monsieur le Directeur de l'Office National des Forêts des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes (U.D.A.P.),
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau maralpin,
- Monsieur le Président du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction Sécurité et Aviation civile du Sud-Est - Délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 février 2021 au mercredi 17 mars 2021 inclus. La Ville de Cannes a souhaité offrir à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

à la direction municipale de l'urbanisme avec quatre permanences du commissaire enquêteur et le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.

Les citoyens ont pu déposer leurs observations sur le registre prévu à cet effet, par voie dématérialisée à l'adresse « concertationplum1@ville-cannes.fr » et par courrier.

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°21/292 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du P.L.U. de Cannes 25 janvier 2021, avec les mesures de publicité idoines.

II. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A. Avis des personnes publiques associées

La réunion des personnes publiques associées du 7 décembre 2020 s'est tenue en présence des représentants de :

- la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes,
- le Département des Alpes-Maritimes,
- la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes,
- la C.C.I.,
- la Ville de Mougins,
- le S.M.I.A.G.E.,
- la C.A.C.P.L..

La Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Centre Régional de la Propriété Foncière PACA, la Ville du Cannet, la C.A.S.A., l'U.D.A.P. et l'I.N.O.Q. se sont excusés pour leur absence.

La direction municipale de l'urbanisme a présenté le projet de modification n°1 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont indiqué remettre un avis écrit ou ont fait part de leurs observations qui sont reprises dans l'exposé des avis qui suit.

Huit personnes publiques associées et consultées ont remis des avis sur le projet de modification n°1 du P.L.U..

Le Département des Alpes-Maritimes émet un avis favorable en proposant la suppression :

- du polygone d'implantation du gymnase de Ranguin dans le plan de zonage, du fait de l'évolution du P.P.R.I.,
- de l'ER I.C.130 au droit des parcelles DN0630 et 0442, ainsi qu'au nord de la parcelle DN0442, en lien avec la réalisation du futur gymnase de Ranguin.

La C.C.I. émet un avis favorable en soutenant le projet de modification de zonage pour le projet de Thalès Alenia Space et l'évolution et la création de secteurs de plan de masse, et manifeste son souhait d'avoir des précisions sur six projets vis-à-vis des activités déjà existantes sur ces sites. Par ailleurs, la C.C.I. souhaite plus de clarté sur la notion d'intégration architecturale concernant les équipements de panneaux solaires et photovoltaïques.

La D.D.T.M. des Alpes-Maritimes émet un avis favorable en invitant à compléter et modifier le dossier avec les éléments suivants :

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

- renforcer la démonstration du respect du projet avec les dispositions du P.A.C. P.P.R.I. et du P.A.C. submersion marine notifiés respectivement le 10 mars 2020 et le 7 décembre 2017,
- aborder l'espace-enjeux de la D.T.A. des Alpes-Maritimes pour le développement de Cannes la Bocca,
- préciser l'impact de la servitude d'attente de projet du P.L.U. avec l'orientation du plan de masse « angle Paul Négrin/avenue de La Roubine », définie dans le livret du plan de masse,
- maintenir le P.P.R.I. actuel dans le dossier d'approbation en plus du P.A.C. P.P.R.I. notifié le 10 mars 2020,
- établir le lien règlement/zonage pour les espaces verts de pleine terre,
- justifier la compatibilité de la modification du P.L.U. avec les objectifs du P.L.H.i et respecter les quotas 1/3 de logements sociaux en accession sociale et 2/3 des logements locatifs sociaux,
- expliciter la perte de l'emplacement réservé II.R.1. dédié à la réalisation d'une résidence étudiante au bénéfice du C.R.O.U.S.,
- délibérer pour instaurer les nouvelles conditions de réalisation des divisions foncières.

En outre, la D.D.T.M. propose des observations mineures et des remarques de forme afin d'enrichir la compréhension du document.

La C.A.C.P.L. émet un avis favorable en attirant l'attention sur des rectifications mineures à opérer :
- supprimer l'emplacement réservé II.R.1 dans la liste des ER,
- inscrire dans le rapport de présentation l'actualisation de la liste des emplacements réservés concernant la création de cheminements piétons,
- rectifier en page 4 de la note de présentation la légende des hauteurs,
- actualiser la palette de couleurs de la carte 4.2-B (zoom planche des hauteurs).

Le S.D.I.S. émet un avis favorable en demandant de :
- prendre en compte la desserte des voies publiques ou privées pour répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (règlement),
- prendre en compte le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (R.D.D.E.C.I. 06). Le S.D.I.S. invite à élaborer au niveau communal ou intercommunal un schéma de défense extérieure contre l'incendie,
- prendre en compte les différents règlements de prévention des risques naturels et technologiques et réaliser les éventuels travaux nécessaires, et particulièrement en matière de risque d'incendie de forêt.

La D.G.A.C. émet un avis défavorable en raison de la présence d'une hauteur constructible de 14.4 m NGF en zone UKf située au sud de l'aérodrome et sous la trouée de la piste 17/35 alors que les servitudes aéronautiques sont établies à 7m NGF au point le plus défavorable de cette zone.

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et le S.M.I.A.G.E. émettent des avis favorables sans observation.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

B. Contenu du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a assuré sept demi-journées de permanence dont une le samedi matin. Il mentionne que les contacts et relations avec la direction municipale de l'urbanisme se sont passés de manière coopérative et fructueuse.

Le commissaire enquêteur estime que le projet est conforme au cadre législatif et aux documents supra-communaux. Il précise que les avis émis par les personnes publiques associées ne font pas l'objet de commentaire du fait des réponses apportées par la Ville de Cannes durant la procédure du contradictoire, à l'exception de l'avis défavorable de la D.G.A.C. pour lequel il souligne que la limite de hauteur en zone UKf est fixée à 22,5 mètres et la surface faisant l'objet de modification se situe à l'extérieur des gabarits de 24 et 49 mètres. En outre, il signale que la zone UKf existante située au sud de l'aérodrome et sous la trouée de la piste 17/35, ne fait pas l'objet du présent projet de modification. Il note qu'aucune remarque n'avait été faite jusqu'alors sur ce sujet, y compris lors de l'approbation du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

30 observations ont été déposées dont 10 dans le registre d'enquête publique, 13 par voie dématérialisée et 7 par courriers. Le rapport du commissaire enquêteur 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.

La première concerne le projet de suppression de l'emplacement réservé II.R.1 dédié à la réalisation d'une résidence étudiante et le changement de zonage d'UFb en N pour les parcelles AT0225, 0227 et 0229. Le commissaire enquêteur évoque que le propriétaire serait lésé en perdant ses droits à construire et estime que le P.L.U. modifié devrait permettre « *la construction d'une maison de 180 m² d'emprise au sol en limite nord-ouest de la parcelle* » ; étant entendu que l'abandon du projet de construction de la résidence étudiante n'a pas de conséquence dommageable pour le propriétaire.

La seconde consiste à déclasser les parcelles AT0082 et AT0307, situées en zone UFc, pour les reclasser en zone UFb, en vue de déposer un permis de construire.

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sous réserve de « *maintenir en zone U les parcelles AT0225, 0227 et 0229 qui dans le projet sont déclassées de zone UFb en zone N, et permettre au requérant de pouvoir réaliser son projet tel qu'initialement* ».

Il rajoute les 2 recommandations suivantes :

- supprimer l'alinéa « essor de la filière de l'audiovisuel » des objectifs du projet dans la note de présentation,
- déclasser les parcelles AT0082 et AT0307, situées en zone UFc, pour les reclasser en zone UFb.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

III. ANALYSE DES AVIS ET EVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette consultation ont, pour l'essentiel, conduit à apporter les compléments et amendements qui suivent.

A. Prise en compte des avis des personnes publiques associées

Le rapport de présentation du P.L.U. modifié

Les erreurs matérielles soulevées par la C.A.C.P.L. sont corrigées dans le rapport de présentation.

En réponse aux observations de la D.D.T.M., ce document est enrichi par l'insertion du paragraphe H3 mentionnant la conformité des plans de masse avec les P.A.C., P.P.R.I et submersion marine respectivement notifiés le 10 mars 2020 et le 7 décembre 2017. Il précise que les plans de masse créés sur Cannes la Bocca permettent, dans une logique de renouvellement urbain, d'accueillir une partie des besoins actuels et futurs en matière d'habitat et de services. Leur conception étant à l'échelle des îlots urbains, ils permettent une intégration dans la trame du paysage urbain. Par conséquent, les plans de masse répondent aux caractéristiques de « l'espace-enjeux » de la D.T.A. des Alpes-Maritimes. Le paragraphe présentant la compatibilité du P.L.U. modifié avec les orientations du P.L.H.i et du SCoT'Ouest est complété. La compensation de la suppression de l'emplacement réservé II.R.1. pour la réalisation d'une résidence étudiante est étudiée par la C.A.C.P.L. qui mène une réflexion pour affiner les besoins de logements étudiants en lien avec le développement du pôle universitaire. En outre, une résidence étudiante de 172 chambres est en cours de construction à côté de l'université et certains plans de masses pourront être l'occasion de créer des chambres pour étudiants de par leur localisation à Bocca Centre et leur proximité avec le BHNS. Le rapport de présentation précise ce point.

En dernier lieu, le rapport de présentation mentionne le lien règlement/zonage pour les espaces verts de pleine terre et prend en compte les corrections mineures énoncées par la D.D.T.M..

Les plans de zonage réglementaire du P.L.U. modifié

A la demande du Département des Alpes-Maritimes, la portion du tracé du cheminement piétonnier qui ne longe pas le cours d'eau est supprimé. En revanche, celui longeant le cours d'eau dit « La Petite Frayère », s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la coulée verte pour le projet de Ranguin. Aussi, cette portion est-elle maintenue. Le polygone d'implantation sera supprimé pour permettre la mise en œuvre opérationnelle de la construction du nouveau gymnase tel que défini par la convention constitutive de construction d'un gymnase pour le collège Gérard Philippe et de restructuration du gymnase communal Ranguin signée le 18 décembre 2020. Ces éléments sont mentionnés dans le rapport de présentation.

En réponse à la remarque de la C.A.C.P.L., la carte 4.2-B modifiée est actualisée.

Le règlement du P.L.U. modifié

A la demande de la D.D.T.M., le règlement modifié souligne que les espaces verts de pleine terre sont représentés par une rame verte avec des hachures horizontales en indiquant que ces espaces doivent être respectés strictement sans être imperméabilisés.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

La liste des emplacements réservés du P.L.U. modifié

En lien avec la réduction du cheminement piétonnier sur le site du gymnase de Ranguin, la surface de l'emplacement réservé I.C.130 est actualisée en passant de 1 187 ml à 1 112 ml.

A la demande de la D.D.T.M., la servitude de mixité sociale n°22 au bénéfice de la Commune évolue avec un objectif de 5 P.L.S. au lieu de 5 logements en accession sociale par souci de cohérence avec le rapport de présentation. Dans le souci de répondre aux obligations réglementaires tout en gardant la vision pragmatique de la réalisation de logements sociaux sur le territoire, les S.M.S. n°24, S.M.S. n°25 et S.M.S. n°29 qui instaurent respectivement 6, 8 et 7 logements en accession sociale sont converties respectivement en 6, 8 et 7 logements locatifs sociaux associés à un financement par le prêt locatif social. Les 7 logements en accession sociale de la S.M.S. n°27 sont transformés en logements locatifs sociaux avec un financement par le prêt locatif à usage social.

Les autres S.M.S. créées dans le cadre de la modification du P.L.U. restent inchangées pour répondre à l'objectif du P.L.H.i. de favoriser l'accession à la propriété.

Conformément à l'observation de la C.A.C.P.L., l'emplacement réservé II.R.1 est supprimé de la liste des emplacements réservés par souci de cohérence avec le zonage réglementaire.

L'annexe du P.L.U. modifié

A la demande de la D.D.T.M., le P.P.R.I. actuel sera rajouté à l'annexe du P.L.U. modifié bien que son contenu est rendu obsolète par l'annexion au P.L.U. du P.A.C. du P.P.R.I. notifié à la Commune par le préfet le 10 mars 2020. Ces documents seront remplacés par la révision du P.P.R.I. dès son approbation envisagée par les services de l'Etat en août 2021.

Les autres observations appellent les réponses suivantes, sans évolution du P.L.U. modifié pour son approbation.

- En réponse aux observations du S.D.I.S.

Les recommandations du S.D.I.S. sont déjà prises en compte dans le P.L.U. de Cannes. La commune possède un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt approuvé le 29 décembre 2010. Un schéma communal D.F.C.I. pourrait venir compléter la démarche de protection globale contre les incendies. L'opportunité d'élaborer ce document sera étudiée ultérieurement.

- En réponse aux observations de la C.C.I.

Les commerces et activités envisagés en rez-de-chaussée des plans de masse sur Cannes la Bocca visent à conserver la diversité commerciale au sein de Bocca Centre, socle de la vie de proximité et composante essentielle de la ville des courtes distances. Cet objectif est conforme au P.A.D.D. du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toit. Ils doivent s'insérer dans l'environnement proche et lointain.

- En réponse aux autres observations de la D.D.T.M.

Le plan de masse « angle Paul Négrin/avenue de La Roubine » et la servitude d'attente de projet ont été instaurés dans le cadre de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

La servitude d'attente de projet d'une durée maximale de 5 ans fige les droits à construire en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

La modification n°1 du P.L.U. vise uniquement à préciser les orientations et les principes à respecter en vue de sa future opérationnalité à travers le livret de plan de masse annexé au règlement (BC n°5). Sa réalisation ne pourra être effective qu'une fois la levée de la servitude. Le plan de masse existant et ses principes sont donc conservés.

La D.D.T.M. indique la nécessité de prendre une délibération préalable au changement de zone dévolue aux dispositions de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme. Cet article mentionne : « *le Conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager* ». Ainsi, la présente délibération d'approbation de la modification n°1 du P.L.U. répond-elle à cette nécessité administrative en évitant de multiplier les documents administratifs.

- En réponse à l'avis défavorable de la D.G.A.C.

Les arbres remarquables autour de l'aéroport existaient déjà au P.L.U.. Ils ne font pas l'objet de la modification du P.L.U.. Par ailleurs, leur caractère remarquable n'empêche pas la maîtrise de leur hauteur avec un entretien adapté.
La zone UKf est conforme au cône d'envol de la servitude aéronautique. La partie de cette zone qui est élargie par la modification n°1 du P.L.U est comprise dans le cône d'envol entre 24 et 49 m. Dans tous les cas, la servitude T5 sera appliquée en tant que norme supérieure au Plan Local d'Urbanisme.

B. Prise en compte des remarques émises au cours de l'enquête publique

Les observations suivantes émises au cours de l'enquête publique ont fait évoluer les plans de zonage réglementaire et/ou la liste des emplacements réservés du P.L.U. modifié, sans remettre en cause son économie générale.

A la suite du dire du syndic Champion, l'erreur matérielle qui identifie sur le zonage réglementaire la copropriété de St Paul's Park comme patrimoine bâti à protéger, est supprimée. Par souci de cohérence et de compatibilité entre les documents du P.L.U. modifié, ce point est rajouté dans le rapport de présentation.

L'indivision Prost-Tournier et M. Abrieux demandent la suppression de l'emplacement réservé II.C.14. sur la parcelle cadastrée AN 41. Par courrier du 1er avril 2021, la Ville de Cannes a indiqué au propriétaire qu'elle renonce à l'acquisition du bien. En conséquence, l'emplacement réservé II.C.14. dédié à l'extension centre de loisirs municipal « la petite ferme » est supprimé. Par souci de cohérence et de compatibilité entre les documents du P.L.U. modifié, ce point est rajouté dans le rapport de présentation.

Madame Bombard demande que le plan de masse concernant l'îlot 267 à 281 de l'avenue de Grasse soit modifié pour permettre la création de la rampe d'accès véhicules au parking souterrain. Le P.L.U. modifié répond favorablement à cette requête en faisant évoluer le plan de masse, pour faciliter la réalisation d'un programme de 43 logements dont 13 logements sociaux. La conséquence est non significative car aujourd'hui le site contient 40% d'espace vert de pleine terre, le projet de modification n°1 du P.L.U. envisageait 55% et le P.L.U. modifié en présente 52%. Par souci de cohérence et de compatibilité entre les documents du P.L.U. modifié, ce point est rajouté dans le rapport de présentation.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

Les dires qui suivent ne font pas l'objet d'évolution du P.L.U. modifié dans le cadre de son approbation pour les raisons suivantes.

Madame Gallon souhaite que l'emplacement réservé I.C.129. situé rue Paul Négrin soit supprimé sur la parcelle AI0182. Les aménagements de l'espace public concernant cet emplacement réservé ont été en partie réalisés. Le reste de l'emplacement réservé est toujours d'actualité afin de finaliser ces aménagements. En conséquence, il est maintenu.

Monsieur et Madame Tarantino demandent la suppression de l'emplacement réservé IC 70 impactant la parcelle CD0130 dans la mesure où aucuns travaux ne seraient envisagés sur la rue Ricord Laty. Ce carrefour est jugé dangereux et nécessite le maintien de l'emplacement réservé.

Madame Blanchin, agissant pour la société Nexity, Monsieur Rossanino agissant en qualité de conseil de la société Nexity et Madame Landreau de la société Fidal, sollicitent la suppression ou la modification des polygones d'implantation et des règles de hauteur maximale sur les parcelles AI 0182, 0185 et 0280, pour la réalisation d'une opération de logements étudiants conforme au P.A.C. P.P.R.I.. L'îlot urbain entre la rue Paul Négrin et la rue Louis Brouchier nécessite d'être revitalisé à l'aide d'un projet urbain d'ensemble respectueux de l'environnement urbain proche. Le plan de masse inscrit au P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 répond à cette ambition. Le P.L.U. modifié présente les orientations et les objectifs recherchés, dans le livret des plans de masse. L'évolution de ce plan de masse au profit de celui souhaité par la société Nexity remet en cause la réflexion d'ensemble. En effet, la volumétrie du bâtiment proposé avec 4 étages sur un linéaire d'environ 40 mètres est trop invasive et hors d'échelle vis-à-vis des immeubles voisins. Aussi, cette opération empêche-t-elle le renouvellement urbain programmé à l'échelle de l'îlot. Même si la modernisation du site passe par la réalisation des travaux du P.A.P.I. de la C.A.C.P.L. et la révision du P.P.R.I. à l'horizon 2028, le périmètre du plan de masse tel que défini dans le projet de P.L.U. modifié est maintenu.

Madame Ghiglione demande la modification du règlement sur les toitures, notamment leur orientation par rapport à la voie qui borde la construction. Cette observation ne fait pas partie de l'objet du projet de la modification n°1 du P.L.U.. La Ville de Cannes se réserve la possibilité d'étudier le projet dans le cadre d'une évolution ultérieure du P.L.U..

Les observations de Messieurs De Montarnal, Mongenot et Thill concernent la suppression de l'emplacement réservé II.R.1. et le changement de zonage des parcelles AT0225, AT0227 et AT0229, passant de UFb à N. Monsieur De Montarnal estime être lésé par la transformation de sa parcelle d'une zone urbaine en zone naturelle. Il souhaite le maintien de ses parcelles en zone urbaine en vue de construire une villa et la levée de l'emplacement réservé si le projet du CROUS ne se réalise pas. Monsieur Mongenot, chef d'établissement du lycée des Fauvettes, structure mitoyenne des parcelles de Monsieur De Montarnal, informe qu'il était intéressé par le projet d'une résidence étudiante. Monsieur Thill évoque les investissements personnels qu'il a effectués en vue de la réalisation de cette résidence. Ces observations sont traitées dans le paragraphe qui suit concernant la prise en compte de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

Monsieur Thierry propose de modifier le plan de masse BC 2 - rue Anthony Dozol sur les parcelles cadastrées AL 1, 323 à 325 pour faciliter l'implantation et l'exploitation d'une résidence séniors en un bâtiment unique. Le plan de masse proposé dans le projet de la modification n°1 du P.L.U. prévoit deux bâtiments séparés par un parvis calme, végétalisé, coupant le bruit de la circulation routière avec une percée visuelle d'Ouest en Est. L'évolution du P.A.C. P.P.R.I. sur ce secteur offrant la possibilité de réaliser des stationnements en

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

souterrain sous réserve de mettre hors d'eau les accès, ouvre la faculté de créer des logements pour actifs. Cette approche répond à l'objectif du P.A.D.D. du P.L.U. qui est d'agir pour les familles tout en gardant l'objectif d'un espace chaleureux, accueillant et invitant à la promenade. Le projet de modification n°1 du P.L.U. est inchangé sur ce site.

Madame Simounet, située en zone UFb, s'interroge sur une possible modification du règlement entrainant une inconstructibilité de la parcelle cadastrée AV0013. Cette parcelle n'est pas impactée par la modification n°1 du P.L.U..

Monsieur Baudry souhaite le déclassement des parcelles AT0082 et AT0307, situées actuellement en zone UFc, pour les reclasser en zone UFb. Un changement de zonage est une modification substantielle qui doit être soumise à l'avis des personnes publiques associées et à la concertation du public. Or, l'évolution du zonage UFc en UFb sur les parcelles AT0082 et AT0307 ne fait pas l'objet du projet de la modification n°1 du P.L.U.. En conséquence, le zonage est conservé dans le cadre de cette procédure.

Monsieur Bartolatta demande un recul de 7 mètres de l'espace boisé classé sur la parcelle AY0237. Il évoque également la cession gratuite d'une surface de 233 m² pour la création d'un chemin piétonnier. Le classement d'une zone en espace boisé classé n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement. Il s'agit d'un espace « boisé » ou « à boiser ». En outre, cette observation n'est pas en lien avec l'objet de la modification n°1 du P.L.U.. Par ailleurs, la cession gratuite est une procédure indépendante de la modification du P.L.U..

L'Atelier Martino propose un contre-projet avec un plan de masse différent de celui présenté sur l'ilot ave Francis Tonner (parcelles cadastrées AI 0004, 0005, 0006, 0007). Les modifications du plan de masse inscrites en modification n°1 du P.L.U. résultent d'une étude spécifique du site permettant une opérationnalité optimale et répondent aux objectifs communaux d'offre de logements et d'intégration urbaine et paysagère qualitatives. En revanche, le projet esquissé soumis par l'Atelier Martino Architecture apparait trop dense et invasif au regard des critères de qualité précédemment exposés. Par conséquent, le plan de masse actuel est conservé.

Monsieur Planté estime que les deux côtés du boulevard du Riou devraient être classés de la même manière (UFb) afin de protéger les ilots de verdure. Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du P.L.U.. La Ville de Cannes étudiera ce secteur dans le cadre d'une modification ultérieure.

Madame Cales estime la création de l'emplacement réservé II.A.36. sur la parcelle cadastrée AL120, inopportune pour les raisons suivantes : le Programme d'Action pour la Prévention des Inondations (P.A.P.I.) ne prévoit aucune action spécifique sur cette parcelle et le terrain se prête mal à la réalisation d'ouvrage hydraulique car la majeure partie de la superficie est exclue de la zone à risque inondation. Or, le P.A.P.I présente une cartographie incluant la parcelle AL 120 comme susceptible d'accueillir un ouvrage de lutte contre les inondations pour protéger les constructions situées en aval. Il prévoit la réalisation d'une étude hydraulique pour fin 2022 pour créer des zones de rétention, des zones d'infiltration et des aménagements de voiries, permettant de préciser les ouvrages et leurs dimensionnements à mettre en œuvre. Dans l'attente des conclusions de cette étude, le P.L.U. modifié instaure un emplacement réservé pour prévenir toute constructibilité rendant impossible la réalisation d'un ouvrage hydraulique. Il est à noter que la commissaire enquêteur partage cet avis en précisant dans les conclusions de son rapport que les emplacements réservés créés pour la lutte contre les inondations sont justifiés par les fortes inondations de ces dernières années. L'emplacement réservé sur la parcelle cadastrale AL0120 est donc maintenu.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

Monsieur Ferrero sollicite une modification du plan de masse sur l'îlot 1-3 rue Marco del Ponte et 2 à 6 rue Barthélémy du fait de l'impossibilité d'acquérir les parcelles AK0139 et 0140. Les constructions et les aménagements figurant dans ce périmètre de plan de masse doivent être réalisés dans leur ensemble afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle du périmètre et de son environnement proche et en particulier en respectant le volume du bâtiment faisant l'angle entre l'avenue Barthélémy et la rue Marco Del Ponte (bâtiment repéré au patrimoine communal). En conséquence, le plan de masse projeté est conservé.

Madame Godard effectue des observations sur le règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 qui ne concernent pas l'objet de la modification n°1 du P.L.U..

C. Prise en compte de l'avis motivé du commissaire enquêteur

Le maintien en zone UFb des parcelles AT0225, 0227 et 0229 demandé par le commissaire enquêteur se heurte à la réalité du terrain. Sur ce site coule le vallon « Le Provençal », dans un écrin naturel et arboré sur des coteaux avec une forte pente (environ 30%). L'étude diligentée à la C.A.C.P.L., et jointe à la présente délibération, met en exergue ces caractéristiques naturelles et localise plusieurs axes d'écoulements sur les versants alimentant le vallon « Le Provençal ». Cette même étude signale que la partie busée au droit du terrain de sport existant limite la capacité hydraulique du vallon créant ainsi une zone humide qui joue un rôle essentiel au bon fonctionnement du vallon. Toute construction qui serait dédiée au franchissement de ce vallon se ferait au détriment de l'écoulement des eaux.

Maintenir en zone urbaine le secteur irait à l'encontre de deux orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée 2016-2021 (S.D.A.G.E.), qui imposent de :

- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Les zones humides jouent un rôle essentiel en tant qu'infrastructures naturelles pour l'expansion des crues avec l'enjeu de la prévention des inondations à l'aval et en tant que milieux contribuant à la préservation de la qualité et de la quantité des eaux superficielles et souterraines.

Par ailleurs, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (S.R.C.E.), arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014, décrit le site comme un réservoir de biodiversité favorisant la fonctionnalité du vallon. L'objectif assigné est donc sa préservation.

Le P.L.U. a l'obligation d'être compatible avec le S.D.A.G.E. et le S.R.C.E. est opposable aux documents d'urbanisme.

Enfin, le règlement de la zone R0 du P.A.C. P.P.R.I. notifié le 10 mars 2020 précise qu'au sein d'une bande de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des écoulements, la création de bâtiments neufs est interdite.

En conséquence, le P.L.U. modifié soutient la zone naturelle sur les parcelles concernées pour éviter son imperméabilisation, facteur aggravant du risque inondation à l'aval et bouleversant l'équilibre écologique. Ce terrain doit rester en état naturel pour un meilleur écoulement des eaux et participer à la protection de la biodiversité.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

La transformation en zone UFb des parcelles AT0082 et AT0307 situées en zone UFc est une modification substantielle qui doit être soumise à tous les acteurs intéressés et en particulier aux personnes publiques associées en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme. Or, cette évolution ne fait pas partie de l'objet de la modification n°1 du P.L.U.. Par conséquent, le zonage est conservé dans le cadre de cette procédure. La Ville de Cannes se réserve la possibilité d'étudier le projet dans le cadre d'une évolution ultérieure du P.L.U..

La suppression de l'alinéa « essor de la filière de l'audiovisuel » des objectifs du projet dans la note de présentation n'est pas retenue. En effet, la modification n°1 du P.L.U. encourage la réalisation de résidences universitaires ou étudiantes par les suppressions de l'obligation des logements à double orientation pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher. Ce changement s'inscrit dans l'orientation 9 du P.A.D.D. du P.L.U. de Cannes visant à mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire. Cet objectif se traduit notamment par l'ambition de développer une fertilisation croisée entre le monde universitaire et le monde entrepreneurial.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification n°1 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente et de soumettre à déclaration préalable au titre de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme, les divisions volontaires des propriétés foncières dans les zones UF et ses sous-secteurs et UD.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 9 juillet 2021.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 15 juillet 2021.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la modification n°1 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,



L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

CANNES PAYS DE LÉRINS
Communauté d'agglomération de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-La Napoule, Mougins et Théoule/Mer

Analyse hydraulique Partie Amont du vallon «*Le Provençal* » à Cannes

Cannes, le 03/06/2021

SERVICE EMETTEUR : Pôle cycles de l'eau

AFFAIRE SUIVIE PAR : Chrystelle MADELAINE

Table des matières

1 Objet de la consultation 2
2 Localisation du site d'étude 2
3 Diagnostic du site d'étude 3
3.1 Etat des lieux 3
3.2 Analyse de l'état des lieux 4
4 Contexte hydologique et hydraulique 5
4.1 Caractéristiques générales du Vallon *Le provençal* 5
4.2 Le risque inondation par débordement du cours d'eau 6
4.2.1 Débit capacitaire 6
4.2.2 Les eaux retenues 6
4.2.3 Désordes provoqués par la pluie historique de 2015 7
4.3 Le risque inondation par ruissellement 8
5 Conclusion 9

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

1 Objet de la consultation

Le projet de modification du PLU prévoit de modifier la zone U en zone N

cette décision n'est pas fixée.

Le vallon *Le provençal* passe à proximité des parcelles étudiées.

L'étude ci-présente permet de :

- caractériser cette portion du vallon,
- répertorier les ouvrages existants,
- analyser les risques liés à l'urbanisation du secteur.

2 Localisation du site d'étude

Les parcelles sont situées dans le Parc naturel forestier de la Croix-des-gardes, à l'extrémité d'un bras qui longe le vallon *Le provençal*. Ce bras constitue un corridor écologique important, pouvant s'inscrire dans une démarche de trame verte et bleue.

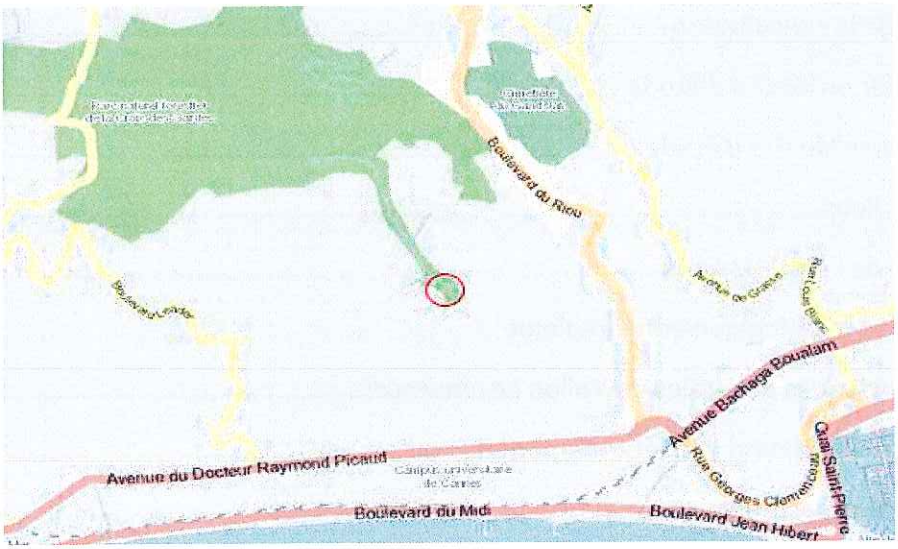


Figure 1 : Localisation du projet (Streetmap)

Le site d'étude est situé en amont du collège des Fauvettes, le long du Vallon *Le provençal*.

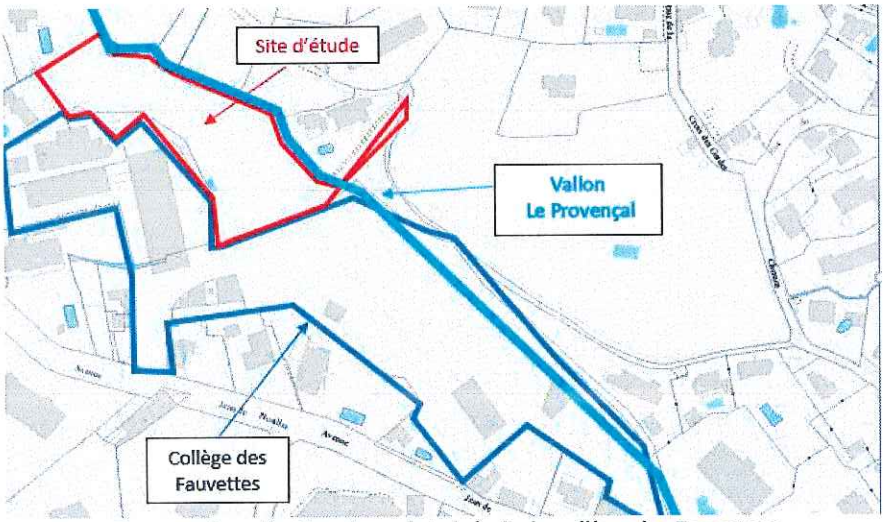


Figure 2 : Localisation du projet vis à vis du collège des Fauvettes

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

3 Diagnostic du site d'étude

3.1 Etat des lieux

Le site d'étude est caractérisé par une forte pente de 30 % en moyenne dirigée vers le vallon.

Suite à une visite terrain, il a été remarqué :

- Un mur bétonné présent au droit du vallon pour créer un seuil pour faciliter le busage du vallon,
- Des remblais du terrain de sport ont créé également un seuil,
- Une zone humide entre les deux seuils,
- Une habitation effondrée en rive gauche,
- En rive droite, sur le site d'étude un ancien lavoir.

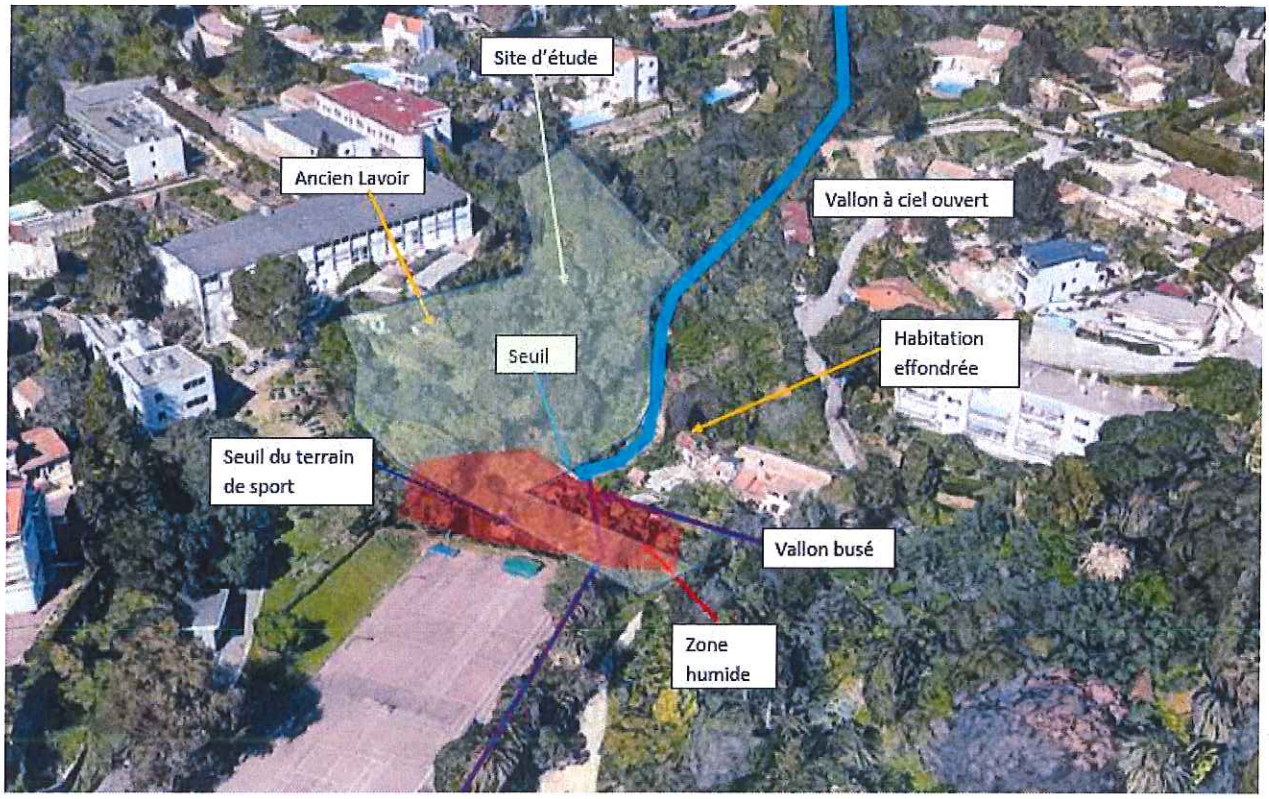


Figure 3 : Etat des lieu suite à la visite sur site

Le seuil béton est un mur de 50 cm de large sur environ 10 m de long.

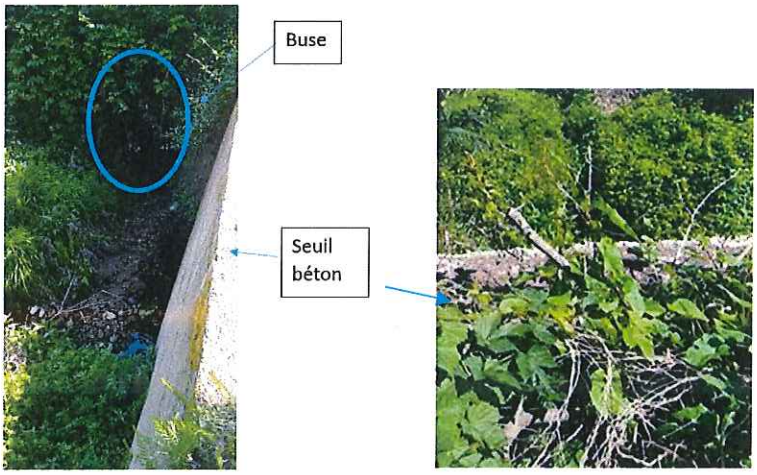


Photo 1 : Seuil béton vu de dessus photo de gauche et à droite depuis la zone humide en aval

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

Le seuil créé par les remblais du terrain de sport forme une butte entre la z



Photo 2 : Vu d'ensemble de la zone humide entre les deux seuils

Les deux seuils ne sont pas praticables avec des véhicules, des aménagements devront être réalisés pour traverser cette zone humide.

3.2 Analyse de l'état des lieux

Le seuil présent au droit du busage permet d'éviter une inondation de l'aval lorsque la buse ne peut accueillir tous les écoulements du vallon.
Lorsque la buse se met en charge, une montée des eaux peut s'effectuer en amont du seuil dans la vallée. Une rétention est donc aménagée par ce seuil béton.

Lors de l'aménagement du terrain de sport du collège un seuil a été également créé par les remblais.
Entre les deux seuils, on retrouve une zone humide.
Cette zone permet de dire que le seuil du terrain de sport est plus haut que celui du busage et que le débordement de ce dernier est régulier.

Le lavoir présent sur le site d'étude n'est plus fonctionnel, il est percé pour éviter la stagnation d'eau, son évacuation se fait sur le terrain naturel.

L'habitation partiellement effondrée se trouve à quelques mètres au-dessus de la rétention.
L'effondrement n'a pas été causé par la mise en charge du vallon.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

4 Contexte hydologique et hydraulique

4.1 Caractéristiques générales du Vallon *Le provençal*

Le vallon *Le provençal* s'écoule sur 1 570 m avant de se jeter directement dans la mer.
Son bassin versant a une géométrie étroite, il collecte les eaux de pluie de 41 ha d'un secteur fortement urbanisé.
Son débit centennal est de 22,4 m³/s à son point de rejet en mer.
En amont du site d'étude, l'écoulement parcouru est de 645 m à ciel ouvert.
Par la suite, le vallon est couvert jusqu'à son point de rejet sur la plage.

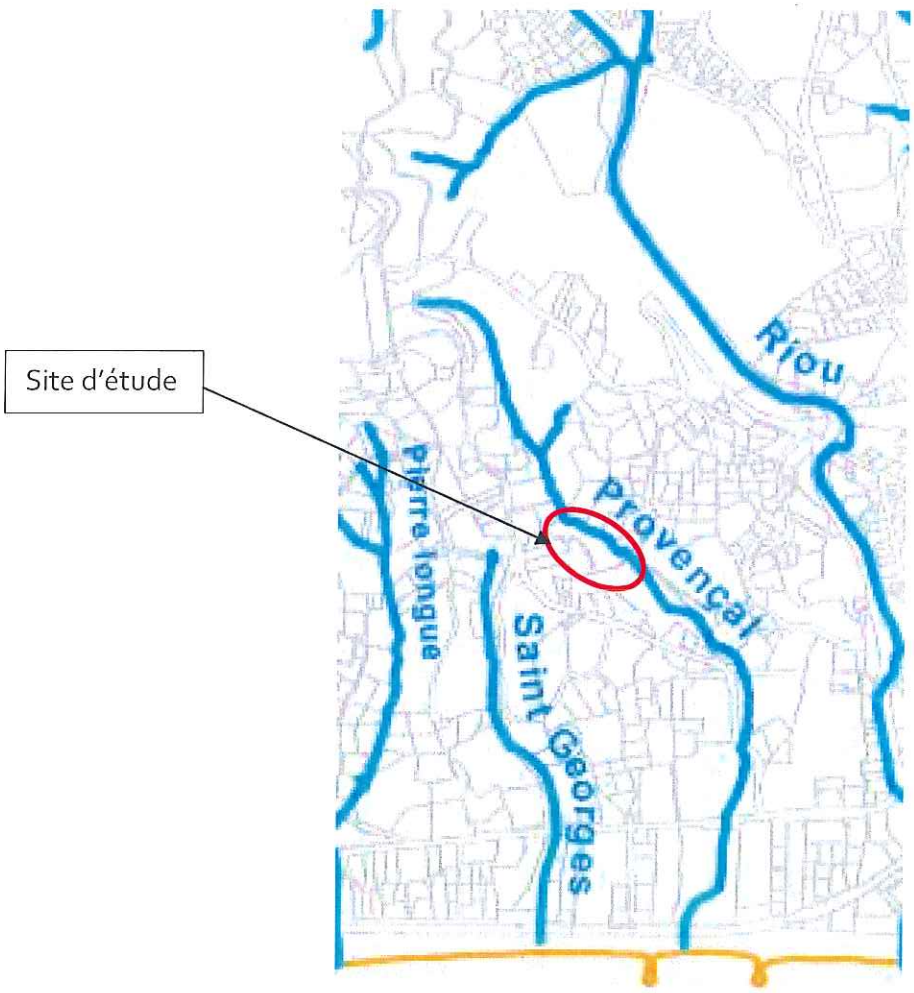


Figure 4 : Situation hydrologique du site d'étude

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

4.2 Le risque inondation par débordement du cours d'eau

4.2.1 Débit capacitaire

Le diagnostic du PAPI d'intention, nous informe sur les débits capacitaires des tronçons caractérisés par des sections différentes. Plus la section est petite, plus le débit de capacité l'est également.

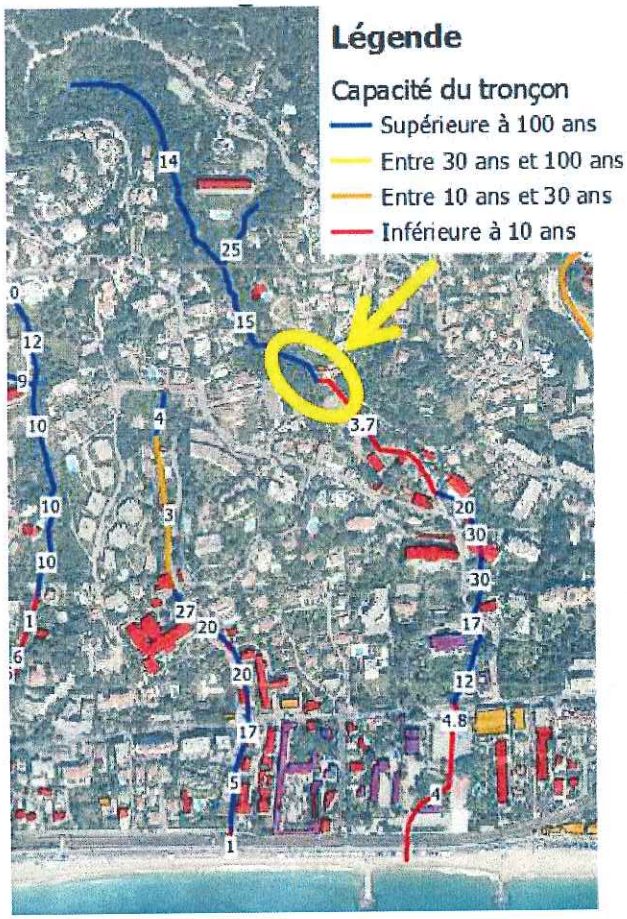


Figure 5 : Débit capacitaire des troncon de différente section

Au droit du projet, le débit capacitaire du vallon (15 m³/s) est bien supérieur à celui de la partie busée (3,7 m³/s).

Cette différence de capacité provoque un phénomène d'entonnoir, une extension de crue se forme rapidement à l'entrée de la partie busée lors de petites pluies (avant une pluie décennale). L'inondation par débordement est provoqué en amont de la buse et du seuil béton.

4.2.2 Les eaux retenues

La présence de la zone humide, entre les deux seuils, joue un rôle essentiel au bon fonctionnement du vallon. En effet, la quantité d'eau temporisée par cette zone humide est difficilement quantifiable mais n'est pas négligeable pour autant. Sa sauvegarde est donc primordiale.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

Après analyse des données topographiques, lors de fortes pluies les seuils s peu de plus 300 m³.

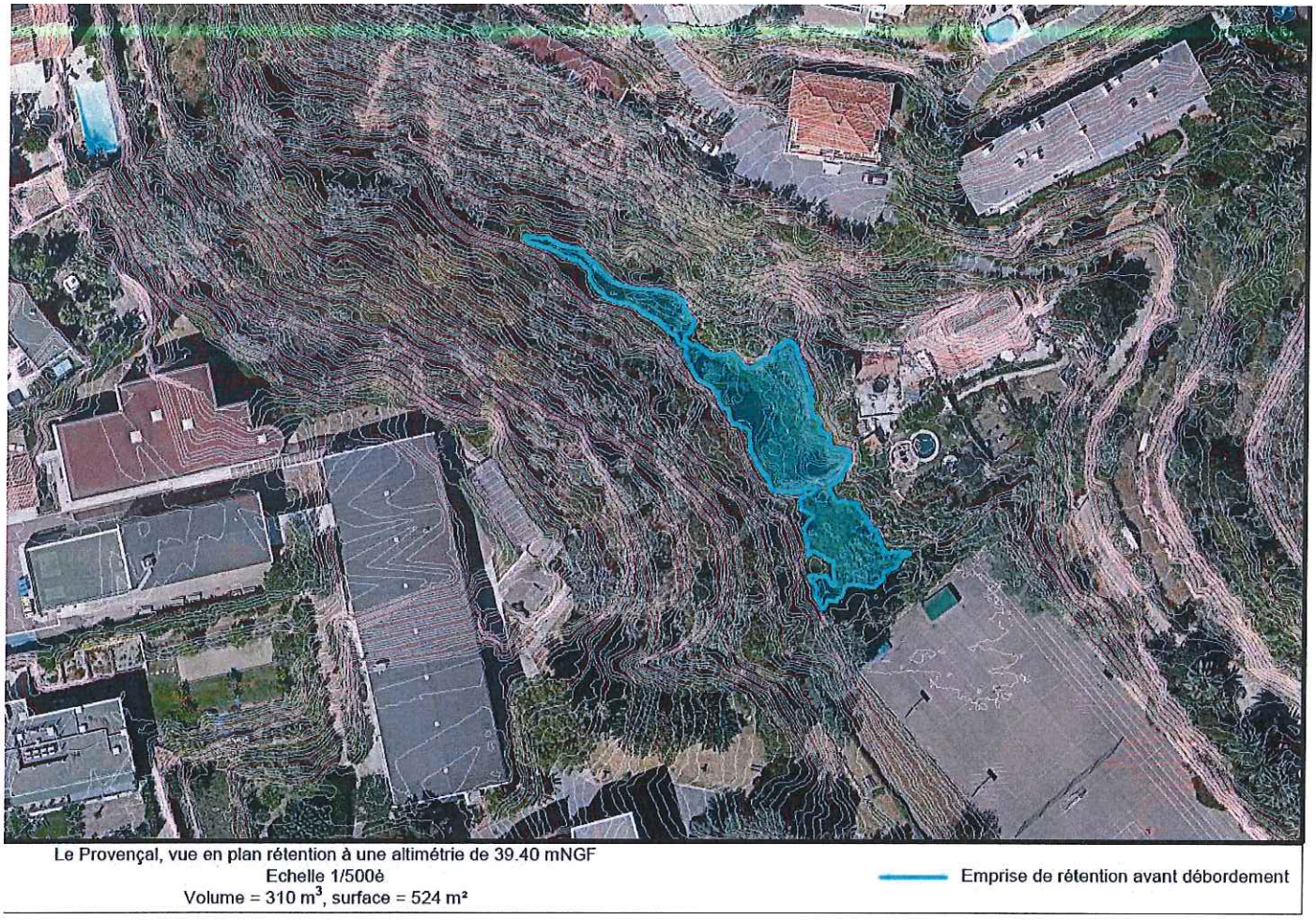


Figure 6 : Etenttue de la rétention

4.2.3 Désordes provoqués par la pluie historique de 2015

Il est à noter que lors de la pluie du 3 octobre 2015, sur le bassin versant du provençal, la pluie équivalente est une pluie décennale (alors que sur le reste du territoire, elle pouvait être supérieure à une centennale).

Débit de point au droit de l'étude en m³/s	
Q10 = Q2015	4
Q30	4,8
Q50	5,1
Q100	5,5

Débit capacitaire du vallon en m³/s	
Partie ouverte	15
Partie busée sous le collège des Fauvettes	3,7

Tableau 1 :Débit du Provençal à l'entrée de la buse

La partie busée ne peut intercepter un débit équivalent à une pluie décennale mais aucun débordement n'a été remarqué suite à la pluie d'octobre 2015, on peut en déduire que la rétention de près de 300 m³ et la zone humide suffisent à gérer le surplus d'eau d'une décennale.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

Le débordement du cours d'eau n'a pas été le seul facteur en cause de l'effet, des ruissellements ont également contribué à cette démolition.

4.3 Le risque inondation par ruissellement

En effet, après analyse de la topographie du secteur d'études, on remarque plusieurs axes d'écoulements annexes au vallon principal. Ces axes permettent aux eaux de ruissellement de rejoindre le vallon.
La majorité de ces axes sont naturels, certains ont été modifiés par l'homme.

On retrouve également deux axes d'écoulement qui alimentent la zone humide.

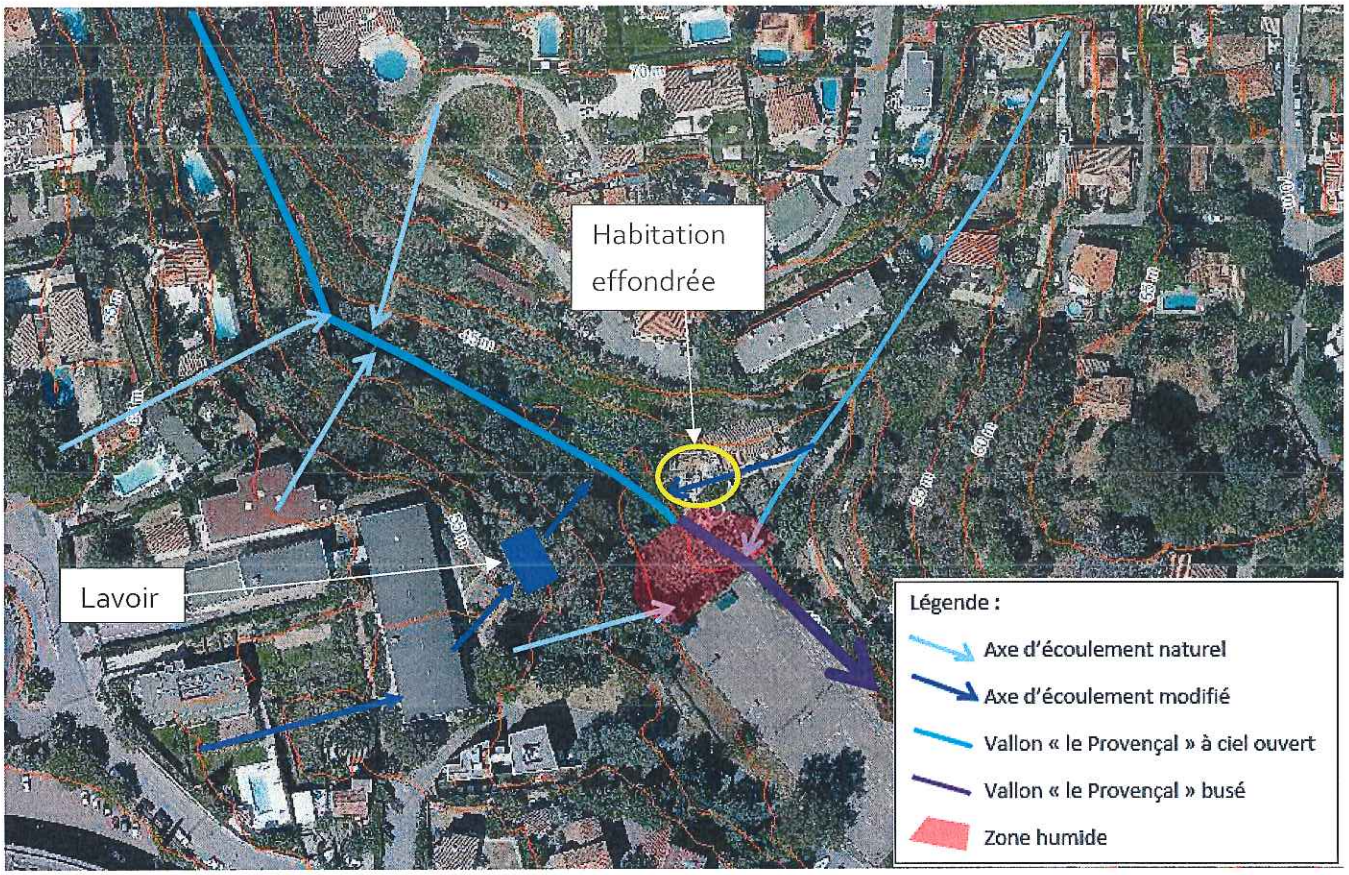


Figure 7 : Les axes d'écoulement au droit du site d'étude

Sur des terrains très pentus (ici supérieur à 30%), plus les pluies sont importantes, plus les axes d'écoulement se multiplient. C'est par ce phénomène qu'en rive gauche, l'habitation effondrée a été touchée par les eaux de ruissellement.

De plus en rive droite, un axe d'écoulement est présent au droit de l'accès de la construction projetée.
Aussi l'ancien lavoir est positionné en amont de la construction projetée, son débordement n'est pas prévisible lors de fortes pluies.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20210719-0000193920-AU
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/08/2021
Retour Préfecture : 02/08/2021

5 Conclusion

Pour résumer la situation, le site est caractérisé par :

- Une forte pente à proximité d'une zone densément urbanisée,
- Des ouvrages (rétention et zone humide) qui protègent le collège pour des pluies décennales,
- Un ruissellement important.

Il n'est donc pas conseillé de réaliser un aménagement sur la zone humide et en zone de fort ruissellement.
De plus le site, pourra être aménagé pour améliorer la protection de l'inondabilité des habitations aval. La destination de l'emplacement réservé sur la parcelle AT0225 peut donc être modifiée pour un ouvrage de prévention du risque inondation ou une autre alternative serait de classer le secteur en zone N.

Chrystelle MADELAINE Responsable de la cellule instruction du pôle cycles de l'eau	Marie TATIBOUËT Directrice du service Etudes et patrimoine du pôle cycles de l'eau	Laurence ESTIMBRE DGAST Pôle Cycles de l'eau

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022 - 18H00

DÉLIBÉRATION N° 33

OBJET :

CANNES PLUS BELLE, PLUS MODERNE ET QUI CULTIVE SON IDENTITE - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) POUR UNE ESTHETIQUE URBAINE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-huit novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD	Mme CLUET	Mme PIEL
M. GORJUX	Mme CHELPI-DEN HAMER	Mme MAMAN-BENICHOU
Mme BRUNETEAUX	M. FRIZZI	Mme ANDRE
M. CIMA	M. ARNAUD	Mme BERGERE MORANT
Mme ARINI	Mme BONNET	M. SAUVAGE
Mme GOUNY-DOZOL	M. CHEVALLET	M. FIORENTINO
M. de PARIENTE	M. BOYRON	Mme BEZZI
Mme VERAN	Mme GIBELIN	Mme DEWAVRIN
M. CHIAPPINI	M. DUBBIOSI	M. AINEJIAN
Mme CRAPIZ	Mme LASSALLE	M. CATANESE
Mme POURREYRON	Mme LACOMBE	M. BABU
M. PANSIER	Mme PEIRANO	M. BONETTO
Mme MARTINS DE OLIVEIRA	M. JEUDY	
M. GAUTHIER	Mme INGALLINERA	

formant la majorité des membres en exercice.

Mme CLUET, en ayant au préalable donné pouvoir à M. FRIZZI, est entrée en séance avant le vote de la question n° 1.

Etaient excusés :
M. CHIKLI qui avait donné pouvoir à M. BONETTO
M. TARICCO qui avait donné pouvoir à M. CATANESE
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme POURREYRON
Mme BOISSY qui avait donné pouvoir à Mme ARINI
M. COMBET qui avait donné pouvoir à M. de PARIENTE
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à Mme BRUNETEAUX

Les procès-verbaux de la séance du Conseil Municipal du 27 juin 2022 et de la séance du Conseil Municipal du 26 septembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.

Depuis 2014, la municipalité n'a cessé de rendre Cannes plus attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le 18 novembre 2019.

Ce P.L.U. est établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en deux orientations générales fondées sur la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et sur l'affirmation du rang économique et social de Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La municipalité entend poursuivre ces orientations stratégiques afin d'améliorer concrètement et durablement la qualité de vie des Cannois et d'adapter notre ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque inondation, à la suite des intempéries de novembre et décembre 2019, traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.) notifié le 10 mars 2020 par le préfet des Alpes-Maritimes.

La Ville de Cannes entend assurer la prise en compte des risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement, tout en garantissant le développement d'un urbanisme de proximité, et la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

A cette fin, une politique d'habitat volontariste est menée en développant une offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail, tout en prévenant les risques naturels et en particulier les risques d'inondations.

Cette ambition relayée par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) se traduit par des opérations de renouvellement urbain en faveur du logement.

Plus précisément, il est nécessaire de poursuivre l'évolution du P.L.U. en vigueur afin d'optimiser la réhabilitation ou la restructuration d'îlots urbains vieillissants avec un souci permanent de préserver la qualité du cadre de vie grâce à un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier.

Dans ce contexte, par arrêté n°22/3077 en date du 2 mai 2022, la municipalité a prescrit une modification n°2 du P.L.U. de Cannes afin de répondre aux objectifs prioritaires suivants actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Nouvelle Frayère » et créer un sous-zonage UCf spécifique :

- créer ou faire évoluer sept plans de masses sur le secteur de Cannes la Bocca, du Riou et du haut du boulevard de la République,
- actualiser et enrichir les servitudes de mixité sociale pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements,
- intégrer également l'approbation du P.P.R.I. révisé le 15 octobre 2021,
- supprimer plusieurs emplacements réservés obsolètes,
- actualiser certaines normes,
- procéder à des ajustements réglementaires et à des corrections d'erreurs matérielles.

En effet, les évolutions proposées peuvent être engagées à l'aide d'une procédure de modification du P.L.U. au titre des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

I. LA SYNTHESE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU P.L.U.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. concerne plusieurs volets qui sont rappelés en synthèse ci-après.

1/ Actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Nouvelle Frayère »

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente une O.A.P. relative au réaménagement du quartier de la Frayère. Cette opération a fait l'objet d'une convention pluriannuelle pour le nouveau programme de renouvellement urbain « Nouvelle Frayère » (N.P.R.U.) signée le 31 juillet 2019 par l'ensemble des acteurs institutionnels.

La C.A.C.P.L. a affiné le programme de l'opération tout en respectant ses trois polarités que sont le pôle entrepreneurial, social et culturel, le pôle santé-sports-loisirs et le pôle de services et de commerces. Des évolutions de programmation nécessitent de modifier l'O.A.P., avec la réhabilitation d'une crèche de 19 berceaux et la construction d'un bâtiment polyvalent, regroupant un pôle santé et une pharmacie, ainsi qu'un parking sécurisé, principalement à destination de l'ensemble des usagers des équipements du secteur. Le bâtiment polyvalent intégrera également un «super-citystade» couvert et multifonctionnel et deux salles destinées à la boxe et à la danse, ainsi que 9 logements pour actifs. En complément du pôle sportif, les aménagements extérieurs comprendront une aire de fitness street work out. Ce nouveau pôle permettra de créer des synergies au sud du quartier, en faisant office de signal.

2/ Créer ou faire évoluer sept plans de masses sur les secteurs de Cannes la Bocca, du Riou et du haut du boulevard de la République

Deux nouveaux plans de masses situés respectivement au 101 avenue Michel Jourdan et à l'angle des rues Jean Gras et du Bosquet sont proposés dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. afin de définir précisément les contours optimisés de futurs projets d'ensemble mieux proportionnés par des polygones et des espaces verts paysagers.

Ces deux opérations créeront respectivement 100 logements avec 30% de logements sociaux dont une pension de famille (20 logements), et 76 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et un pôle médical.

Dans ce cadre et pour chaque plan de masse créé, il convient d'actualiser le livret des plans de masses du règlement, le tableau des servitudes de mixité sociale et la carte des hauteurs du P.L.U..

Par ailleurs, cinq secteurs à plans de masses sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières doivent être remaniés pour tenir compte de récentes opportunités foncières et de l'approbation du P.P.R.I. révisé le 15 octobre 2021.

Il convient d'optimiser la capacité constructive de ces polygones grâce à une simplification des volumes, et à un ajustement des emprises, tout en veillant à la bonne perméabilité des sols et au maintien de la qualité d'intégration urbaine. La carte des hauteurs sera mise en cohérence avec le plan de masse proposé. Enfin, la fiche de chaque plan de masse sera amendée au sein du livret des plans de masses du règlement.

En outre, le projet de modification n°2 du P.L.U. complète le texte de chaque fiche descriptive de plan de masse d'une autorisation à une marge d'adaptation mineure sous condition de

contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties, ceci pour faire face à la précision élevée de ces plans de masse.

Au total, les plans de masses relatifs à des opérations de logements produiront environ 230 logements dont 30% de logements sociaux avec le souci de maintenir un urbanisme de proximité.

3/ Actualiser et enrichir les servitudes de mixité sociale pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements

Le projet de modification n°2 du P.L.U. consiste notamment en l'évolution de la liste des Servitudes de Mixité Sociale (S.M.S.):

- Par la création des S.M.S. n° 30, 31, 32 associées aux plans de masses sis 101 avenue Michel Jourdan, sis rue Jean Gras / rue du Bosquet, et à celui situé sur l'îlot Jean Aicard / avenue Michel Jourdan / rue Saint Vincent De Paul. Au total, ces servitudes garantissent la production d'environ 90 logements locatifs sociaux,
- Par la suppression des S.M.S. n°20 et 21 correspondants au plan de masse situé à proximité de la place Roubaud, ceci afin d'ouvrir les possibilités programmatiques pour cet îlot et ainsi optimiser les conditions de réussite d'un renouvellement urbain participant à la revalorisation sociale de ce secteur,

4/ Rendre opérationnelle la S.M.S. 10

Située boulevard du Perier, la concrétisation de la S.M.S. n°10 est subordonnée à un changement de zonage de UFc en UFa, pour permettre la réalisation de 16 logements sociaux comme précisé dans la liste des S.M.S. Cette évolution implique l'actualisation du plan de zonage et de la carte des hauteurs.

5/ Mettre à jour les normes

- **Actualiser les emplacements réservés I.C.1, I.C.29, I.C.166, et I.C.163**

Dans le cadre de ce projet de modification n°2 du P.L.U., il est proposé de supprimer partiellement ou totalement certains emplacements réservés devenus obsolètes. Il est alors nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés (pièce 5.2) du P.L.U.
Au nombre de ces derniers, citons l'emplacement réservé I.C.166 grevant la parcelle AR n°125 qui a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir non suivie d'effet et qu'il est proposé en conséquence de réduire d'environ 30 m². Il aura alors une surface approximative de 259 m². Selon le même procédé, l'emplacement réservé I.C.1 grevant la parcelle AR n°101 doit être partiellement supprimé pour une surface approximative de 145 m². Il aura alors une surface approximative de 28 710 m². Au droit des parcelles CW 002 et 182, l'emplacement réservé I.C.29 situé avenue Montrose sera aussi partiellement supprimé au regard de l'absence d'enjeu immédiat et majeur pour la collectivité d'y réaliser un élargissement de voirie. Il aura alors une surface approximative de 390m² au lieu de 442 m² initialement.

Par ailleurs, en qualité de bénéficiaire de l'emplacement réservé I.C.163, la S.N.C.F. Immobilier, par courrier en date du 4 juin 2021, a demandé à la Ville de Cannes sa suppression intégrale. En conséquence, cet emplacement réservé doit être supprimé.

Ces évolutions impliquent la mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que le plan de zonage du P.L.U.

- **Clarifier la lecture de la carte des hauteurs**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. propose une refonte de la légende des couleurs en supprimant notamment les teintes vertes et en réalisant un contraste de dégradés plus cohérent et lisible.

Il est donc proposé de modifier la légende de la carte des hauteurs, puis de mettre à jour les extraits de carte des hauteurs de chaque fiche de plans de masses.

- **Prendre en compte le P.P.R.I.**

La modification proposée consiste à annexer le nouveau P.P.R.I. révisé le 15 octobre 2021, en supprimant l'ancien de 2003 modifié en 2008, et le porter à connaissance du 10 mars 2020.

La mise à jour du P.L.U. en date du 8 février 2022, intégrant le P.P.R.I. a permis d'actualiser la planche des risques, et de mettre en cohérence la rédaction du paragraphe C1 du règlement du P.L.U..

- **Actualiser la gestion des eaux pluviales**

La modification proposée consiste à remplacer dans le règlement du P.L.U. la référence de l'Instruction Technique ministérielle IT 77-284 par celle du guide technique de 2017 relatif à la conception et au dimensionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales et de collecte des eaux usées.

- **Actualiser l'identification des arbres remarquables**

Dans le cadre de ce projet de modification n°2 du P.L.U., il est proposé une actualisation de la carte de zonage règlementaire pour ce qui concerne les arbres remarquables avec :

- La correction d'erreurs matérielles dans la localisation de deux arbres remarquables sur la parcelle CV0246 et l'ajout d'un troisième arbre,
- La correction d'erreurs matérielles dans la localisation de deux arbres remarquables sur la parcelle CN 0168
- L'ajout de quatre arbres remarquables sur les parcelles BE 0053 et 0233,
- La suppression de quatorze arbres remarquables abattus pour cause de mauvais état phytosanitaire ou présentant des risques avérés de sécurité pour les personnes ou les biens.

- **Actualiser l'identification des jardins remarquables**

Il convient d'actualiser la liste des éléments remarquables du patrimoine communal en répertoriant les vingt-trois jardins remarquables cartographiés sur le plan de zonage du P.L.U. et répondant aux critères de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
Le projet de modification n°2 du P.L.U. consiste également à supprimer du règlement l'indication de la numérotation des jardins remarquables et à la remplacer par celle de la matérialisation graphique par des trames serrées de points verts.

- **Mettre en cohérence la hauteur de la zone UCf en lien avec l'O.A.P. « Nouvelle Frayère »**

La modification consiste à faire évoluer sur la carte des hauteurs, la hauteur maximale des constructions de ce secteur en le passant de 15m à 18m au sein du sous-zonage UCf par souci de cohérence avec les bâtiments environnants.

6/ Ajustements du règlement

- **Création du sous-zonage UCf de la zone UC**

Au sein d'un périmètre correspondant à celui de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère », il est nécessaire de créer un sous-zonage pour adapter la hauteur des bâtiments et prévoir certaines dispositions règlementaires du P.L.U. qui font défaut au sein de cette O.A.P., notamment celles relatives aux toitures.

- **Implantation des hôtels et complexes cinématographiques**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de faire évoluer la rédaction du paragraphe 3.4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété » au sein du titre 3 – section 2 afin de réintroduire la bande de profondeur pour l'implantation des hôtels, et maitriser ainsi leur impact volumétrique en cœur d'ilot.

- **Introduction d'une règle pour améliorer la sécurité publique**

La proposition de modification du P.L.U. vise à ajouter une règle au titre 3, section 2, paragraphe 3.3 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » afin d'améliorer la visibilité et la sécurité aux angles des voies en zone UB et sous-secteurs : la règle prévoit que tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique soit inscrite dans un pan coupé ayant une longueur minimum de cinq mètres.

- **Le moulin Forville – Musée Victor Tuby**

La proposition de modification du P.L.U. vise à identifier comme remarquable, au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le Moulin Forville - Musée Victor Tuby (parcelle BP 0371) datant du XIV^{ème} siècle ce qui induit la création d'une nouvelle rubrique dans la liste du patrimoine communal annexé au règlement du P.L.U., intitulée « Constructions antérieures au XIX^{ème} siècle ».

Cette évolution implique d'identifier ce bâti dans le plan de zonage du P.L.U.

- **Volumétrie des bâtiments**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit une nouvelle rédaction du titre 3, section 2, paragraphe 4.6 de l'article U4 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zones urbaines. La proposition consiste en la suppression de la mention de la distance entre deux constructions en façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres en zone UC et UK.

- **Restanques**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de retenir une nouvelle rédaction de l'article U4 précité, notamment son paragraphe 4.1 relatif aux restanques qui doivent être prioritairement préservées, en autorisant leur démolition uniquement en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, l'opération doit s'attacher à retranscrire l'esprit du paysage initial de restanques.

- **Implantation des panneaux solaires et photovoltaïques**

La proposition de modification du P.L.U. vise à assouplir les règles d'implantation de ces équipements sur les toits, en supprimant notamment leur intégration dans un plan théorique ayant une pente de 45°, et en partie basse de la toiture. De ce fait, la rédaction du paragraphe 4.5 relatif aux édicules techniques, de l'article U4 est amendée.

- **Toitures en cœur d'ilots**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit une nouvelle rédaction du règlement, titre 3, section 2, paragraphe 4.3 consacré aux toitures pour permettre une dérogation à l'obligation de toit tuile en cœur d'ilot à forte densité urbaine des zones UB et UC. Il est proposé d'autoriser les

toitures terrasses sous réserve d'une couverture végétale de 30% de l'emprise au sol, et intégrant le cas échéant et en toute discrétion les équipements liés aux énergies renouvelables.

- **Définition des espaces verts de pleine terre**

La proposition de modification du P.L.U. vise à faire évoluer la définition des espaces verts de pleine terre au sein du lexique afin que seuls ceux inclus dans des périmètres de plan de masse soient repris sur le plan de zonage.

- **Inscription d'une marge de recul rue Rouaze**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de faire évoluer le plan de zonage réglementaire par la création d'une marge de recul de 5,50 mètres au droit des parcelles BX 066 et 067, afin d'augmenter la visibilité routière de la rue Rouaze

7/ Corrections des erreurs matérielles

- **Supprimer les emprises maximales de constructions**

Sur le plan de zonage du P.L.U. figurent des emprises maximales de constructions pour des opérations déjà achevées. Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit alors de supprimer ces emprises maximales pour la rue Antoine Brun (AK118), l'avenue M. Jourdan (AB 097 et 0385), l'avenue de Lérins (BZ 289), la rue des Vosges (AX088 et BM 001), la ZAC Maria et le chemin des Araucarias (DK 080, 081, 0994, 0995).

- **Supprimer l'espace boisé classé (E.B.C.) en surplomb d'une ligne haute tension**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit la suppression de la partie des EBC située dans la bande des 30m de part et d'autre des lignes RTE, s'agissant d'emprises concernées par la servitude d'utilité publique 14 relative aux lignes de transport d'électricité, et donc d'une erreur matérielle compromettant l'exploitation de ces lignes.

- **Mettre à jour de la liste des éléments remarquables du patrimoine communal**

Le projet de modification du P.L.U. prévoit de corriger certaines erreurs matérielles sur le plan de zonage et sur la liste annexée au règlement du P.L.U. afin de les mettre en cohérence. Cette mise à jour est également l'occasion d'intégrer dans la liste des éléments remarquables édifiés :

- au XIX^{ème} : la Villa Anastasia Rose Lawn sise 40 avenue du Roi Albert 1er, le Cottage Rose Lawn sis 42 avenue du Roi Albert 1er, la Villa Louis Marie sise 43 bd d'Alsace, la Fausse Rocaille sise 28 boulevard de la Source,
- début XX^{ème} siècle : le collège international de Cannes sis 1 avenue du Dr Alexandre Pascal, l'immeuble sis 29 rue Roquebillière.

- **Hauteur imposée rues du Canada et Rouaze**

A l'angle de ces deux rues, le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de remplacer la côte imposée à 31,50m par le prolongement de la hauteur de 21m au droit des façades arrière des deux villas cadastrées BX 36 et BX 38 et répertoriées sur la liste des éléments remarquables du patrimoine cannois. Cette évolution doit contribuer à préserver la qualité architecturale de ces deux villas et à mettre en valeur l'hôtel Carlton voisin inscrit au titre des monuments historiques.

- **Zonage des hauteurs sur le secteur de Ranguin**

Le zonage de la carte des hauteurs sur ce secteur englobe pour partie les voies publiques et ne complète pas entièrement les parcelles privées. Par souci de cohérence avec la réalité du terrain, le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit alors de corriger les limites du zonage des hauteurs.

Les évolutions proposées dans le projet de de modification n°2 ont été guidées par la recherche d'un développement territorial et d'une production de logements équilibrés, ainsi que par la prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire, deux thèmes centraux des documents d'urbanisation et de planification. Aussi, l'étude de la compatibilité de ce document avec les normes supra-communales et ses incidences sur l'environnement, a permis de conclure que le projet de modification n°2 du P.L.U. ne présente pas d'incidence environnementale négative. Seules les créations de plan de masse ont une incidence environnementale qui se révèle positive car cet outil d'urbanisme permet de lutter contre l'étalement urbain et encourage le renouvellement urbain.

C'est la raison pour laquelle, par décision n°CU-2022-3133 en date du 4 juillet 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur a signalé que le projet de modification n°2 du P.L.U. de Cannes n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'application de la procédure de modification n°2 du P.L.U., la Ville de Cannes a mené une large concertation avec les acteurs institutionnels et la population.

2. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ La consultation des personnes publiques associées

Conformément aux modalités de la concertation établies par l'arrêté municipal n°22/3077 du 2 mai 2022, engageant la procédure de modification n°2 du P.L.U. de Cannes, une réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 16 juin 2022, après que le dossier leur a été notifié.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. a été adressé aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil régional P.A.C.A.,
- Monsieur le Président du Département des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Sous-Préfet de Grasse,
- Madame la Directrice de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.),
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur régional de la propriété forestière P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat en charge de l'élaboration du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Pays de Grasse (C.A.P.G.),

- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cannes-Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau maralpin (S.M.I.A.G.E.),
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction sécurité et aviation civile du Sud-Est - délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Président du Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.)
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

2/ L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 août au vendredi 23 septembre 2022 inclus. La Ville de Cannes a souhaité proposer à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique, à la direction municipale de l'urbanisme avec quatre permanences du commissaire enquêteur. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.

Les citoyens ont pu déposer leurs observations sur le registre prévu à cet effet et disponible au sein de la direction de la direction municipale de l'urbanisme, par voie dématérialisée à l'adresse « concertationplum2@ville-cannes.fr » et par voie postale.
Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre de l'enquête publique et celui-ci était scanné et consultable tout au long de l'enquête sur la page du site internet de la ville dédié à cette enquête publique.

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°22/5057 en date du 8 juillet 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du P.L.U. de Cannes. Les mesures de publicité idoines ont également été accomplies.

III. LES AVIS ET OBSERVATIONS PORTES SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. N°2

A. Les avis des personnes publiques associées

La réunion des personnes publiques associées du 16 juin 2022 s'est tenue en visioconférence avec la participation des représentants de/du :

- Département des Alpes-Maritimes,
- la C.C.I.,
- la C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial, Pôle Cycle de l'Eau),
- la C.A.S.A,
- du S.M.I.A.G.E.,
- du S.D.I.S.,
- l'I.N.O.Q.,
- la Mairie du Cannet,
- la Mairie de Mandelieu,
- la Mairie de la Roquette sur Siagne.

Le Sous-Préfet de Grasse, la D.R.E.A.L., la D.D.T.M., la D.G.A.C., le Chef de Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, la Région Sud Provence Côte d'Azur, le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, la C.A.P.G., la Mairie de Mougins, la Mairie de Vallauris, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, la Section régionale de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., R.T.E. se sont excusés pour leurs absences.

La direction municipale de l'urbanisme a présenté le projet de modification n°2 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont indiqué remettre un avis écrit ou ont fait part de leurs observations.

8 personnes publiques associées et consultées ont remis des avis sur le projet de modification n°2 du P.L.U.

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes émet un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. et propose :

- le déplacement de l'E.R. I.C.130 en façade Est du Collège Gérard Philipe (DN 442) sur la rive gauche du cours d'eau,
- la suppression de l'E.R. I.C.130 au nord du Collège Gérard Philipe (DN 442),
- la modification des E.V.P. localisés sur la parcelle DN 146 où se situe le siège de la Maison des Solidarités départementales « Les Clémentines ».

Le S.Co.T.'Ouest indique que le projet de modification n°2 du P.L.U. apparait cohérent avec les orientations du S.Co.T.'Ouest (documents d'orientations et d'objectifs écrit et graphiques). Il émet toutefois une remarque sur la qualification de l'opération Nouvelle Frayère au sein du rapport de présentation comme une « unité prioritaire de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement ». Bien que l'opération d'aménagement projetée apparait en cohérence avec les principes de renouvellement urbain soutenus par le S.Co.T., cette qualification n'est pas celle du S.Co.T.'Ouest.

La C.A.C.P.L. (Direction Aménagement du Territoire) émet un avis favorable en attirant l'attention sur des rectifications mineures à opérer :

- Ajouter à l'article 3 du titre 1 « Dispositions introductives » du règlement la mention de la zone UCf en tant que zone urbaine,
- Rectifier à l'article D8 du rapport de présentation la légende de la carte des hauteurs qui ne précise pas la couleur des 18m proposés pour cette zone UCf,
- Rectifier la légende des périmètres des plans de masses sur le plan de zonage général et ouest, la légende des périmètres de plan de masse étant manquante,
- Réintégrer en zones UC et UK la prescription relative à la discontinuité des bâtiments sur rue dès lors qu'ils sont supérieurs à 50m,
- Corriger la date d'achèvement de la ZAC Maria.

En outre, la C.A.C.P.L. manifeste son souhait que la prescription de segmentation des bâtiments de plus de 50 mètres soit maintenue sur les zones UK et UC hors UCf.

La C.A.C.P.L. (Pôle Cycle de l'Eau) souhaite :

- Actualiser le calcul du volume de rétention avec des données récentes dans le but d'harmoniser les règles avec les communes limitrophes,
- Considérer que les règles du P.P.R.I. hors zone blanche sont suffisamment restrictives pour considérer que les projets neufs ne sont pas vulnérables vis-à-vis du risque inondation par débordement, donc de modifier la procédure du D.R.I. dans ce sens,

- Actualiser la rédaction du règlement du P.L.U. pour tenir compte des apports induits par ces changements, à savoir :
    - modifier le nom du diagnostic du risque inondation (D.R.I.) du P.L.U. pour ne plus le confondre avec le « diagnostic du risque inondation » du P.P.R.I.,
    - modifier la définition de la gestion intégrée des eaux pluviales (G.I.E.P.),
    - remplacer la norme assainissement par NF EN 16 323 en 2016,
    - modifier la définition de vulnérabilité,
    - refondre le Titre 2 section B de l'article 4.2 intitulé « Principes de dimensionnement du volume de rétention - infiltration à la parcelle » et la sous-section C1 « Dispositions relatives aux risques inondations ».

La Direction Générale de l'Aviation Civile (D.G.A.C.) émet les remarques suivantes :

- en complément du rappel par le règlement de la contrainte de la servitude aéronautique sur les hauteurs de construction, la D.G.A.C. propose un rappel de cette contrainte sur la planche des hauteurs. Elle rappelle également que cette servitude s'applique aux arbres,
- l'avis de la D.G.A.C. est requis pour tout projet photovoltaïque supérieur à 50m² et situé à moins de 3 km des pistes de l'aéroport Cannes-Mandelieu. Une note d'information technique est disponible sur son site internet pour ce type de projet,
- La D.G.A.C. rappelle l'existence du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Cannes-Mandelieu.

Par courrier en date du 28 juin 2022, **le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.)** précise que les règles de construction et d'implantation décrites au P.L.U. en vigueur ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Dans ce cadre, R.T.E. demande d'inscrire des dispositions générales et particulières concernant les règles d'occupations et utilisations des sols, de hauteur, de prospect, d'exhaussement et affouillement et de permettre l'exploitation des lignes électriques en supprimant les espaces boisés classés, en particulier sur la ligne Cannes-Mougins.

La C.C.I. émet un avis favorable en invitant à compléter les modifications des plans de masses par un volet mixité fonctionnelle. Elle indique qu'il serait intéressant de préciser si des activités économiques en rez-de-chaussée sont envisagées dans les futurs projets, d'autant que sur certains secteurs, des commerces sont déjà installés et seront à prendre en compte dans le montage du projet.

La D.D.T.M. des Alpes-Maritimes émet un avis favorable assorti d'une réserve relative à la suppression de l'E.B.C. en surplomb d'une ligne haute tension. Comme sus-évoqué à l'article I/7 rappelant en synthèse le contenu du projet de modification n°2 du P.L.U., la suppression d'E.B.C. proposée concernant un E.B.C. significatif au sens de la loi Littoral, il est nécessaire de présenter cette évolution à la C.D.N.P.S. pour avis avant de tenir l'enquête publique. La D.D.T.M. demande alors le retrait de ce point pour ce projet de modification n°2 du P.L.U.

La D.D.T.M. émet également les observations suivantes :

- Concernant l'O.A.P. Nouvelle Frayère :
    - compléter l'O.A.P. en faisant mention :
        - du changement de zonage (création du zonage UCf),
        - du détail des actions prévues pour la mise en valeur des continuités écologiques en vertu de l'article 200 de la Loi climat et résilience,
    - compléter le rapport de présentation du P.L.U. en faisant mention :
        - du classement en zones R1/B1 du P.P.R.I. du secteur de projet Nouvelle Frayère,
        - des impacts éventuels de ce classement sur le projet.

- Concernant la compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes et la loi Littoral :
  - Justifier la compatibilité des créations et évolutions de plans de masses situés dans les espaces proches du rivage avec le S.Co.T.'Ouest, au regard de la notion d'extension limitée de l'urbanisation existante dans ces espaces.

- Concernant le volet logement et mixité sociale :
  - La nécessité d'étayer la justification de la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale (E.R.M.S.) sur le plan de masse sis avenues P. Sémard / F. Tonner,
  - une contradiction sur l'E.R.M.S.30 situé 101 avenue M. Jourdan, avec un potentiel de 40 logements locatifs sociaux (L.L.S.) présenté par le rapport de présentation et un potentiel de 30 L.L.S. indiqué au sein de l'annexe 5B listant les emplacements réservés,
  - La nécessité de développer l'argumentaire sur le bilan en L.L.S. en prenant en compte le projet de modification n°2. La réévaluation du potentiel de L.L.S. doit être explicitée et les règles applicables à l'appui de cette réévaluation doivent être données.

- Concernant la ressource en eau et les réseaux :
  - Sur le volet eaux pluviales : préciser si des prescriptions en matière de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux de pluie sont mises en place et associées à des hypothèses d'occurrence de pluie, compte tenu de la situation du territoire cannois soumis à risque inondation,
  - Sur le volet ressource en eau potable : faire la démonstration de la compatibilité entre la modification n°2 avec le S.D.A G.E. 2022-2027 et en particulier avec la disposition 5E-01.

- Sur les pièces du dossier de modification n°2 du P.L.U. :
  - le rapport de présentation :
    - A l'occasion des évolutions de plans de masses, sont attendus les éléments suivants : une information sur les secteurs concernés, une analyse de compatibilité avec le règlement, le zonage du P.P.R.I. applicable et les hauteurs maximales,
    - Les dégradés de couleur pour la carte des hauteurs ne semblent pas plus lisibles (article D3),
    - Il est rappelé que le toilettage du P.L.U. visant la suppression des arbres remarquables déjà abattus doit se faire selon une procédure de révision,
    - Mettre à jour l'analyse de compatibilité avec le S.D.A.G.E. 2022-2027 désormais en vigueur (article G5),
    - Dans le cadre de l'analyse de compatibilité de modification n°2 avec le porter à connaissance submersion marine, est attendu un complément sur les précisions apportées sur le jet de rive (article G3),
  - le règlement : la D.D.T.M. souligne l'absence d'espace vert de pleine terre sur certains secteurs de plan de masse. Une justification est demandée.

- Observations complémentaires et demande de mise à jour des annexes du P.L.U. :
  - Le porter à connaissance submersion marine doit être intégré aux annexes du P.L.U.,

- Les servitudes d'utilité publique suivantes doivent être mises à jour :
  - AC1 : suite à l'arrêté préfectoral du 8 avril 2022 portant inscription aux monuments historiques de l'ensemble orthodoxe Saint-Michel Archange,
  - I1 nouvellement créée et I3 actualisée respectivement relatives à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations et à l'établissement des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

B. <u>Les observations du public</u>

Observation de M. Blanchet en date du 30.08.2022 :

M. Blanchet mentionne sur le registre qu'il convient de modifier l'implantation des polygones du plan de masse du 101 avenue de Jourdan afin de réserver au centre un espace végétalisé. Il fait part de son inquiétude au regard des hauteurs de construction permises le privant de vue et de lumière et de l'impact potentiel sur la valeur de son terrain.

Observation de Madame Lafitte en date du 30.08.2022 :

Madame Lafitte mentionne sur le registre la différence de zonage entre la planche de zonage en UC et la carte des hauteurs en UFb sur le boulevard Astegiano.

Observations de M. Draillard en date du 07.09.2022 et du 14.09.2022 :

M. Draillard signale par deux courriers les infractions au Code de l'urbanisme émanant de propriétaires de villas implantées sur le secteur de Super Cannes en émettant des observations sur l'instruction et le suivi des permis de construire.

Observation de M. Domanowicz en date du 08.09.2022 :

En sa qualité d'avocat, M. Domanowicz demande par voie électronique la copie d'un dire adressé le 24.07.2019 au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique portant sur la révision du P.L.U. et concernant le Grand Hôtel.

Observation de Madame Odone-Raybaud représentant R.T.E. en date du 09.09.2022 :

En sa qualité de cheffe du service concertation environnement tiers pour R.T.E., Madame Odone-Raybaud demande que soient intégrées dans le règlement du PLU, des dispositions générales et particulières concernant les ouvrages R.T.E. situés dans les zones A, N, Na7, Ngv, NL, Ns, UBa, UBf, UC, UD, UE, UF, UK, UR pour les lignes H.T.B. et les postes de transformation. Ces dispositions visent à indiquer que « les ouvrages du réseau public de transport d'électricité » constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » ; ainsi, les lignes électriques H.T.B. et les postes de transformation peuvent bénéficier de dérogation aux règles d'urbanisme applicables.

Observation de M. Delpeuch de la société Antareal en date du 16.09.2022 :

Par voie électronique, M. Delpeuch adresse le courrier du gérant de la Compagnie Générale Immobilière, propriétaire du terrain cadastré AL n°257 sis 29 avenue Michel Jourdan, qui demande la modification du contenu de la S.M.S. n°13, en autorisant soit l'accession, soit la location sociale sur 100% des logements. Porteur d'un projet de construction neuve de

logements sociaux, la Compagnie Vauban dont la Compagnie générale immobilière en est à 100% une filiale, a vocation à détenir ses actifs en mono propriété pour une gestion plus performante.

Observation de M. Erard de la société Promoca en date du 19.09.2022 :

M. Erard émet une observation concernant un projet hôtelier porté sur le plan de masse BC8 situé à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sémard. A cette fin, il requiert une augmentation de la hauteur du polygone visé pour ce projet actuellement prévu à 21m+attique et soumet trois hypothèses d'adaptations règlementaires afin de faire face aux normes techniques liées au rafraichissement et à la ventilation des locaux.
Il demande également de revoir dans la largeur du polygone de constructibilité afin de créer une cohérence avec le bâtiment implanté sur la limite ouest.
Il mentionne une erreur au sein du rapport de présentation et de la liste des emplacements réservés qui ne prend pas en compte l'évolution de la surface de l'E.R. IV-C-19 redessiné dans le cadre de l'évolution de ce P.D.M. portée dans cette modification n°2 du P.L.U.
En complément, il sollicite une évolution de cet emplacement réservé pour pouvoir créer en façade Est un accès à la parcelle.
Il sollicite aussi la possibilité d'utiliser la totalité du sous-sol de la parcelle pour y réaliser des stationnements.

Observation de Madame Poussange de la société Viguier en date du 20.09.2022 et du 22.09.2022 :

En date du 20.09.2022, Madame Poussange demande par voie électronique une modification du plan de masse situé à l'angle des rues Isola Bella et Léandre Sardou : elle sollicite le remplacement des espaces verts de pleine terre par des espaces verts paysagers ou à créer pour rendre possible la création d'accès piétons aux immeubles à créer, la création d'accès pour les véhicules légers au parking en sous-sol, la création d'une voie pompier pour la défense des immeubles à construire. Cette évolution doit permettre de réaliser cette opération prévoyant 106 logements pour actifs, dont 46 logements sociaux. Elle sollicite également la suppression de la trame des espaces verts appliquée sur le bâtiment existant situé au nord-ouest du périmètre de plan de masse afin de s'orienter vers la réhabilitation de ce bâti et non sa démolition.

En date du 22.09.2022, Madame Poussange adresse une observation par voie électronique visant à solliciter une modification du plan de masse situé au 32 avenue de Vallauris qui correspond à un projet de réaménagement des Alizés (tour existante à réhabiliter et bâtiment bas à démolir partiellement et reconstruire). Elle sollicite une augmentation de la hauteur du polygone afférent au bâtiment bas pour permettre une hauteur de 7 m contre 6 m actuellement au P.L.U. afin de garantir une hauteur sous plafond de plus de 2.5m pour ces étages situés en rez-de-chaussée et en R+1 proches des limites séparatives.

Observation de M. Viguier en date du 21.09.2022 :

M. Viguier adresse une observation par voie électronique stipulant que certaines légendes de plans de masses sont tronquées.

Observation de M. Lefèvre de la société Bouygues en date du 22.09.2022 :

M. Lefèvre adresse par courrier recommandé une demande concernant le plan de masse BC11 situé au 101 avenue Michel Jourdan créé par ce projet de modification n°2 du P.L.U.

Il requiert la possibilité de revoir la répartition entre les espaces verts protégés ou à créer et les espaces paysagers et joint à son courrier un schéma. Cette évolution doit permettre de créer une unique rampe d'accès au parking en sous-sol, ce qu'il présente comme avantageux en termes de fonctionnalité, de sécurité et de bilan carbone pour cette opération.
Finalement, il souligne une erreur matérielle sur le pourcentage de logements sociaux mentionné dans le rapport de présentation à hauteur de 40% alors que la fiche de plan de masse insérée au règlement mentionne 30%.

Observation en date du 23.09.2022 :

Une personne qui ne s'est pas désignée, a mentionné sur le registre s'être renseignée auprès du commissaire enquêteur sur les zones modifiées dans le cadre de la présente procédure.

C. L'avis et les conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a constaté que l'information légale annonçant l'enquête publique a été respectée.

Il a assuré quatre journées de permanence.

Il souligne son entretien avec Madame l'adjointe au Maire en charge de l'urbanisme qui s'est déroulé le 19 septembre 2022 de manière cordiale. Il précise que les relations avec le public et le personnel de la direction municipale de l'urbanisme de la Ville se sont également déroulées de façon cordiale et satisfaisante.

Le commissaire enquêteur indique que cette enquête n'aura pas mobilisé le public. Quatorze observations ont été déposées dont six écrites directement sur le registre d'enquête publique, sept par voie dématérialisée et une par voie postale.

Le rapport du commissaire enquêteur fait état des observations recueillies auprès du public et porte une analyse.

Pour les observations portées par des promoteurs sur des plans de masses, le commissaire enquêteur indique que les réponses apportées par la mairie de Cannes à ces adaptations mineures sont de bons sens car elles participent à la production de logement social et de l'amélioration du cadre du bâti. Il rappelle toutefois que la faisabilité des sept plans de masses repris dans cette modification n°2 du P.L.U. ne sera assurée que si tous les propriétaires des terrains de ces îlots acceptent de vendre leur terrain.

S'agissant des mises à jour des normes, de l'identification d'arbres et jardins et d'ajustement des règles architecturales, le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler.

Concernant la demande de R.T.E., le commissaire enquêteur reprend la réponse de la ville de Cannes.

Sur l'ensemble des remarques formulées, le commissaire enquêteur retient qu'aucune ne représente d'avis défavorable au projet de modification n°2 et que la Ville de Cannes apporte des engagements et des réponses à ces observations.

Il précise que « *la création de plan de masses pour réorganiser le bâti et les espaces verts attenants relève d'une amélioration de la qualité du cadre de vie et permettra de réduire la carence en logements sociaux* ». Il souligne également que « *ce projet de modification*

permettra la mise à jour des normes, la rectification d'erreurs matérielles, l'identification d'arbres et jardins et l'ajustement des règles architecturales ».

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°2 du P.L.U.

IV. L'ANALYSE DES AVIS ET LES EVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette consultation conduisent à proposer les compléments et amendements qui suivent.

A. La prise en compte des avis des personnes publiques associées

En réponse à l'avis du Département des Alpes-Maritimes :

L'E.R. I.C. 130 a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau la Petite Frayère.

En effet, l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au sein du P.L.U. « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

En angle nord-est du collège a été matérialisé un cheminement piéton à créer en rive droite du cours d'eau de la Petite Frayère. En effet, cette courte section de cheminement piéton à valoriser doit permettre de mailler les cheminements déjà existants en rive droite. A noter qu'en rive gauche, le cheminement est continu. Il est alors proposé de conserver cet emplacement réservé.
Le cheminement piéton matérialisé entre l'emprise du collège Gérard Philippe et l'emprise de la crèche municipale Les Elfes reste à créer. Il permettrait de créer une liaison douce reliant les berges de la Petite Frayère et le quartier Abadie. Il est proposé de conserver l'emplacement réservé pour ce cheminement qui pourra être mise en œuvre à l'occasion d'aménagements.

Concernant la Maison des Solidarités, sise boulevard Oxford à Cannes, sur la parcelle DI 156, une erreur matérielle a conduit à la couverture de bâtiments par un espace vert protégé ou à créer (E.V.P.). A la suite de la demande du Département, il est proposé de déduire ces emprises bâties du périmètre de cet E.V.P.

En réponse à l'avis du syndicat chargé du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes :

La remarque du syndicat intercommunal en charge du S.Co.T.'Ouest est légitime. Le quartier Frayère n'est pas en effet reconnu au sein du S.Co.T.'Ouest comme une unité prioritaire de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement. Pour autant, le projet d'aménagement sur le quartier Frayère dans le cadre du nouveau programme porté par l'A.N.R.U. répond aux objectifs du S.Co.T.'Ouest fixés pour les sites de renouvellement urbain : compacité de l'opération, développement de l'offre économique, commerciale et d'équipements publics, exigence environnementale, notamment.
La modification n°2 du P.L.U. porte une évolution de l'O.A.P. de la Frayère et la création d'un sous zonage UCf, le projet étant en phase pré-opérationnelle et la programmation ayant pu être affinée.

En conséquence, il est uniquement proposé de supprimer du rapport de présentation la mention relative aux unités prioritaires de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement.

En réponse à l'avis de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins :

Les services de la C.A.C.P.L. ont relevé plusieurs erreurs de forme, auxquelles il est nécessaire de donner une suite favorable. Il est alors proposé de :

- modifier le règlement pour affirmer que les dispositions du titre 3 s'appliquent à l'ensemble des sous-zonages UC, ce qui inclut UCf,
- modifier le rapport de présentation pour clarifier la légende de la carte des hauteurs et couvrir l'ensemble de la zone urbanisée d'une prescription de hauteur,
- compléter la légende des cartes du plan de zonage pour présenter le liseré des secteurs de plan de masse,
- corriger la date d'achèvement de la Z.A.C. Maria, qui date de 2017.

Par ailleurs, la C.A.C.P.L. se saisit de la modification du P.L.U. visée à l'article E.5 du rapport de présentation concernant la segmentation des façades sur rues pour des bâtiments dont la longueur est supérieure à 50 mètres afin de la réserver aux zonages UK et UC, à l'exclusion du nouveau sous-zonage UCf.
Cette règle a pour objectif d'éviter la construction de bâtiments monolithiques imposants qui ne correspond pas à l'architecture urbaine. Les zones UC et UK de par leurs destinations (logements en petits collectifs, entrepôts, industries,...), sont particulièrement concernées par cet enjeu de traitement architectural et d'intégration dans le paysage urbain.
La zone UCf en tant que sous-zonage de la zone UC, serait par défaut assujettie à cette prescription sauf à l'exclure. Or, la zone UCf correspond au quartier de la Frayère qui connaît un habitat collectif constitué de grandes barres et tours. Cette règle de segmentation pourrait être en contradiction avec cette architecture et le projet de renouvellement urbain porté (bâtiment public d'envergure à venir) dans le cadre du N.P.R.U.

En conséquence, le paragraphe « E.5 : volumétrie des bâtiments » du rapport de présentation et l'article U.4.6 section 2 du titre 3 du règlement sont modifiés pour soustraire UCf de l'application de cette règle.

En réponse à l'avis de la direction générale de l'aviation civile :

Concernant la carte des hauteurs, la D.G.A.C. rappelle que la servitude T5 entraine des effets sur les hauteurs maximales de constructions mais que celle-ci n'est pas reprise sur la planche des hauteurs.
En application de l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. La servitude T5 doit donc figurer sur la cartographie des servitudes et non sur la planche des hauteurs. De plus, d'autres servitudes portent des effets sur la constructibilité et les hauteurs possibles de construction et ne sont pas reportées sur la planche des hauteurs.
En outre, le respect de la réglementation garantit une cohérence et une lisibilité de l'information à valeur prescriptive.
En conséquence, il est proposé de conserver le contenu de la planche des hauteurs tel qu'il est actuellement.

Par ailleurs, la D.G.A.C. rappelle plusieurs éléments :

- l'existence d'une note d'information technique relative à l'installation de panneau photovoltaïque à proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu,

- le service national d'ingénierie aéroportuaire est à contacter pour les instructions relatives à la servitude T7,
- l'application aux arbres des servitudes aéronautiques,
- l'existence du P.E.B. de l'aéroport Cannes-Mandelieu.

Ces éléments ne concernent pas le projet de modification n°2 du P.L.U. Pour autant, il est nécessaire de préciser les éléments réglementaires suivants : la note d'information technique relative à l'installation des panneaux photovoltaïques établit des règles d'instruction portées par la D.G.A.C. pour les projets d'aménagement. Faire figurer cette note en annexe du P.L.U. figerait les prescriptions d'aujourd'hui qui peuvent évoluer par la suite entraînant de fait des incohérences. Cette note technique, sans être annexée au P.L.U., est tout de même prise en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Finalement, les documents et recommandations de la D.G.A.C. sont déjà intégrés dans le P.L.U. en vigueur. Aussi, il est proposé de ne pas faire évoluer le P.L.U. sur ces points.

En réponse à l'avis du pôle cycle de l'eau de la C.A.C.P.L. :

Le pôle cycle de l'eau de la C.A.C.P.L. porte plusieurs demandes de modification du règlement du P.L.U. dans le cadre de cette modification n°2 qui fait suite à l'approbation du P.P.R.I. sur le territoire cannois.

Pour les évolutions ici portées et visant une plus grande lisibilité du P.L.U. et une meilleure prise en compte des enjeux liés au ruissellement, il est proposé de donner une suite favorable. Elles concernent :

- le remplacement du nom du D.R.I. par étude du ruissellement,
- la reprise des définitions du D.R.I., de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (G.I.E.P.), de la perméabilité des sols et de la vulnérabilité,
- la modification de l'exemple de l'article A/2.4 du titre 2.

Pour ce qui concerne les évolutions de règles, les réponses suivantes sont apportées :

- proposition d'intégrer une interdiction de modifier le terrain naturel dans la marge de recul de 3 ou 5 mètres au sein de l'article 1.4 du chapitre A du titre II du règlement : le P.P.R.I approuvé indique que la zone R0 correspond à des bandes de terrain constituées des lits mineurs des cours d'eau, vallons et canaux d'évacuation des eaux augmentées de marges de recul d'au moins 3 mètres par rapport à la crêtes des berges ou de huit mètres par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, canaux de part et d'autre de cet axe. Pour des raisons d'échelle cartographique, tous les cours d'eau, vallons et canaux ne sont pas représentés dans le P.P.R.I. Pour autant, la prescription de la zone R0 s'applique à ces cours d'eau. En conséquence, tous travaux, même dans la marge de recul de 3 ou 5 mètres doivent respecter ce règlement R0. Il n'y a alors pas lieu de modifier le règlement du P.L.U.
- proposition relative aux dispositions générales liées à la gestion des eaux pluviales (G.I.E.P.) : l'infiltration totale ou à défaut, partielle dans le sol, est à viser prioritairement. Il est proposé de donner une suite favorable à cette demande d'évolution du règlement car elle va dans le sens d'une recherche d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- proposition relative à l'obligation de la G.I.E.P. dans le cas de projet d'extension soumis à permis de construire à l'article 8 du chapitre B du titre II du règlement : dans le P.L.U. en vigueur, il est fait mention d'une obligation de G.I.E.P. lorsque l'extension dépasse les 20m² d'emprise au sol au sens du P.P.R.I. Le pôle cycle de l'eau propose de faire référence à une imperméabilisation de 20 m² dont la définition est donnée au lexique du P.L.U. Ce remplacement de termes permet une meilleure

cohérence entre la rédaction et l'objectif recherché, à savoir de rendre obligatoire la G.I.E.P. dès lors que l'infiltration est compromise dans le cadre des projets des pétitionnaires.

- proposition relative à l'article C.1 du titre 2 précisant les dispositions relatives aux risques inondations et submersion : pour gagner en clarté, il est proposé de remplacer le texte de l'article tel que proposé par le pôle cycle de l'eau, à l'exception de modifications de texte pour assurer la plus grande compréhension par tous. Notamment, dans la rédaction initialement proposée par le Pôle cycle de l'eau, il est indiqué que lorsque le risque de ruissellement est avéré, l'étude du ruissellement doit préconiser des mesures de réduction de l'aléa pour les projets de construction de grande envergure. Cette qualification « grande envergure » ne figure pas au P.L.U. Aussi, il est proposé d'indiquer qu'il s'agit des projets hors ceux listés ci-avant, projets pour lesquels l'étude hydraulique peut être réalisée directement par le pétitionnaire.

En réponse à l'avis de R.T.E. :

R.T.E. sollicite des évolutions règlementaires visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau. Pour autant, le P.L.U. en vigueur prévoit déjà les dispositions répondant à cette exigence :
L'article « 2.2 règles dérogatoires » du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du P.L.U. indique que pour les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie, les règles d'implantation, de hauteur et de prospect du P.L.U. ne s'appliquent pas. Il est alors proposé de conserver la rédaction actuellement en vigueur du règlement sur ce point.
L'annexe 6.A1 du P.L.U. mentionne déjà les coordonnées des équipes de R.T.E. chargées des opérations de maintenance et que R.T.E. rappelle dans son avis.
En outre, R.T.E. demande la suppression des espaces boisés classés pour faciliter l'entretien et la maintenance des lignes haute tension. Cette préconisation a été intégrée dans le projet de la modification n°2 du P.L.U.
Or, l'avis de la D.D.T.M. déposé dans le cadre de la même consultation des personnes publiques associées mentionne que la procédure de modification du P.L.U. n'est pas adaptée pour supprimer des E.B.C. ; une telle suppression nécessitant un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S.). Aussi, à ce stade, il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande.

En réponse à l'avis de la Chambre du commerce et de l'industrie :

La C.C.I. indique regretter l'absence de prescription au sein des secteurs de plan de masse sur la destination commerciale des rez-de-chaussée.
Il est alors rappelé que les secteurs de plan masse ont uniquement vocation à prescrire des volumétries et des règles d'implantation particulières pour les constructions (cf R.151-39 et 40 du Code de l'urbanisme). Les exigences en matière de mixité fonctionnelle, et notamment les prescriptions relatives à la diversité commerciale, peuvent être traduites dans la partie règlementaire du P.L.U. (cf L.151-16 du Code de l'urbanisme). A ce stade, le P.L.U. en vigueur porte des orientations de diversité commerciale uniquement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et du zonage par le choix des destinations.
La Ville de Cannes prend acte de la remarque de C.C.I. Toutefois, une traduction règlementaire de cette ambition sera à conduire dans une autre phase d'évolution du P.L.U. et serait à construire sur la base d'une analyse fine des besoins.

En réponse à l'avis de la D.D.T.M. :

- **Réserve émise sur la levée de l'E.B.C. :**

Comme indiqué en réponse à l'avis de R.T.E., il est bien noté que la procédure de modification n°2 du P.L.U. ne permet pas de lever une protection de type E.B.C., même si l'erreur matérielle liée à la juxtaposition avec la servitude T4 est soulevée. Aussi, il est proposé de retirer du projet de modification n°2 la levée de partie de l'E.B.C sur la ligne haute tension Cannes-Mougins.

- **Avis sur l'O.A.P. Frayère :**

La D.D.T.M. indique que le changement de zonage pour ce quartier de la Frayère faisant l'objet d'un N.P.R.U., doit être repris dans le corps de l'O.A.P. Pour autant, les O.A.P. ont vocation à inscrire des orientations pour la mise en œuvre d'un projet urbain. Ces orientations sont bien distinctes de la partie règlementaire du P.L.U. et du classement en zone et sous-zone. Aussi, pour ne pas porter de confusion sur les intentions, il est proposé de ne pas faire évoluer l'O.A.P. en ce sens.

Concernant la mention au classement du P.P.R.I. sur ce secteur de la Frayère, il est proposé d'ajouter une précision au sein du rapport de présentation compte tenu de la démarche d'actualisation de l'O.A.P. et de la récente approbation du P.P.R.I. Le secteur couvert par l'O.A.P. Frayère est concerné pour partie par le P.P.R.I. avec des zones B1 et R1. L'O.A.P. Frayère prévoit de nouvelles destinations et constructions sur l'opération nommée « Cœur de Frayère ». L'orientation d'aménagement pour la création d'un pôle santé-sports-loisirs au niveau de l'entrée sud du quartier est concernée par un zonage B1 du P.P.R.I. Aussi, les projets développés par le maitre d'ouvrage identifié pour cette opération devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.
Au sein du rapport de présentation, la compatibilité de l'O.A.P. Frayère avec les prescriptions du P.P.R.I. sera également ajoutée.

De plus, pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, conformément à la demande de la D.D.T.M., il est proposé de faire évoluer le contenu de cette O.A.P. pour mettre en évidence les actions prévues en faveur des continuités écologiques, à savoir :

- les arbres qui seront plantés le long de la Frayère une fois élargie et la risberme qui sera créée, constituent un corridor écologique permettant une liaison entre les milieux situés au Nord et au Sud du secteur,
- l'affirmation des continuités végétales transversales qui rejoignent le cours du fleuve sera un atout nécessaire pour favoriser l'ouverture du quartier sur l'extérieur et pour assurer les fonctions écologiques.

- **Avis sur l'analyse portée sur la compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest et la loi Littoral**

Pour développer l'analyse de la compatibilité des évolutions règlementaires liés à la création ou à la modification des plans de masses (P.D.M.), avec la loi littoral et le S.Co.T.'Ouest dans l'espace proche du rivage, il est proposé d'apporter les compléments suivants au rapport de présentation.

La création des P.D.M. BC 2, 7, 8 et 12 traduisent la volonté municipale de créer des logements pour répondre à la demande présente et future des actifs.
Créé à proximité immédiate ou au cœur de La Bocca, ces P.D.M. s'inscrivent dans un quartier ancien qui sait s'adapter à la nécessité de voir évoluer ses équipements par des

opérations de renouvellement urbain, tout en gérant l'espace de façon économe dans un secteur situé à proximité du littoral.
Cette restructuration urbaine est réalisée à proximité de l'avenue Francis Tonner desservie par le bus à haut niveau de service (B.H.N.S.), transport en commun en site propre, qui relie le centre-ville de Cannes à celui de Cannes la Bocca et qui se poursuit en direction des Tourrades vers Mandelieu-La Napoule. Elle garantit alors aux habitants du quartier des commerces de proximité, des équipements et services, ainsi que l'accès aux bassins d'emplois.
D'autre part, ces P.D.M. répondent à l'un des objectifs majeurs de la D.T.A. en ce qu'il contribue à la maîtrise du développement urbain, par une gestion économe de l'espace. Ils visent également à répondre aux besoins de logements des populations et pour les P.D.M. 2 et 12 prévoient une servitude de mixité sociale intégrant 30% de logements locatifs sociaux.
En ce sens, ces P.D.M. sont conformes aux orientations du S.Co.T.'Ouest de restructuration des espaces urbanisés et de politique de l'habitat.

Concernant la compatibilité avec la notion d'extension limitée de la loi Littoral :

- pour le plan de masse BC12 sis îlot rues du Bosquet et Jean Gras,

Compte-tenu de l'étroitesse du tènement foncier, l'implantation des polygones de constructibilité est accompagnée d'une ceinture végétalisée de 5m environ garantissant un aménagement paysager, une distance des bâtis par rapport aux voies, ce qui limite la densité perçue par les ensembles voisins. En outre, un épannelage des derniers étages (de 18m à 27m) sur le bâtiment central implique une opération présentant un volume d'environ 15.000 m³. Cette densité est cohérente avec les volumes des bâtis environnants.
Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi littoral énoncé dans le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes.

- pour le plan de masse BC2 sis angle Francis Tonner – rue Dozol « rond-point de la Gaîté » :

Afin de répondre au mieux à l'exigence d'insertion du projet dans son environnement urbain, le bâti principal vient s'adosser au pignon inesthétique de l'immeuble Estérel édifié dans les années 70 à une hauteur de 24m, et se prolonge ensuite à l'ouest vers le rond-point de la Gaité.
Afin de compenser la perte de constructibilité de 10 logements résultant de l'emprise de la servitude privée, il a été décidé d'augmenter partiellement à 27m le bâti principal, dont l'emprise au sol a été réduite corrélativement. Cette modification de volumétrie reste cohérente avec les bâtis environnants.
En outre, le second bâti du P.D.M. ne dépasse pas 18m pour permettre une respiration architecturale et ne pas créer une trop forte rupture avec le centre commercial Intermarché conçu sur un niveau et situé avec son parking de l'autre côté du rond-point à l'ouest.
Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi littoral.

- pour le P.D.M. BC7 sis Ilot Jean Aicard / Av Michel Jourdan/ Rue St Vincent de Paul

Comme indiqué au rapport de présentation, le P.P.R.I. en vigueur a réduit la constructibilité telle que projetée dans la version d'origine de ce P.D.M. Garantir une faisabilité opérationnelle à ce P.D.M. est indispensable pour répondre aux objectifs du S.Co.T.'Ouest.
Le P.D.M. révisé tient compte de la densité des bâtis environnants à l'est où se trouve un ilot dont les hauteurs sont à 18m. A l'angle sud-ouest, le polygone de constructibilité est accolé au pignon latéral d'un immeuble existant de 18 mètres de hauteur. La qualité architecturale des futurs bâtis permet notamment au polygone situé au sud-est du périmètre de P.D.M. de

respecter l'harmonie des densités rencontrées plus au sud, grâce à un épannelage de 7 à 15 m.
Les façades ouest et nord faisant face respectivement au marché de la Bocca et au boulodrome Jean Beraudo présentent les hauteurs les plus importantes (15m et 18m + attiques) et contribue à recréer un front urbain qualitatif.
Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi littoral.

- pour le plan de masse BC8 sis angle Tonner/Sémard

La plus grande hauteur prévue sur ce P.D.M. est de 21 m + attique partielle pour le polygone d'implantation qui vient s'appuyer sur la résidence Evelyna du 91 bd Tonner d'une hauteur similaire et qui vient traiter le pignon. Comme il sera détaillé plus loin, en réponse au dire déposé par Promoca porteur d 'un projet sur ce site, il sera proposé de faire évoluer la hauteur à 24 m en lieu et place des 21m+attique aujourd'hui inscrit au projet de modification n°2.
Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi littoral, tout en répondant aux prescriptions de l'espace à enjeu de la D.T.A. recherchant une gestion économe de l'espace.
L'emplacement réservé dédié à de l'espace public en périphérie nord du périmètre de P.D.M. ainsi que la respiration créée par la place du marché permettent d'atténuer la densité perçue.
La largeur de l'axe Francis Tonner au droit de ce site sera de plus de 24 mètres.

- **Avis sur le volet logement et mixité sociale de la modification n°2 du P.L.U.**

La compatibilité du projet de modification du P.L.U. avec le S.Co.T.'Ouest et le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (P.L.H.i), est étudiée au paragraphe G2 du rapport de présentation qui expose les justifications des évolutions sur les servitudes de mixité sociale au sein des plans de masses.

La D.D.T.M. relève une contradiction sur la production de logements locatifs sociaux envisagés au 101 avenue Michel Jourdan. Le nombre de logements locatifs sociaux imposés par la servitude de mixité sociale S.M.S. n°30 est de 30% alors que le rapport de présentation mentionne 40%.
Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée à l'approbation de la modification n°2 du P.L.U. avec un pourcentage de logements locatifs sociaux de 30% conformément à la S.M.S. n°30.

Comme le souligne la D.D.T.M., le potentiel de L.L.S. a été réévalué. A l'article C.9 du rapport de présentation, il est précisé qu'un travail de faisabilité des opérations support de cette production de logements, et les créations et évolutions de plans de masses dans le cadre de ce projet de modification n°2 du P.L.U, ont permis cette réévaluation. La suppression des S.M.S. n°20 et 21 pour le plan de masses situé sur le croisement des avenues Sémard/Tonner, permet d'ouvrir les possibilités programmatiques pour cet îlot et ainsi d'optimiser les conditions de réussite d'un renouvellement urbain participant à la revalorisation sociale de ce secteur. Cette explication sera rajoutée dans le rapport de présentation.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. renforce la production de logements pour actifs. En effet, l'évolution et l'ajout des plans de masses associés aux créations de servitudes de mixité sociale du P.L.U. modifié garantissent une production de 783 logements sociaux alors que le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 en présentait environ 770. Cette ambition respectant les contraintes du risque d'inondation tout en développant un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier, permet de répondre à

l'objectif du P.L.H.i. adopté par la C.A.C.P.L. le 17 juillet 2020 sur le triennal 2020-2022 et à plus de 73 % de cet objectif sur 6 ans (178 logements sociaux/an).

- **Avis sur le volet ressource en eau et réseaux pour la modification n°2 du P.L.U.**

En réponse à la remarque de la D.D.T.M., la liste des prescriptions applicables à la gestion des eaux pluviales au sein du P.L.U. respecte bien les préconisations de la C.A.C.P.L., préconisations citées dans la saisine de l'autorité environnementale pour ce projet de modification n°2 du P.L.U.
En réponse à l'interrogation sur le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux de pluie, il est précisé qu'un ouvrage qui retient 100L/m² de surface imperméabilisée équivaut à un dimensionnement des ouvrages associé à une occurrence centennale pour une intensité 2h, avec une marge représentant 10% des eaux collectées.

Le S.D.A.G.E 2022-2027 est en vigueur depuis le 4 avril 2022. Au moment de l'élaboration du projet de modification n°2, le S.D.A.G.E. 2016-2021 était en vigueur. Aussi, il est nécessaire d'actualiser l'analyse de compatibilité avec ce document cadre relatif à l'aménagement et à la gestion des eaux au sein du rapport de présentation. Pour répondre précisément à la demande de l'Etat sur la disposition 5E-01 du S.D.A.G.E., il est à noter que la Commission locale de l'eau (C.L.E.) de la Siagne réunie le 8 juillet 2022 a approuvé le Plan de gestion quantitative de la ressource en eau (P.G.R.E.) et son programme d'actions, dans un objectif de réduction des impacts des prélèvements sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. L'objectif est d'améliorer la résilience du bassin face au stress climatique et anthropogénique et la mise en œuvre d'actions de réduction des consommations en eau potable, de sensibilisation, d'optimisation des rendements des réseaux, de recherche de ressources de substitution et de suivis hydrologiques et écologiques pour l'amélioration des connaissances sur le fonctionnement du système. La C.A.C.P.L. et le S.I.C.A.S.I.L., syndicat intercommunal des canaux de la Siagne et du Loup, autorité organisatrice du service de distribution de l'eau potable dont la ville de Cannes est membre, ont participé à l'élaboration de ce P.G.R.E. et sont engagées dans sa mise en œuvre.

- **Sur les pièces du dossier :**

Les planches des hauteurs sont bien reprises et précisent donc parfaitement les hauteurs atteintes aux paragraphes C1 à C7 du rapport de présentation. La hauteur des constructions est en effet une information incontournable pour encadrer les volumétries.
Ces plans de masse ont été définis dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment dans le respect du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021. La compatibilité des évolutions portées dans le cadre de cette modification n°2 du P.L.U. est analysée au paragraphe G3 du rapport de présentation. Il y est précisé que lorsque les polygones d'implantation se situent en zone R3 du P.P.R.I., les emprises au sol respectent le pourcentage de reconstruction au regard de l'existant, tel que édicté au P.P.R.I.
Il est donc proposé de ne pas diluer cette analyse au sein du rapport de présentation et de conserver au sein de l'article G.3 l'explication de la méthodologie retenue pour la définition de ces plans de masses en compatibilité avec le P.P.R.I.

Au paragraphe D.3 du rapport de présentation, la proposition de clarification des couleurs pour les hauteurs de constructions fait suite à certaines difficultés de lecture. Il est préconisé alors de tester dans les usages la nouvelle palette de couleurs pour les sept hauteurs à cartographier. Toutefois, la Ville de Cannes prend acte de la remarque de la D.D.T.M.

Il est pris bonne note du dire de la D.D.T.M. rappelant que les arbres remarquables sont une protection édictée en raison des paysages et que leur suppression doit faire l'objet d'une procédure de révision.

L'actualisation du P.L.U. avec l'étude caractérisant le jet de rive lié à la submersion marine est assurée dans le cadre de l'approbation de la modification °2 du P.L.U. Le courrier complémentaire au P.A.C. submersion marine est ajouté.

- **Le règlement**

La D.D.T.M. s'interroge sur l'absence d'espace vert de pleine terre dans certains plans de masses. Les espaces verts de pleine terre traduisent la volonté municipale de localiser la nature en ville par souci de lutte contre les inondations et d'un cadre de vie agréable. La réglementation associée à ces espaces est très contraignante en interdisant toute forme de minéralisation et de construction en souterrain à l'exception des bassins écrêteurs de crues. Aussi, certains plans de masse ne font pas figurer ce type d'espace pour ne pas être en contradiction avec l'opérationnalité des projets : problème d'accès, de possibilité de parking souterrain, ...
Dans ce cas, les plans de masse présentent des espaces verts paysagers et/ou des espaces verts protégés ou à créer remplissant les mêmes objectifs que les espaces verts de pleine terre tout en garantissant la réalisation de l'opération d'ensemble.

- **Les mises à jour des annexes au P.L.U. liées aux servitudes d'utilité publique**

Sont rajoutées les annexes suivantes dont les arrêtés municipaux ont été signés dans l'intervalle de temps entre le lancement de la modification n°2 du P.L.U. et ce jour :

- l'inscription aux monuments historiques de la totalité de l'ensemble formé par Saint Michel Archange et ses dépendances, au titre des articles L621-1 et suivants du Code du patrimoine. La mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique a été effectuée par arrêté municipal en date du 16 août 2022,
- la mise à jour de la servitude d'utilité publique « I1 » relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz. Elle a été effectuée par arrêté municipal en date du 16 août 2022,
- la mise à jour de la servitude d'utilité publique « I3 » relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Elle a été effectuée par arrêté municipal en date du 16 août 2022,
- la mise à jour du plan des annexes complémentaires du P.L.U. faisant l'objet du report des périmètres des droits de préemption simple et renforcé et des périmètres où sont soumises à déclaration préalable les divisions foncières. Elle a été effectuée par arrêté municipal en date du 27 septembre 2022.

B. <u>La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête publique</u>

En réponse à l'observation de M. Blanchet :

Le plan de masse situé au 101 avenue Michel Jourdan concerne notamment la parcelle AM81. Il est rappelé qu'un plan de masse précise les orientations environnementales et urbanistiques à son échelle. Les opérations immobilières associées sont des opérations d'initiative privée reposant sur la volonté des propriétaires fonciers et des futurs investisseurs. Les valeurs foncières seront alors déterminées globalement par le promoteur qui souhaitera investir à l'échelle de ce plan de masse.

Par ailleurs, ce plan prévoit bien un îlot central naturel ainsi que des espaces verts en périphérie, pour un taux global de 70 % d'espaces verts. Outre la volonté de garantir un cadre de vie agréable, cette approche permet également de limiter l'imperméabilisation des sols. La forme urbaine envisagée tient compte des limites parcellaires entre le secteur résidentiel et la parcelle occupée actuellement par le concessionnaire Toyota. En conséquence, le plan de masse optimise la production de logements et de surface végétalisée dans une logique pragmatique.
Il est pris note de l'observation de M. Blanchet. A ce stade, le plan de masse envisagé n'est pas remis en cause.

En réponse à l'observation de Madame Lafitte :

La remarque ciblant la faible lisibilité de la carte des hauteurs est légitime. En conséquence, il est proposé de faire évoluer la carte des hauteurs et celle correspondant aux zooms :

- en supprimant la mention du zonage sur la carte des hauteurs,
- en faisant apparaitre le fond cadastral afin de faciliter le repérage des parcelles.

En réponse aux observations de M. Draillard :

Ces observations relatives aux infractions à l'urbanisme sont hors champ des objets du projet de modification n°2 du P.L.U. Toutefois, il est utile de rappeler deux points réglementaires.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Ville de Cannes respecte scrupuleusement la réglementation en droit d'urbanisme. Cette réglementation codifiée prévoit lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme une liste limitative de pièces à fournir pour étayer les projets en application de l'article R.431-4 et suivants pour les permis et R.431-35 et suivants pour les déclarations préalables. Dans les deux cas, aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

Le démarrage des travaux est précédé d'une déclaration d'ouverture de chantier. Des agents commissionnés et assermentés peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous les documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments en application de l'article L. 460-1 du Code de l'urbanisme.
Pour les permis et les déclarations préalables, en fin de travaux, le pétitionnaire dépose en mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Un constat sur place est effectué en présence du pétitionnaire. Dans le cas où des travaux seraient effectués en non-conformité avec l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit régulariser la situation sous peine de voir dresser à son encontre un procès-verbal d'infraction par l'agent assermenté de la direction municipale de l'urbanisme de la Ville de Cannes, transmis ensuite au Procureur de la République dans le cadre d'une procédure pénale. Dans le cas où les travaux respectent l'autorisation associée, la Ville délivre une attestation de conformité.
Tels sont les moyens dont dispose le service instructeur pour s'assurer du respect de la réglementation.

En réponse à l'observation de R.T.E. :

L'article 2 des dispositions générales du P.L.U. précise que les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) font partie des

équipements d'intérêt collectif et services publics. En outre le P.L.U. mentionne que les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements. En conséquence, la rédaction du règlement du P.L.U. en vigueur répond aux remarques.

En réponse à l'observation de M. Domanowicz :

Cette observation est hors champ des objets du projet de modification n°2 du P.L.U. Par ailleurs, la Ville de Cannes a communiqué au pétitionnaire les documents demandés.

En réponse à l'observation de M. Delpeuch de la société Antareal :

Le P.L.U. prévoit sur la parcelle AL 257 une servitude de mixité sociale (S.M.S. n°13) avec 75% de logements en accession sociale et 25% de logements locatifs sociaux.
La proposition de la société Antareal s'inscrit dans la volonté municipale d'agir pour les familles et les actifs cannois en développant une offre de logements accessible tout en garantissant un urbanisme de qualité adapté aux quartiers. En conséquence, une part de 100% de logements sociaux. sur cette opération dont 30% de logements financés avec un prêt locatif à usage social (P.L.U.S) est proposée. Cette approche participe à répondre à l'objectif du P.L.H.i. de produire annuellement 178 logements sociaux.

En réponse à l'observation de M. Erard de la société Promoca :

Le plan de masse BC8 définit des hauteurs variant de 4 m à 21 m. Un étage en attique est autorisé en complément sur les deux polygones à l'ouest du plan de masse. La demande consistant à faire évoluer la hauteur maximale à 24,50 mètres pour le polygone à l'angle nord-ouest du plan de masse ne bouleverse pas le paysage urbain et permettrait de gagner en confort au sein de cet immeuble. En conséquence, la proposition d'évolution du plan de masse et de la carte des hauteurs est acceptée et la modification n°2 du P.L.U. évolue dans ce sens.

La proposition consistant à revoir la position du polygone de constructibilité à partir du 1er étage, afin de mieux appréhender le raccord avec le bâtiment voisin, contribue à l'harmonie entre le bâtiment projeté et celui existant. En conséquence, la proposition d'évolution du plan de masse est acceptée et la modification n°2 du P.L.U. évolue dans ce sens.

L'emplacement réservé IV.C.19 redessiné dans le cadre de l'évolution de ce plan de masse porté dans la modification n°2 du P.L.U., nécessite en effet la mise en cohérence du rapport de présentation et de la liste des emplacements réservés en actualisant la nouvelle surface associée. Les deux documents sont alors corrigés en conséquence.

La possibilité d'utiliser le tréfonds sous l'emplacement réservé IV.C.19 pour réaliser du stationnement relève d'une approche foncière indépendante des prescriptions du P.L.U.

En réponse aux observations de Madame Poussange de la société Viguier :

L'observation déposée met en lumière l'incapacité de réaliser le plan de masse sis rues Isola Bella/Léandre Sardou du fait des prescriptions des espaces verts de pleine terre (sous-sol interdit).
En outre, elle mentionne à juste titre la superposition de la trame des espaces verts de pleine terre sur le bâtiment existant au nord-ouest du plan de masse.

En conséquence, les espaces verts de pleine terre sont à faire évoluer en espace vert protégé ou à créer. Cette transformation permet l'opérationnalité du plan de masse tout en conservant la végétalisation souhaitée initialement pour le renouvellement de ce site.
Par pragmatisme et en réponse à cette demande, le bâtiment nord-ouest est libéré de la trame « espaces verts de pleine terre ».

En outre, la remarque de la société Viguier représentée par Madame Poussange relative à l'augmentation d'un mètre de hauteur pour la résidence « Les Alizés » sise 32, avenue de Vallauris, n'est pas retenue car elle contrevient à la règle qui consiste à interdire toute construire au-delà de la bande des 16 m en zone UBf. Cette prescription préserve les cœurs d'îlots de toute nouvelle construction pour privilégier leur aération.

En réponse à l'observation de M. Viguier :

La remarque de M. Viguier est opportune sur les points suivants :

- pour le plan de masse BC1 Tonner/Dozol inscrit dans la fiche plan de masse du règlement, une partie de la légende manque, notamment le liseré « espaces paysagers »,
- pour le plan de masse BC12 Bosquet / Jean Gras inscrit dans la fiche plan de masse du règlement, une partie de la légende est rognée. La hauteur de 27 m n'apparait pas même si celle-ci apparait bien présente dans la légende du plan de masse modifié,
- au paragraphe C7 du rapport de présentation, il manque le mot « construction » dans la légende du plan de masse (liseré relatif aux emprises maximales de construction),
- les titres des colonnes du tableau dans la pièce « liste des emplacements réservés » sont à renseigner.

En réponse à l'observation de M. Lefèvre de Bouygues Immobilier :

M. Lefèvre pointe une erreur matérielle concernant le taux de logements locatifs sociaux imposé par la servitude de mixité sociale S.M.S n°30 : le rapport de présentation mentionne 40% de logements sociaux alors que la S.M.S. mentionne 30%.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux imposé est bien de 30% conformément à la S.M.S n°30. En conséquence, il y a lieu de rectifier dans ce sens le rapport de présentation.

Pour la réalisation du plan de masse BC 11 sis 101 avenue de Jourdan, la proposition de M. Lefèvre consiste à revoir à la marge la répartition des espaces verts protégés ou à créer et les espaces paysagers. Cette approche permet effectivement d'améliorer la sécurité des résidents en reliant les parcs de stationnements souterrains des bâtiments et limitant les accès. En conséquence, la proposition de M. Lefèvre est acceptée et la modification n°2 du P.L.U. évolue dans ce sens.

Observation anonyme :

Ce dire n'appelle pas de réponse.

C. La prise en compte de l'avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a favorablement accueilli les propositions d'évolutions du projet de modification n°2 du P.L.U. que la Ville de Cannes lui a fait connaitre en réponse aux avis des personnes publiques associées et du public.

Compte tenu des évolutions du projet de modification n°2 sus-évoquées et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, l'avis motivé de ce dernier n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

En conclusion, l'O.A.P. Nouvelle Frayère, le zonage réglementaire, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, le rapport de présentation et les annexes du P.L.U. en vigueur sont ainsi modifiés.

Il est à noter par ailleurs que l'arrêté inter-préfectoral de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), au bénéfice de S.N.C.F. Réseau et S.N.C.F. Gares et Connexions pour les travaux nécessaires à la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Alpes Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) a été pris le 13 octobre 2022. Il emporte mise en compatibilité du P.L.U. de la Ville de Cannes. A ce titre, les évolutions portées au dossier de D.U.P. sont intégrées à l'occasion de l'approbation de la modification n°2 du P.L.U.

Ces modifications s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification n°2 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 7 novembre 2022.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 23 novembre 2022.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la modification n°2 du P.L.U telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

MAIRIE DE CANNES * ALPES MARITIMES * N°25

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022 - 18H00

DÉLIBÉRATION N° 34

OBJET :

CANNES PLUS BELLE, PLUS MODERNE ET QUI CULTIVE SON IDENTITE - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-huit novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD	Mme CLUET	Mme PIEL
M. GORJUX	Mme CHELPI-DEN HAMER	Mme MAMAN-BENICHOU
Mme BRUNETEAUX	M. FRIZZI	Mme ANDRE
M. CIMA	M. ARNAUD	Mme BERGERE MORANT
Mme ARINI	Mme BONNET	M. SAUVAGE
Mme GOUNY-DOZOL	M. CHEVALLET	M. FIORENTINO
M. de PARIENTE	M. BOYRON	Mme BEZZI
Mme VERAN	Mme GIBELIN	Mme DEWAVRIN
M. CHIAPPINI	M. DUBBIOSI	M. AINEJIAN
Mme CRAPIZ	Mme LASSALLE	M. CATANESE
Mme POURREYRON	Mme LACOMBE	M. BABU
M. PANSIER	Mme PEIRANO	M. BONETTO
Mme MARTINS DE OLIVEIRA	M. JEUDY	
M. GAUTHIER	Mme INGALLINERA	

formant la majorité des membres en exercice.

Mme CLUET, en ayant au préalable donné pouvoir à M. FRIZZI, est entrée en séance avant le vote de la question n° 1.

Etaient excusés :
M. CHIKLI qui avait donné pouvoir à M. BONETTO
M. TARICCO qui avait donné pouvoir à M. CATANESE
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme POURREYRON
Mme BOISSY qui avait donné pouvoir à Mme ARINI
M. COMBET qui avait donné pouvoir à M. de PARIENTE
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à Mme BRUNETEAUX

Les procès-verbaux de la séance du Conseil Municipal du 27 juin 2022 et de la séance du Conseil Municipal du 26 septembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.

Dès 2014, la municipalité mène une politique qui s'articule autour de deux objectifs majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat, de l'économie créative, tout en portant une attention particulière à

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

la préservation du cadre de vie et développer l'offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail.

Le territoire cannois se caractérise, comme l'ensemble du littoral azuréen, par la rareté des réserves foncières notamment du fait des zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une hausse des prix restreignant l'installation des ménages et le développement des activités économiques.

Il en résulte un important déficit d'espaces d'accueil d'activités et de redéploiement des entreprises en place. Pour palier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche est apparue comme la seule solution pour maintenir un bon niveau d'activités économiques aussi bien pour l'accueil de nouvelles entreprises que pour l'extension des activités en place ou la relocalisation d'activités impactées par des opérations de renouvellement urbain favorisant le logement.

A ce titre, il existe une opportunité de développement et de renouvellement urbain sur le secteur Frayère/Roubine à La Bocca.

La rénovation urbaine dans ce secteur s'articule aujourd'hui autour d'opérations conduites par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.), consistant en l'aménagement, à Bastide Rouge, d'un technopôle de l'image, du multiplexe cinématographique Cannes Cineum, du campus universitaire et de la résidence étudiante. Ces équipements structurants s'accompagnent d'autres actions de requalification des espaces urbains, de développement des équipements sportifs et culturels sur le site de La Frayère dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU), de restructuration de l'habitat et d'un renforcement des transports en commun par la création d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS).

L'évolution du quartier de La Bocca se poursuit sur les moyen et long termes puisqu'il existe un potentiel sur le secteur de la « Roubine » s'étendant sur une centaine d'hectares, du centre de La Bocca jusqu'à l'aérodrome de Cannes-Mandelieu.

Le secteur de la Roubine est stratégique en raison :

- de sa vocation économique, puisqu'y sont implantées des activités majeures avec Thales Alenia Space (2 000 emplois directs) ou des activités liées au nautisme d'envergure internationale faisant de Cannes le deuxième pôle d'emploi du département ;

- et de son accessibilité, avec la présence de l'aérodrome Cannes-Mandelieu, 2ème aéroport d'affaires en France après Paris-le Bourget, la proximité de l'Autoroute A8 et de son échangeur, l'axe ferroviaire Paris/Vintimille, avec la principale base ferroviaire marchandise et à plus long terme, la gare TGV/TER.

A l'appui de ces constats, la Commune de Cannes et la C.A.C.P.L., soucieuses de mener à bien le renouvellement urbain de ce secteur, ont conclu un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA).

Le partenariat porte sur deux volets :

- engager une étude de définition d'un « plan guide d'aménagement » sur un périmètre de 92 hectares sur le secteur de la Roubine/la Frayère en fonction des espaces identifiés comme mutables,

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

- mettre en place la veille foncière assurée par l'EPF PACA sur un périmètre de 138 hectares afin de saisir toutes les opportunités d'acquisitions qui pourraient se présenter le temps d'aboutissement de ces études et de la validation du projet par les élus.

Ainsi, une convention d'intervention foncière a été signée entre la Ville de Cannes, la C.A.C.P.L. et l'EPF PACA le 9 mars 2015. La Ville de Cannes a notifié le 27 avril 2016 au groupement ARTELIA/SEMAPHORE/STOA, l'étude d'urbanisme, de faisabilité et de positionnement économique sur le secteur de la Roubine/Frayère/Tourrades sur 185 hectares. Cette étude a permis de réaliser un plan guide d'aménagement du secteur afin de répondre aux enjeux suivants :

- conforter l'écosystème local et développer de nouvelles activités économiques, industrielles et artisanales, cohérentes avec la stratégie de développement économique de Cannes et créer des emplois en développant notamment le secteur du numérique et de l'innovation en lien avec le technopôle de l'image,
- permettre aux actifs de résider sur la commune de Cannes alors qu'aujourd'hui 58% des personnes travaillant à Cannes résident dans une autre ville,
- impulser la structure d'un véritable quartier nouveau porteur de qualité urbaine et d'innovation bien relié au centre existant,
- redonner une façade littorale à cet espace par la valorisation du foncier ferroviaire et par de nouvelles liaisons avec la mer,
- développer un quartier respectant les dispositions règlementaires en matière d'environnement et de développement durable, traiter l'ensemble des thématiques y étant relatives.

Cette étude a abouti à la conception d'un nouveau quartier se structurant autour de quatre grandes logiques :

- accompagner la transformation résidentielle du quartier en apportant les commerces, activités artisanales et de services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants,
- poursuivre le développement des activités tertiaires, notamment autour des activités de la filière image en continuité du développement du pôle universitaire de Bastide Rouge,
- transformer le secteur autour de Thalès pour en faire un véritable pôle dédié aux industries de pointe, à forte valeur ajoutée, autour des activités phares du territoire que sont l'image et le nautisme,
- structurer une entrée de ville qualitative autour d'une nouvelle urbanité mixant des fonctions résidentielles et tertiaires.

Dans ce cadre, le groupe Novelty-Dushow, leader européen des prestations techniques événementielles, s'est positionné fin 2019 sur l'actuelle friche industrielle Ansaldobreda dont le foncier de 5,7 ha est porté par l'EPF PACA, pour développer un programme mixte dédié à l'économie créative. L'opération comprend la réalisation pour un total de 58 000 m² de :

- studios de tournage,
- entrepôt, ateliers et bureaux,
- commerces et restauration,
- une résidence universitaire,
- logements pour actifs,
- un hôtel.

Une promesse synallagmatique de vente du terrain entre l'EPF PACA et le groupe Novelty a été signée le 3 juin 2022.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

Cette installation s'inscrit dans le projet « Cannes on Air » qui vise à faire de Cannes « la capitale européenne de l'audiovisuel ».

L'entreprise Vatel Hôtel &Tourisme Business School porte également un fort intérêt pour créer une nouvelle école internationale dédiée aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration dans ce secteur. Le programme concerne la création d'un campus international « Vatel Cannes » qui pourra accueillir à terme 1 000 élèves et stagiaires en formation. Sur environ 15 000 m² de surface de plancher, l'opération présente :

- un accueil, des locaux administratifs et à usage d'enseignement pédagogique,
- une cuisine et une pâtisserie pédagogique et des locaux de production,
- un hôtel d'application de 50 chambres,
- un restaurant traditionnel d'application,
- un hébergement en résidence étudiante coliving destiné à accueillir des jeunes actifs, les étudiants, les stagiaires et jeunes employés,
- un ensemble de parkings mutualisé entre les parties activités et hébergement du campus.

Il génèrera environ 100 emplois permanents.

Ce nouveau campus deviendra un nouveau lieu de vie emblématique pour Cannes et son agglomération. Il renforcera la vocation de quartier de l'enseignement et du savoir avec la présence à proximité du campus universitaire Georges Méliès et du campus Novelty-Dushow.

En parallèle, à la demande de la Ville de Cannes, le préfet des Alpes-Maritimes a créé par arrêté en date du 22 mars 2019 une zone d'aménagement différé sur ce périmètre avec l'EPF PACA comme titulaire du droit de préemption. Cet arrêté permet à la collectivité de mener une politique foncière publique favorisant la réalisation de cette opération de renouvellement urbain d'envergure dénommée : « Cannes Bocca Grand Ouest ».

Cette approche est confortée par l'opération Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur dont le programme a été validé par la décision ministérielle du 7 juin 2021 qui entérine la création de la nouvelle gare TGV-TER de l'Ouest des Alpes-Maritimes sur le site de Cannes-Marchandises, au droit du bâtiment « SICASIL ».

L'insertion de cette nouvelle gare à l'horizon 2028-2032, sur un site ferroviaire d'environ 24 hectares sur la ligne littorale Marseille-Vintimille offre ainsi, aux agglomérations de Cannes Pays de Lérins et du Pays de Grasse, les avantages d'une grande accessibilité aux pôles régionaux, nationaux et européens. Cet équipement intermodal et interconnecté constitue une nouvelle centralité. Placé au cœur de l'agglomération, il structure autour de lui l'ensemble des mobilités et participe à la nouvelle dynamique urbaine de l'opération C.B.G.O..

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet et emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes s'est déroulée du 17 janvier 2022 au 28 février 2022. Lors de la séance du 27 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé d'émettre un avis favorable à cette opération assorti de réserves visant à préserver le cadre de vie des Cannois et en particulier à prendre en compte le risque inondation du secteur.

L'arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022 déclare d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A) par la

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions et emporte la mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes.

Ce secteur a été impacté par les inondations du 3 octobre 2015.

Cet événement a amené le préfet des Alpes-Maritimes à prescrire le 5 décembre 2017 la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.I.), sur la commune de Cannes.

Les services municipaux cannois ont été associés tout au long des études afin d'établir un document répondant à l'objectif majeur de prévenir les risques d'inondations tout en assurant les conditions d'un développement économique, en particulier sur ce secteur. Il s'agissait de transformer un quartier aujourd'hui vulnérable aux risques d'inondations en un quartier économique à vocation mixte résilient face aux crues importantes.

Pour répondre à cette ambition, le P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 délimite l'ensemble du secteur comme un espace stratégique de requalification (E.S.R.). Le principe de l'E.S.R. est de rendre possible ce projet d'aménagement d'ensemble, qui s'appuie sur des opérations de démolition/reconstruction, sous réserve qu'il permette une amélioration de la situation vis-à-vis du risque inondation : diminution globale de la vulnérabilité et non augmentation de l'emprise au sol en zone rouge. L'E.S.R. permet d'appliquer les principes de constructibilité en zone urbaine inondable à l'échelle du secteur entier, et non à chaque parcelle, sous conditions édictées au règlement du P.P.R.I..

Pour garantir la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, une servitude d'attente de projet au sens de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme a été créée au moment de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019. Cette servitude vise à interdire « *pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement* ». Cette servitude vise à bloquer la construction sur ce secteur en attendant l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) à intégrer dans le P.L.U. via une procédure de modification, dont la prescription est l'objet de la présente délibération.

Au regard de l'importance de l'opération de renouvellement urbain par sa superficie et ses enjeux, il a été décidé d'accompagner la modification du P.L.U. par l'actualisation de l'évaluation environnementale du P.L.U. pour garantir un développement durable du territoire en prenant en compte les enjeux environnementaux, contribuer à l'attractivité de la commune et répondre aux aspirations sociales des Cannois.

L'approbation de cette modification du P.L.U. sera suivie par une modification du P.P.R.I. sous l'égide des services de l'Etat, permettant d'activer le dispositif E.S.R..

Pour mémoire, le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 a fait l'objet d'une première modification dont l'objectif principal était de prendre en compte le porter à connaissance du P.P.R.I. notifié par le préfet le 10 mars 2020. Le Conseil Municipal a approuvé cette modification le 19 juillet 2021. Une deuxième modification est soumise au vote du Conseil Municipal du 28 novembre 2022 pour approbation et vise à favoriser la production de logements et en particulier des logements pour les actifs cannois.

Du point de vue opérationnel, le projet d'aménagement d'ensemble Cannes Bocca Grand Ouest prévoit deux phases : une première phase d'une superficie de 40,5 hectares dont la concrétisation opérationnelle est rendue possible à l'horizon 2030 au regard de la situation

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

foncière favorable de grandes unités foncières, et une seconde phase qui ne pourra être enclenchée qu'après le dévoiement du cours d'eau de la Frayère dans le souci de répondre aux risques d'inondations et de poursuivre l'aménagement d'un corridor écologique et d'accès au littoral en lien avec l'évolution de la gare TER en Ligne à Grande Vitesse (L.G.V.) à l'horizon 2050.

Pour être mis en œuvre, le dévoiement du cours d'eau de la Frayère nécessite une procédure particulière qui sera traitée ultérieurement. Aussi, pour cette dernière, les évolutions du P.L.U. à porter se concentrent sur les ilots constitutifs de la première phase du projet d'aménagement d'ensemble, définie par le plan figurant en annexe de la présente délibération.

L'objectif poursuivi par le projet de modification du P.L.U. est de rendre opérationnelle la première phase du projet d'aménagement global Cannes Bocca Grand Ouest.

Une concertation préalable sera organisée pour permettre l'information et la participation du public lors de la phase d'élaboration de ce projet de modification du P.L.U. Les modalités de concertation préalable sont proposées comme suit :

- durée d'un mois minimum pour cette concertation préalable,
- publication d'un avis par voie de presse et sur le site internet www.cannes.com annonçant l'ouverture et la clôture de la concertation,
- pendant toute la durée de la concertation : affichage d'un avis à l'Hôtel de Ville et autres lieux habituels,
- durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification n°3 du P.L.U. sera mis à disposition du public sur le site internet www.cannes.fr, et aux heures et jours habituels d'ouverture, à l'Hôtel de Ville annexe, sis 31 boulevard de la Ferrage, 06400 Cannes.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations :

- sur le registre tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville annexe, sis 31 boulevard de la Ferrage, 06400 Cannes,
- par voie postale à l'adresse suivante : à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, 1 place Bernard Cornut Gentille, 06400 Cannes,
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : concertationplum3@ville-cannes.fr

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.132-7, L.151-1 et suivants, L.153-36 à L.153-44, L.600-11 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.122-4 ;

Vu la délibération en date du 18 novembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Cannes ;

Vu la délibération d'approbation de la modification n°1 du P.L.U. en date du 19 juillet 2021 ;

Vu l'arrêté n°22/3077, engageant la procédure de modification n°2 du P.L.U. en date du 2 mai 2022,

Vu la délibération d'approbation de la modification n°2 du P.L.U en date du 28 novembre 2022 ;

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

Considérant que la Commune de Cannes souhaite faire évoluer son P.L.U. pour engager la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble Cannes Bocca Grand Ouest sur le secteur défini par le plan joint à la présente délibération ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 six 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 ou de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 7 novembre 2022.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 23 novembre 2022.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la prescription de la procédure de la modification n°3 du P.L.U. ;
- d'approuver les objectifs poursuivis par la modification n°3 du P.L.U. suivants :
    - intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de projet Cannes Bocca Grand Ouest ;
    - mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle de ce projet ;
- d'approuver les modalités de concertation telles que définies ci-avant ;
- de préciser qu'un bilan de la concertation sera arrêté par le Conseil Municipal en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme ;
- de préciser que conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique. Une réunion avec les personnes publiques associées se tiendra avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- de préciser qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. auquel seront joints le bilan de la concertation préalable, les avis des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale établie pour ce projet de modification n°3 du P.L.U. ;
- de préciser qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal ;

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20221128-0000211486-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30/11/2022
Retour Préfecture : 30/11/2022

- de préciser que conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- de préciser que la présente délibération sera exécutoire dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- et de préciser qu'en application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité de cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

MAIRIE DE CANNES * ALPES MARITIMES * N°25

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

PREF 06
27 12 23

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 18 DECEMBRE 2023 - 17H00

DÉLIBÉRATION N° 25

OBJET :

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CANNES

L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit décembre à dix-sept heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD
M. GORJUX
Mme BRUNETEAUX
M. CIMA
Mme ARINI
M. CHIKLI
Mme GOUNY-DOZOL
M. de PARIENTE
Mme VERAN
M. CHIAPPINI
Mme LASSALLE
M. TARICCO
M. PANSIER
Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. GAUTHIER
Mme CLUET
Mme CHELPI-DEN HAMER
M. FRIZZI
M. ARNAUD
Mme BONNET
M. CHEVALLET
M. BOYRON
Mme BOISSY
Mme GIBELIN
M. DUBBIOSI
Mme LACOMBE
Mme PEIRANO
M. JEUDY
Mme INGALLINERA
Mme PIEL
Mme ANDRE
Mme BERGERE MORANT
M. SAUVAGE
M. FIORENTINO
Mme BEZZI
Mme DEWAVRIN
M. AINEJIAN
M. BONETTO

formant la majorité des membres en exercice.

Mme BRUNETEAUX, en ayant au préalable donné pouvoir à M. GAUTHIER, est entrée en séance lors de la présentation de la question n° 1.
M. FIORENTINO, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme ARINI, est entré en séance lors de la présentation de la question n° 1.
Mme BOISSY, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme VERAN, est entrée en séance lors de la présentation de la question n° 1.

Etaient excusés :
Mme POURREYRON qui avait donné pouvoir à M. PANSIER
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme GIBELIN
Mme MAMAN-BENICHOU qui, à l'exception de la question n°13, avait donné pouvoir à M. CHEVALLET
M. COMBET qui avait donné pouvoir à M. SAUVAGE
M. CATANESE qui, à l'exception des questions n°13 et n°31, avait donné pouvoir à Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. BABU qui, à l'exception de la question n°31, avait donné pouvoir à Mme ANDRE
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à M. BOYRON

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 2 octobre 2023 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.

PREFOR

Depuis 2014, la municipalité n'a cessé de rendre Cannes plus attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) le 18 novembre 2019. Ce P.L.U. est établi sur la base du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) décliné en deux orientations générales fondées sur la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et sur l'affirmation du rang économique et social de Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La municipalité entend poursuivre ces orientations stratégiques afin d'améliorer concrètement et durablement la qualité de vie des Cannois et d'adapter notre ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque inondation, à la suite des intempéries de novembre et décembre 2019, traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.) notifié le 10 mars 2020 par le Préfet des Alpes-Maritimes.

La Ville de Cannes entend assurer la prise en compte des risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement, tout en garantissant le développement d'un urbanisme de proximité, et la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

Par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022, les Préfets des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes ont approuvé la déclaration d'utilité publique (D.U.P) sur le projet des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), valant mise en compatibilité du P.L.U. Ce projet ferroviaire est au bénéfice du développement de l'ouest cannois avec l'arrivée d'une nouvelle gare TER-LGV sur le site de Cannes-Marchandises.

Par délibération du 28 novembre 2022, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°2 de son P.L.U. visant à favoriser la production de logements et à intégrer dans le P.L.U. la révision du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 et dont la procédure a été engagée après les inondations dévastatrices d'octobre 2015.

Par délibération du 26 juin 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. afin qu'il soit procédé à des adaptations mineures du règlement du P.L.U concernant les zones UFc et Np.

Par délibération du 27 novembre 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.

Aussi, une politique de renouvellement urbain et d'habitat volontariste est déjà engagée par le développement d'une offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail, tout en prévenant les risques naturels et en particulier les risques d'inondations.

Pour poursuivre cette ambition et par délibération en date du 28 novembre 2022, le Conseil municipal de Cannes a engagé la procédure de modification n°3 du P.L.U. visant les objectifs suivants:

REÇU EN PREFECTURE
27 DEC. 2023

- intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.),
- mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle du projet.

Le projet concourt à la stratégie globale de la Ville visant à développer « un urbanisme maitrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive ».

La Municipalité mène une politique qui s'articule autour de deux axes majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat, tout en portant une attention particulière à la préservation du cadre de vie et au développement de l'offre en logements destinée aux actifs cannois.

Le territoire cannois se caractérise, comme l'ensemble du littoral azuréen, par la rareté des réserves foncières notamment du fait de l'existence de zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une hausse des prix restreignant l'installation des ménages et le développement des activités économiques.

De ce constat, il résulte un important déficit d'espaces pour l'accueil d'activités. Pour palier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche est apparue comme la seule solution pour maintenir un bon niveau d'activités économiques, aussi bien pour l'accueil de nouvelles entreprises que pour l'extension des activités en place ou la relocalisation d'activités impactées par des opérations de renouvellement urbain favorisant le logement.

A ce titre, il existe une opportunité de développer et renouveler le secteur Frayère / Roubine à Cannes La Bocca où la mixité fonctionnelle est à promouvoir. Les grandes orientations du projet sont alors précisées comme suit :

- **Privilégier le renouvellement urbain**

Le projet d'aménagement global de C.B.G.O. consiste en la mise œuvre d'une reconversion de friches ou de valorisation de fonciers déjà bâtis sur le secteur de la Roubine, qui est stratégique à deux niveaux :

- sa vocation économique est forte puisqu'y sont implantées des activités majeures avec Thales Alenia Space (2000 emplois directs) et des activités liées au nautisme d'envergure internationale faisant de Cannes le deuxième pôle d'emplois du département ;
- son accessibilité idéale par la présence de l'aérodrome Cannes-Mandelieu, 2ème aéroport d'affaires en France après Paris-Le Bourget, la proximité de l'autoroute A8 et de son échangeur, l'axe ferroviaire Paris-Vintimille avec le projet de nouvelle gare TER-LGV.

- **Intégrer la gestion des risques au cœur de la politique d'aménagement**

Dans le prolongement de la révision du P.P.R.I. le 15 octobre 2021 sur la commune de Cannes, déjà intégrée dans la modification n°2 du P.L.U. approuvée le 28 novembre 2022, les réflexions sur les secteurs de renouvellement urbain et celui de C.B.G.O. ont intégré le

PREFOR
2023

risque inondation afin de diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens, et prendre la mesure des dramatiques évènements du 3 octobre 2015.

A ce titre, l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) est un dispositif particulier qui vise à mettre en œuvre un renouvellement urbain d'envergure tout en faisant face aux risques d'inondations. Une imperméabilisation constante des sols sur le secteur de C.B.G.O. tel que l'impose le P.P.R.I. et tel que testé dans un schéma hydraulique encadre ce projet de renouvellement urbain (orientation 2 du P.A.D.D.).

De plus, la Commune de Cannes dispose d'un plan communal de sauvegarde et conformément au P.P.R.I. en vigueur, d'un plan de gestion de crise établi pour faire face au risque inondation, adapté à la population projetée au droit de l'E.S.R. Des aménagements spécifiques tels que le rehaussement des voiries, le surcreusement d'espaces jouant un rôle dans le chemin de l'eau, des constructions sur pilotis guideront la définition du projet et permettront la mise en sécurité des personnes et des biens (orientation 3 du P.A.D.D.).

- **Offrir des conditions favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux**

La reconquête urbaine de ce secteur de la Ville est favorisée par la présence d'un réseau de transports en commun performants, le bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) parcourant l'avenue Francis Tonner et assurant la liaison entre Le Cannet, le centre et le nord de Cannes et Mandelieu.
Aussi, le réseau de pistes cyclables dense à l'ouest de la Ville et se poursuit sur le littoral avec le programme municipal nommé Boccacabana et la véloroute V8. Le rabattement vers des modes de déplacement vertueux déjà possible, sera conforté avec l'arrivée de la nouvelle gare TER de la L.N.P.C.A.
De plus, le secteur de C.B.G.O. se situe à proximité immédiate du quartier de la Frayère au sein duquel un projet de réseau de chaleur urbain basé sur le bois-énergie est en passe d'être mis en œuvre.
Par conséquent, ce secteur de la Ville dispose donc de conditions favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux (orientation 4 du P.A.D.D.).

- **Créer un urbanisme de qualité et de proximité**

La rénovation urbaine du secteur C.B.G.O. s'articule autour d'opérations conduites conjointement par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.), consistant en l'aménagement à Bastide Rouge d'un technopôle de l'image, du multiplexe cinématographique Cannes Cineum, du campus universitaire et d'une résidence étudiante.
Ces équipements structurants s'accompagnent d'autres actions de requalification des espaces urbains : la transformation de l'avenue Francis Tonner en boulevard urbain, la requalification du centre de la Bocca, des opérations de rénovation de l'habitat, le renforcement des transports en commun grâce notamment au B.H.N.S.

Le renouvellement urbain de C.B.G.O. s'intègre dans le renouvellement urbain d'ensemble de Cannes ouest incluant le quartier Ranguin-Frayère à forte densité d'habitat social, qui présente des enjeux en termes de développement urbain, social et économique. Ce secteur a fait l'objet du contrat de ville des Pays de Lérins 2015-2020 en application du décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 et qui a été prorogé jusque fin 2023.

L'opération d'intérêt régional de La Frayère, voulue par la Ville de Cannes et conduite par la C.A.C.P.L., avec le soutien financier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

PREFIXE

(A.N.R.U.) via la convention signée le 31 juillet 2019, permettra d'améliorer le cadre de vie, la sécurité et de lutter contre les incivilités, en priorisant l'emploi et la formation des jeunes et des femmes et en promouvant l'entrepreneuriat et la création d'activités dans le quartier prioritaire de la Ville. Le démarrage de ces travaux nommés « cœur de Frayère » est prévu au dernier trimestre 2024 pour une livraison au 1er semestre 2026.

L'opération de C.B.G.O. est en connexion avec ce nouvel ensemble présentant une perception nouvelle et dynamique du quartier avec le développement de nouveaux équipements sportifs, sociaux et culturels.

Par le projet de modification n°3 du P.L.U., il est proposé de poursuivre la rénovation de ce secteur ouest de la Ville sur les moyen et long termes puisqu'il existe encore un potentiel sur le secteur de la « Roubine - Tourrades » s'étendant sur une centaine d'hectares, du centre de la Bocca jusqu'à l'aérodrome de Cannes-Mandelieu.

Pour répondre à cette ambition, la Ville de Cannes doit faire évoluer le P.L.U. par le projet de modification n°3, et doit réglementairement permettre :

- de lever la servitude de projet, créer une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P) et instaurer de nouvelles règles d'urbanisme sur l'Est de la zone industrielle (Z.I.) de la Roubine et le Nord de la zone d'activités économiques (Z.A.E.) des Tourrades,
- d'inscrire un projet d'aménagement d'ensemble sur une partie de la Z.I. de la Roubine satisfaisant les conditions d'activation de l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) prévu au P.P.R.I., projet qui répond à l'ambition d'activation de la phase 1 de C.B.G.O,
- de permettre l'évolution d'une large unité foncière au nord de la Z.A.E. des Tourrades dans la cadre du schéma de gestion des déchets de l'Ouest des Alpes-Maritimes,
- de soutenir un projet de développement du camping Bellevue par une évolution de la constructibilité permise.

Ces évolutions n'ont pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 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 six 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,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

PREFOR

La Ville de Cannes a alors piloté la procédure de modification n°3 du P.L.U. dans le cadre d'une large concertation avec les acteurs institutionnels et la population.

I. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ La concertation préalable

La délibération de prescription de la modification n°3 du P.L.U. a défini les modalités de concertation visant à informer la population de l'opération envisagée et à l'inviter à formuler des observations et propositions sur le projet.

Le dossier de concertation préalable précisant les objectifs poursuivis et les orientations du projet de modification n°3 du P.L.U., complété par le registre permettant de recueillir les observations du public, a été mis à disposition du public du 26 janvier au 27 février 2023.

A l'issue de cette concertation préalable, un bilan des observations émises par le public a été présenté au Conseil Municipal, qui l'a approuvé lors de sa séance 24 avril 2023.

La première observation a été émise par des résidents de Cannes la Bocca qui ont souligné leur difficulté à localiser l'emplacement de la future gare S.N.C.F.

La deuxième observation a été émise par une représentante de R.T.E., gestionnaire du réseau de transport d'électricité et relative à la servitude d'utilité publique I4, dont les éléments constitutifs sont déjà en annexe du P.L.U. de Cannes.

La troisième observation a été émise par le représentant du magasin Intermarché à Cannes la Bocca sur un projet ambitieux d'amélioration et d'extension de son bâtiment. Lors d'une rencontre avec les services municipaux, il a pu être présenté le dispositif de l'E.S.R. prévu au bénéfice d'un aménagement d'ensemble du secteur facilitant son renouvellement. Ce dispositif permet alors à ce site d'évoluer tout en conservant le commerce concerné dans un futur bâtiment et limitant le risque d'inondations. C'est dans ce cadre que le devenir de ce terrain sera examiné.

Ces trois observations n'étant pas de nature à remettre en question les orientations et objectifs poursuivis par la Ville, il a alors été validé la poursuite des études du projet de la modification n°3 du P.L.U.

2/ L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.A.E.)

En application de l'article R.122-21 du code de l'environnement, la M.R.A.E. a été saisie du projet de modification n°3 du P.L.U. pour avis qu'elle a formulé le 21 août 2023 sur les incidences environnementales du projet de modification n°3 du P.L.U.

Le dossier de modification n°3 du P.L.U. de Cannes est en effet composé d'une évaluation environnementale du projet qui porte une analyse sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs. Elle présente également les choix opérés au regard des solutions de substitution, les mesures d'évitement, de réduction et compensation des effets dommageables, Finalement, elle prévoit un dispositif de suivi de ces mesures et un résumé non technique.

L'avis de la M.R.A.E. a donné lieu à un mémoire en réponse de la Ville de Cannes, fondé sur les recommandations émises par cette instance, dont en voici la synthèse :

PREF 06

- **Recommandation d'une articulation entre la mise en compatibilité du P.L.U. à la suite de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) portée par la S.N.C.F. et à la modification n°3 du P.L.U.** : en réponse, il est précisé que le projet de modification n°3 du P.L.U. a été travaillé en lien étroit avec les services référents de S.N.C.F. Réseau. D'ailleurs, les futurs bâtiments de la S.N.C.F. sont inscrits dans le schéma directeur hydraulique placé en annexe du projet de P.L.U. et qui fonde cette modification n°3.
- **Recommandation de préciser les raisons pour lesquelles la modification n°3 prévoyant une O.A.P., n'intègre pas les futurs aménagements de la gare TER, alors que celle-ci est incluse dans l'O.A.P.** : en réponse, il est précisé que la mise en compatibilité inhérente à la procédure de D.U.P. a été prise en compte à l'approbation de la modification n°2 du P.L.U., et figure donc dans le P.L.U. en vigueur. L'objectif de l'O.A.P. pour ce projet de modification n°3 est de rendre lisible le nouveau schéma viaire et le future pôle d'intermodalité. Le franchissement des voies par une passerelle prévue par la S.N.C.F. est d'ailleurs matérialisé sur l'O.A.P.
- **Recommandation de compléter l'évaluation liée au risque inondation sur la cartographie des emprises projetées par rapport au zonage du P.P.R.I., le phasage opérationnel et la modélisation hydraulique dans le secteur de l'O.A.P.** : en réponse, les fiches de plans de masses créés sur C.B.G.O., incluses dans le règlement du P.L.U. font figurer le zonage du P.P.R.I. Il a alors été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette cartographie réglementaire. Afin de s'assurer de la pertinence hydraulique de ce projet, il a été choisi de modéliser la phase 1 de l'E.S.R. sur la Z.I. de la Roubine pour démontrer la cohérence du projet vis-à-vis de la réduction de la vulnérabilité et de modéliser une phase intermédiaire intégrant les projets connus à ce jour (projets sur les sites Ansaldo Breda et de l'A.F.P.A., projet Lerins H2, projet de nouvelle gare S.N.C.F.). Les conclusions de cette modélisation intermédiaire figurent à l'article III.5 du schéma directeur hydraulique. Il a également été proposé d'ajouter une justification à l'absence de modélisation hydraulique sur le nord de la Z.A.E. des Tourrades touché par les débordements du Béal.
- **Recommandation de démontrer que la modification n°3 du P.L.U. n'expose pas des personnes et des biens au risque inondation** : en réponse, il a été décidé en accord avec les services de la D.D.T.M., que chaque porteur de projet qui s'inscrira dans l'E.S.R. devra réaliser une modélisation hydraulique, afin de garantir la réduction du risque inondation à tout stade d'avancement du projet global de renouvellement urbain.
- **Recommandation de préciser les incidences potentielles du risque de submersion marine en lien avec le risque inondation, et de proposer des mesures visant à adapter le zonage fonctionnel de l'O.A.P.** : en réponse, la submersion marine ne présente aucun risque sur le secteur C.B.G.O. phase 1, en raison du remblai de la S.N.C.F. qui fait rempart face aux potentielles arrivées d'eaux marines et de côtes NGF du terrain naturel supérieurs aux côtes de référence mentionnées au P.A.C. de submersion marine sur les emprises de projet.
- **Recommandation de compléter l'évaluation environnementale sur la partie pollution des sols :** en réponse, un plan de gestion des sols est en cours d'élaboration pour maîtriser les sources de pollution et les impacts environnementaux et sanitaires dans le cadre de la réhabilitation du site Ansaldo Breda. Pour les autres sites et classiquement, les analyses seront réalisées en phase de constitution des demandes d'autorisation d'urbanisme par les porteurs de projets.
- **Recommandation de démontrer la cohérence entre les aménagements du projet de C.B.G.O. et le phasage de la desserte en transports collectifs. :** en

PREFOR

réponse, le site dispose d'une offre en transports collectifs performante qui a conditionné le choix du secteur de projet, à l'ouest de la Bocca avec le réseau de bus Palm Bus de la C.A.C.P.L., et notamment les bus de la ligne A à haut niveau de service (B.H.N.S.).
La nouvelle gare TER sera également un fort atout complété par le réseau de pistes cyclables déjà dense, se poursuivant sur le littoral avec Boccacabana et la véloroute V8. Ce réseau sera complété par le nouveau schéma viaire présenté dans l'O.A.P. dédiée à C.B.G.O.

- **Recommandation de compléter l'évaluation environnementale sur la prise en compte de la qualité de l'air et du bruit :** en réponse, le nouveau réseau viaire vise à réduire les temps de parcours pour les modes doux en s'appuyant sur le projet de passerelle porté par la S.N.C.F. pour le franchissement des voies ferrées. Des aménagements piétons et cyclables prévus par le projet et traduits dans l'O.A.P. visent à limiter le recours à la voiture afin de limiter les incidences sonores et les pollutions atmosphériques. L'étude de circulation et stationnement réalisée pour ce projet a été complétée sur le volet de l'offre en transports en commun. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 du P.L.U. sur cette thématique.
- **Recommandation d'identifier et cartographier les principaux enjeux paysagers en justifiant que la hauteur des constructions de 33 mètres ne va pas à l'encontre des objectifs de préservation du paysage vis-à-vis de l'ouverture sur le littoral :** en réponse, la Z.I. de la Roubine est classée en espace-enjeu par la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, et soumise au principe de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, à la faveur des projets d'ensemble optimisant l'altimétrie du bâti, en limitant les emprises au sol en zone inondable. Le projet prévoit une réduction de 10% de l'emprise au sol. Seules deux émergences à 33 mètres sont prévues à proximité de la future gare S.N.C.F.et s'intègrent au vélum du secteur présentant des hauteurs à 30 mètres pour les résidences de bord de mer. Au nord des Tourrades, les hauteurs prescrites sont limitées au sein du camping au regard des destinations projetées ; sur le reste d'UCrt la hauteur maximale de 15 mètres s'inscrit dans l'environnement urbain résidentiel de proximité.
- **Recommandation de quantifier la réduction des émissions de gaz à effet de serre (G.E.S.) induite par la modification du P.L.U. et comparer ce résultat aux objectifs de réduction du S.R.A.D.D.E.T. et de la stratégie nationale bas-carbone (S.N.B.C.)** : en réponse, ces objectifs sont définis à l'échelle de territoire et non à celle d'un projet urbain. L'étude de circulation et stationnement a défini des mesures permettant de limiter l'impact du projet en matière d'émissions de G.E.S. Elles sont complétées des mesures précitées sur la prise en compte de la qualité de l'air et du bruit. Le développement d'un nouveau quartier par renouvellement urbain et attenant à la future gare S.N.C.F. présente les meilleures conditions pour un projet vertueux.
- **Recommandation de compléter le dossier par des mesures d'adaptation au changement climatique :** en réponse, il est rappelé que le projet porte une réduction de 10% de l'emprise au sol par rapport aux constructions actuelles sur l'Est de la ZI de la Roubine, la création de nature sur ce nouveau quartier (noues et franges paysagères) et l'emploi de matériaux répondant aux exigences de performances énergétiques actuelles. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 par un exposé de ces mesures d'adaptation au changement climatique.
- **Recommandation de présenter un bilan besoins-ressources, d'évaluer l'impact de la modification du P.L.U. sur les capacités de production et de distribution d'eau potable :** en réponse, le projet de modification permettant la création

PREFOR

d'environ 2000 logements et de 100.000 m² de bureaux/commerces/services/activités, il impliquerait une consommation estimée à environ 900m3/j sans prendre en compte la consommation actuelle sur le secteur. Le réseau d'eau potable du territoire présente des capacités suffisantes pour accueillir ce nouveau projet. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 de cette analyse quantitative.

- **Recommandation de préciser les modalités de fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, notamment en période estivale et l'état actuel du réseau d'eaux usées dans le périmètre du projet C.B.G.O. :** en réponse, la station d'épuration AQUAVIVA permettant de traiter les volumes et charges de pollution de 250 000 équivalent-habitants et conçue pour traiter à l'horizon 2040 les volumes et charges de pollution de 350 000 équivalent-habitants, ses caractéristiques permettent amplement d'accueillir les effluents du nouveau projet, le bilan 2022 ayant estimé la charge entrante à 132 515 équivalent-habitants. En réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 de cette analyse quantitative.
- **Recommandation d'identifier et cartographier le réseau des continuités écologiques présent, en assurant sa protection réglementaire, et instaurer une trame noire sur le périmètre du projet :** en réponse à la M.R.A.E., il a été proposé de compléter l'évaluation environnementale de cette modification n°3 d'une cartographie des corridors écologiques. Concernant la trame noire, la création du nouveau schéma viaire et la réfection de certains axes sera l'occasion de rénover l'éclairage public et de contribuer à une trame noire qu'il reste à concevoir à l'échelle pertinente du territoire communal.
- **Recommandation de réévaluer la conclusion de l'étude d'incidence Natura 2000 sur la base d'une analyse plus détaillée des incidences de l'aménagement C.B.G.O. sur la continuité écologique locale :** en réponse, le projet d'O.A.P. et le règlement permettent, par les mesures précitées, de renforcer la composante naturelle du secteur et de créer des continuités écologiques au sein du tissu urbain. Les continuités existantes et qui seront ainsi renforcées ne sont toutefois pas de nature à avoir une incidence significative sur les fonctionnalités du réseau des sites Natura 2000.

L'avis de la M.R.A.E. ainsi que le mémoire en réponses ici synthétisés ont été intégrés au dossier d'enquête publique pour la parfaite information du public.

3/ La consultation des personnes publiques associées

Conformément aux modalités de la concertation établies par délibération du 28 novembre 2022 engageant la procédure de modification n°3 du P.L.U. de Cannes, une réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 12 juin 2023, après que le dossier leur ait été notifié.

Le projet de modification n°3 du P.L.U. a été adressé aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil régional de Provence Alpes Côte-d'Azur (P.A.C.A.),
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.),

- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur du Comité régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur du Centre régional de la propriété forestière P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat mixte du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.)
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (C.A.P.G.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.),
- Monsieur le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de la S.N.C.F.
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau Maralpin (S.M.I.A.G.E.),
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction sécurité et aviation civile du Sud-Est - délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

4/ L'enquête publique

Par décision du 30 mai 2023, le Tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur RENAUD, Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique de cette modification n°3 du P.L.U. de Cannes. Les modalités de cette enquête publique ont alors été convenues avec le Commissaire enquêteur et prescrites par l'arrêté municipal n°23/3428 en date du 4 septembre 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 septembre au vendredi 27 octobre 2023 inclus. La Ville de Cannes a souhaité proposer à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique à la direction municipale de l'urbanisme et cinq permanences du commissaire enquêteur ont été tenues. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.

Les citoyens ont pu déposer leurs observations sur le registre prévu à cet effet et disponible au sein de la direction municipale de l'urbanisme, par voie dématérialisée à l'adresse « enquetepubliqueplum3@ville-cannes.fr » et également, par voie postale.
Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre d'enquête publique et celui-ci a été scanné et mis en ligne pour être consultable tout au long de l'enquête sur la page du site internet de la ville dédiée à cette enquête.

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°23/3428 en date du 4 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes. Les mesures de publicité idoines ont également été accomplies.

II. LES AVIS ET OBSERVATIONS PORTES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

1/ Les avis des personnes publiques associées

La réunion des personnes publiques associées du 12 juin 2023 s'est tenue en présentiel et visioconférence avec la participation des représentants de / du :

- La D.D.T.M.,
- S.N.C.F. réseau et S.N.C.F. gares et connexions,
- Département des Alpes-Maritimes,
- La C.C.I.,
- S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- La C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial et le Pôle Cycle de l'Eau),
- S.M.I.A.G.E.,
- S.I.C.A.S.I.L.
- La Mairie du Cannet,
- La Mairie de Mandelieu.

Le Préfet, la D.R.E.A.L., la D.G.A.C., le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, la Région Sud Provence Côte d'Azur, la C.A.S.A., la C.A.P.G., le S.D.I.S., la Mairie de Mougins, la Mairie de la Roquette sur Siagne, la Mairie de Vallauris, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, le Comité régional de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., l'I.N.O.Q. se sont excusés pour leurs absences.

La direction municipale de l'urbanisme a présenté le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont fait part de leurs observations. Le compte-rendu de ces échanges a été intégré au dossier d'enquête publique.

Dix personnes publiques associées et consultées ont remis des avis sur le projet de modification n°3 du P.L.U.

Par courrier du 31 mai 2023, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a estimé ne pas avoir d'observation à émettre, en raison de l'absence d'impact du projet de modification du P.L.U. sur les espaces et activités agricoles.

Par courrier du 8 juin 2023, le S.Co.T.'Ouest a émis un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U., assorti d'observations concernant le rapport de présentation du dossier de projet :

- corriger en page 52 de la date d'approbation, le 20 mai 2021, du S.Co.T.'Ouest,

PREF 06

- présenter la compatibilité, en chapitre D.5 du Document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du S.Co.T.'Ouest, avec le projet Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.).

Par courrier du 13 juin 2023, le Conseil départemental des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. et a proposé à la Ville de Cannes de se rapprocher de sa Direction des routes et des infrastructures afin d'intégrer :

- le projet de bretelle d'entrée sur l'A8 au niveau des Tourrades depuis la RD 6007 qui sera à considérer dans le cadre du transfert et du développement de la déchetterie,
- Le passage par la RD 6007 et les voies communales cannoises de transports exceptionnels pour la desserte de l'entreprise Thalès Alenia Space depuis le bord de la mer,
- des règles de stationnement différentes entre deux routes motorisés et vélos, les besoins de ces derniers étant plus spécifiques,
- les demandes relatives au collège Gérard Philipe (modification de l'emplacement réservé I.C.130) émises dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. :
    - déplacement de l'E.R. I.C.130 en façade Est du collège Gérard Philipe (DN 442) sur la rive gauche du cours d'eau,
    - suppression de l'E.R. I.C.130 au nord du collège Gérard Philipe (DN 442).

Par courrier en date du 12 juillet 2023, la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable avec réserves et demande :
Concernant spécifiquement le schéma directeur ESR présenté dans le dossier de modification n°3 (pièce 6a) :

- une explication sur l'évolution des tableaux de bilan de surfaces du schéma directeur de l'E.S.R.,
- que le projet Cannes Lérins H2 (production et distribution d'hydrogène) fasse l'objet d'une ligne dédiée dans le bilan des surfaces par souci de cohérence avec les lignes dédiées aux projets sur les emprises Ansaldo Breda et A.F.P.A.,
- des garanties pour le respect des règles sur la non-augmentation de l'emprise au sol bâtie cumulée et du nombre de logements, au regard de la constructibilité permise sur le périmètre du site Ansaldo Breda, pour répondre aux exigences du P .P.R.I. en E.S.R.,

Concernant les périmètres du schéma directeur de l'E.S.R. et de la modification n°3 :

- de revoir la cohérence du périmètre de l'O.A.P. avec le phasage de l'opération présenté dans le schéma directeur de l'E.S.R. pour ce qui concerne la zone 1F, à savoir les terrains de sports du stade des Muriers,
- une justification pour l'absence de modélisation hydraulique sur le secteur nord des Tourrades concerné par l'O.A.P.,
- la suppression des polygones d'implantation prévus au nord Tourrades et en dehors du périmètre de cette procédure, tout en faisant état de contradictions entre les règles de la zone UKb et l'implantation de ces polygones sur le terrain du camping Bellevue,

Concernant les prescriptions issues de la modélisation hydraulique :

PREF 06

- que les caractéristiques techniques et réglementaires attachées aux espaces verts surcreusés participant à l'écoulement des eaux soient précisées pour garantir leur mise en œuvre opérationnelle,
- des compléments au sein du schéma directeur de l'E.S.R. pour expliquer que seul l'ouvrage au droit des locaux du Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) en siphon déjà existant est pris en compte dans la modélisation,

Concernant le projet urbain et sa compatibilité avec les normes supracommunales :

- qu'au sein de l'O.A.P., les orientations architecturales en matière de hauteurs soient retranscrites dans le document graphique de cette O.A.P. de C.B.G.O.,
- un complément au rapport de présentation pour motiver le choix de ce parti architectural et de ses impacts, et pour démontrer que le projet de modification n°3 répond au principe de l'urbanisation limitée inscrit dans la D.T.A.,
- que l'analyse de compatibilité de ce projet de modification n°3 avec le S.Co.T.'Ouest soit menée sur la base du document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.). avec notamment des compléments sur le traitement de la centralité commerciale de centre urbain et l'offre concurrentielle nouvelle,
- que soit justifié quantitativement du potentiel de réalisation de logements locatifs sociaux sur ce secteur et de la compatibilité avec le potentiel de développement de logements (dont sociaux) du P.L.U. révisé de 2019,

Concernant la prise en compte du projet de nouvelle gare de la L.N.P.C.A. :

- que soit complété l'historique des procédures d'évolutions du P.L.U. avec la déclaration de projet sur la Nouvelle Frayère, ainsi que la D.U.P. de 2022 portée par la S.N.C.F.pour la L.N.P.C.A.,
- que la cohérence de ce projet de modification n°3 du P.L.U. avec cette D.U.P. soit examinée avec la S.N.C.F.,

Concernant certaines règles du P.P.R.I. :

- un rappel de l'exigence de réaliser un diagnostic de vulnérabilité pour tout projet, en complément de l'étude hydraulique,
- un rappel au sein du projet d'O.A.P. des règles applicables dans l'E.S.R.,
- un rappel dans le schéma directeur hydraulique de l'exigence que les premiers planchers soient situés au-dessus de la cote de référence et de la ligne d'eau,

Finalement, la D.D.T.M. fait part des demandes de formes suivantes :

- revoir l'article du rapport présentant les évolutions règlementaires et les illustrations graphiques où ne sont pas rapportées des dispositions graphiques (emplacements réservés, polygones d'emprise, espaces boisés classés, paysagers et surcreusés,...)
- intégrer un complément d'information sur le cadre législatif de la réduction des normes de stationnement à proximité des transports en commun en site propre (T.C.S.P.).
- faire référence à C.B.G.O. dans le règlement lorsqu'est désigné le secteur UCrt créé dans le cadre de la modification.

Par courrier du 21 juillet 2023, la S.N.C.F. a émis un avis favorable au projet de modification du P.L.U., assorti de demandes et d'observations :

- s'agissant des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, il est demandé à la Ville de Cannes de procéder à la mise à jour du P.L.U, pour actualiser le fondement juridique des servitudes d'utilité publiques T1 de protection du domaine public ferroviaire.
- s'agissant des projets ferroviaires, et plus particulièrement celui de la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), objet de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) prise par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022, et emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes. C'est dans ce cadre que la S.N.C.F. demande à la Ville de Cannes :
    - de réduire l'emplacement réservé I.C.175, afin d'en extraire la zone correspondant aux aménagements du projet L.N.P.C.A.,
    - d'ajuster les contours de l'O.A.P. sur le périmètre de la servitude d'attente de projet (S.A.P.) existante afin que l'ensemble des aménagements du projet L.N.P.C.A. se situe à l'intérieur de l'O.A.P. Cette zone élargie est à qualifier en zone UEg.

Par courrier du 24 juillet 2023, le S.M.I.A.G.E. a émis un avis favorable assorti de remarques :

- le renouvellement urbain généré par le projet de C.B.G.O. doit présenter une emprise au sol qui soit limitée afin de contenir l'imperméabilisation et donc le risque d'inondation par ruissellement,
- le projet de C.B.G.O. doit tenir compte d'actions envisagées en faveur de la restauration d'une trame paysagère dessinée autour du Béal et de la Vieille Siagne dans la traversée de la zone d'activité des Tourrades, notamment en conservant un espace suffisant autour de ces cours d'eau, afin de favoriser la reconquête et la restauration des milieux aquatiques, et de lutter contre les inondations.

Par mail du 24 juillet 2023, la C.A.P.G. a estimé ne pas avoir d'observations à émettre sur le projet de modification du P.L.U.

Par mail du 26 juillet 2023, le **Centre Régional de la Propriété Forestière** a estimé ne pas avoir d'avis particulier sur le projet de modification du P.L.U.

Par courrier du 27 juillet 2023, la C.C.I. a émis un avis favorable soulignant que ce projet de modification n°3 permettra le développement des filières stratégiques d'avenir, mais également la création de logements pour actifs. La C.C.I. émet un point de vigilance sur la prise en compte, durant les travaux, de l'impact sur l'activité économique des entreprises situées à proximité et sur la complémentarité avec l'existant, des nouvelles implantations prévues dans le projet. Elle recommande également de réaliser une étude de programmation commerciale pour offrir une complémentarité avec le tissu économique existant.

Par courrier du 28 juillet 2023, la D.G.A.C. a émis un avis favorable en soulignant la nécessité de tenir compte des contraintes aéronautiques pouvant impacter les hauteurs de construction, notamment dans les axes des pistes de l'aérodrome et aux abords.

PREF 06
27 12 23

2/ Les observations du public

1. Observation anonymisée en date du 05.10.2023 :
Par voie électronique, un propriétaire concerné par un secteur de plan de masse sollicite la modification de la hauteur des parcelles cadastrées CZ 0049 à CZ 0052 incluses.

2. Observation de Madame BOUTTIER ACHARD en date du 14 octobre 2023 :
Par voie électronique, Madame BOUTTIER ACHARD fait part de ses inquiétudes sur l'impact environnemental du projet de C.B.G.O., à savoir la baisse de la qualité de l'air, l'élévation du niveau de bruit, la diminution de la superficie d'espaces verts publics et privés et des zones de sport de plein air, la hauteur à 33 mètres d'immeubles prévus dans le projet dans un contexte de problèmes des vols à basse altitude des hélicoptères et monomoteurs, la bétonisation à outrance et la faible place accordée à l'espace public et aux modes doux.

3. Observation de Monsieur BOUZETIT, Président du syndicat d'initiative et de défense de la Bocca (S.I.D.), en date du 16 octobre 2023 :
Monsieur BOUZETIT mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable sur le projet de modification n°3 du P.L.U. soulignant son soutien au projet de C.B.G.O. qui permet le développement de la Bocca mais également de la nécessaire vigilance quant au risque inondation sur ce secteur.

4. Observation de Madame FONTAINE en date du 20 octobre 2023 :
Madame FONTAINE mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable au projet de C.B.G.O. qui va permettre de poursuivre le développement de la Bocca et renforcer son attractivité commerciale. Elle souligne la création d'emplois et de logements pour actifs.

5. Observation de Monsieur et Madame VIGUIER en date du 20 octobre 2023 :
Par voie électronique, Monsieur et Madame VIGUIER émettent un avis favorable sur ce projet de C.B.G.O. contribuant à l'attractivité commerciale et à la création de logements pour actifs. Ils soulignent l'accueil de nouvelles entreprises (projet Novelty Dushow, centrale de production et de distribution d'hydrogène) qui contribueront au dynamisme de la Bocca.

6. Observation de Madame CARFRE en date du 23 octobre 2023 :
Madame CARFRE mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable au projet, indispensable pour l'avenir de l'ouest de Cannes et contribuant à l'essor de la Bocca.

7. Observation de Monsieur PEREZ en date du 23 octobre 2023 :
Monsieur PEREZ mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable au projet et à la modification afférente du P.L.U. contribuant au dynamisme et à une belle évolution de l'ouest de Cannes.

8. Observation de Madame DEDOBBELER en date du 23 octobre 2023 :
Madame DEDOBBELER mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable sur ce projet destiné à promouvoir l'évolution de la Bocca avec la réalisation de logements pour actifs et de nouvelles implantations commerciales.

9. Observation de Monsieur CHAUSSE, Président de l'A.B.E.C.C.O., association boccassienne des entreprises et commerçants de Cannes-Ouest, en date du 24 octobre 2023 :
Par voie électronique et en sa qualité de Président de l'A.B.E.C.C.O., Monsieur CHAUSSE mentionne sur le registre d'enquête son avis favorable sur le projet et la modification du

P.L.U. qui permet l'évolution et la modernisation de la Ville de Cannes, nécessaires à sa survie.

10. Observation d'une personne anonyme en date du 25 octobre 2023 :
Sur le registre, une personne émet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du P.L.U. qui offre une bonne perspective d'évolution de la Bocca et semble apporter les réponses adéquates en ce sens.

11. Observation de la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes, courrier adressé par voie électronique par Madame FALCONE du pôle aménagement et planification, en date du 25 octobre 2023 :
Dans ce courrier, la D.D.T.M. rappelle son avis favorable avec réserves émis dans le cadre de sa consultation en tant que personne publique associée. Elle indique que la note en réponses à cet avis, note co-écrite par la Ville de Cannes et la C.A.C.P.L. et intégrée au dossier d'enquête publique, appelle les observations suivantes :

- la demande de dérogation au principe de démolition avant construction en zone rouge est en cours d'analyse et que dans l'hypothèse où cette solution ne pourrait être mise en œuvre, d'autres alternatives devront être étudiées préalablement à l'approbation du dossier de modification n°3 du P.L.U.,
- pour répondre au problème soulevé sur le traitement des terrains de sports du stade des Muriers, la solution de création d'un sous-zonage spécifique et d'un règlement écrit limitant la constructibilité aux seuls aménagements, constructions, ouvrages ou installations permettant de garantir la transparence hydraulique est proposée ; à défaut, l'exclusion de ce secteur de l'O.A.P. et le maintien de la S.A.P. sont demandés,
- est réitérée l'observation de l'avis de l'Etat concernant la mise en place de polygones d'implantation en UKb en dehors du périmètre de l'O.A.P. et donc de la procédure de modification n°3,
- la dénomination du secteur UCrt doit intégrer la mention « nord » pour la zone des Tourrades,
- il est demandé la transmission du schéma directeur hydraulique et des fiches de plan de masse modifiées,
- est réitérée la demande de clarification des périmètres de l'E.S.R. et de la modification n°3, attendue en préambule du rapport de présentation.

12. Observation du Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.) en date du 9 octobre 2023:
Par voie électronique, Madame GUIDONI adresse le courrier de Monsieur Pascal HESPERT, chef de pôle Concertation Environnement Tiers de R.T.E. formulant les demandes suivantes visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau :

- reporter les servitudes (I4) en annexe du P.L.U., c'est-à-dire sur le plan des servitudes d'utilité publique, la liste des servitudes I4 avec mention complète de l'appellation et le niveau de tension des servitudes I4,
- prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les espaces boisés classés (E.B.C.),
- intégrer dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

13. Observation de Monsieur HILLAIRE du groupe PARTIM en date du 26 octobre 2023 :

Par voie électronique, Monsieur HILLAIRE adresse le courrier de Monsieur SEBBAN, Président du groupe VATEL qui émet un avis favorable au projet de modification n°3 du P.L.U, nécessaire à l'installation de l'école internationale dédiée aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration (projet de campus VATEL), projetée au 161 avenue Francis Tonner à Cannes-la-Bocca (parcelle AE0054).
Par ce courrier, Monsieur SEBBAN émet les propositions de modifications du règlement du P.L.U. suivantes :

- une modification des normes de stationnement des véhicules deux roues motorisés en zone UCrt, car 179 places seraient nécessaires pour le projet selon ledit règlement ; il indique qu'au regard de la qualité de la desserte du secteur en transports en commun, le besoin est estimé à 42 places avec 10 deux roues électriques en auto partage ;
- une modification du gabarit (plan des hauteurs et plan de masse) pour intégrer des éléments d'accessibilité nécessaire au regard de contraintes de topographie et pour assurer l'accessibilité pour tous à des espaces confortables; il joint un plan présentant ces évolutions de gabarit.

14. Observations de Maître BENOIT, avocat de Monsieur TONNER, propriétaire du Camping Bellevue en date du 27 octobre 2023 :
Par voie électronique Maître BENOIT adresse un courrier au Commissaire Enquêteur, qu'il a rencontré avec son client Monsieur TONNER lors de sa permanence. Dans son courrier, Maitre BENOIT fait part de ses observations eu égard à l'avis porté par la D.D.T.M. sur l'évolution que porte la modification n°3 du P.L.U. sur le camping Bellevue :

- il porte une analyse juridique portant à démontrer la régularité de l'instauration de polygones d'implantation sur le terrain du camping,
- il émet une réserve sur l'implantation d'une déchetterie à proximité du terrain de camping et propose d'exclure ce projet de nouvel équipement de la modification n°3 ou de conditionner sa réalisation à une distance minimale des activités d'habitation et d'hébergement,
- il émet une réserve quant à la hauteur maximale autorisée des constructions dans la partie nord de la zone UCrt, et préconise qu'elle soit réduite à 9 mètres pour une transition cohérente entre le terrain de camping et les autres bâtis inclus dans le périmètre de l'O.A.P.

15. Observations de Monsieur BOUDAROUA, responsable développement chez ART IMMOBILIER CONSTRUCTION, en date du 27 octobre 2023 :
Monsieur BOUDAROUA a rencontré le Commissaire Enquêteur lors de sa permanence et a écrit au registre observer un problème de positionnement sur le parcellaire d'un polygone d'implantation au sein du plan de masse BC n°3 sis 13-15-17 rue Paul Negrin à Cannes-la-Bocca. La mention sur le registre a été accompagnée de la remise d'un courrier au Commissaire Enquêteur.

16. Observations du Groupe NOVELTY en date du 27 octobre 2023 :
Par voie électronique, Madame NOBLET NOLLI adresse le courrier de Monsieur DELLAGUILLONNIERE, Président du groupe Novelty-Dushow, qui propose les modifications réglementaires suivantes :

- modifier les normes de stationnement en zone UCrt pour qu'elles permettent la mutualisation et le foisonnement des besoins en stationnement pour l'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service et les constructions des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

PREF 06
20 12 23

- étendre en zone UCrt la possibilité de réaliser des toitures terrasses sous réserve qu'elles soient végétalisées ou qu'elles accueillent des installations liées aux énergies renouvelables, à l'ensemble des destinations de constructions autorisées,
- prévoir expressément que les règles dérogatoires générales en matière de hauteur, en zone urbaine s'appliquent et ce, alors même que la hauteur maximale est définie par un plan de hauteur,
- ajuster l'implantation des polygones du plan de masse projeté sur le site Ansaldo Breda dont les limites jouxtent un espace vert à protéger (E.V.P.),
- appliquer l'article R.151-21 du code de l'urbanisme au sein de la zone UCrt,

Par ailleurs, il est fait la demande de précisions sur l'objet des emplacements réservés I.C.174, II.A.40 et II.A.41.

17. Observations de Monsieur TANI, Directeur Général des Services de la C.A.C.P.L en date du 27 octobre 2023 :

Monsieur TANI, accompagné de Madame TATIBOUET, Directrice études et patrimoine et de Monsieur GAZULL en charge du dossier au sein du pôle cycle de l'eau de la C.A.C.P.L., ont rencontré le Commissaire Enquêteur lors de sa permanence et lui ont remis un courrier portant sur le projet de schéma directeur hydraulique, ceci en réponse aux observations de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes dans son avis du 12 juillet 2023.
Les pièces suivantes ont été annexées au courrier :

- le relevé de décisions d'une réunion tenue le 24 août 2023 avec la D.D.T.M., actant que la déconstruction préalable à la construction en zone rouge pose un problème règlementaire alors que les simulations hydrauliques ont démontré le respect des autres conditions de l'E.S.R. et notamment la réduction de la vulnérabilité, et qu'à ce titre, il est nécessaire de demander une dérogation préfectorale,
- le courrier de cette demande de dérogation adressée à Monsieur le Préfet par courrier du 25 septembre 2023,
- le projet de schéma directeur hydraulique qui doit servir de base pour finaliser les échanges avec les services de l'Etat, et ce en réponses aux demandes de précisions formulées par la D.D.T.M.

3/ La tenue de l'enquête publique par le commissaire enquêteur et son procès-verbal de synthèse

Le Commissaire enquêteur a constaté que l'information légale annonçant l'enquête publique a été respectée.

Il a assuré cinq demi-journées de permanence, les 28 septembre 2023, 4 octobre 2023, 10 octobre 2023, 16 octobre 2023 et 27 octobre 2023.

Dix-sept observations ont été déposées dont huit écrites directement sur le registre d'enquête publique, neuf par voie dématérialisée et aucune par voie postale.

Le 6 novembre 2023, le Commissaire enquêteur a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel il fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique. Dans ce procès-verbal, il a également fait part de son souhait de compléments d'information en vue d'établir son rapport final et de formuler son avis.
La Ville de Cannes a communiqué les réponses à ses questions par retour écrit et adressé le 20 novembre 2023. Ce document figure en annexe du rapport d'enquête établi par le Commissaire enquêteur et remis à la Ville de Cannes le 27 novembre 2023 et tenu à la disposition du public, au même titre que ses conclusions et avis motivés.

PREF 06

III. L'ANALYSE DES AVIS ET LES EVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette consultation conduisent à proposer les modifications et amendements qui suivent.

A. La prise en compte de l'avis de la M.R.A.E

Dans la droite ligne du mémoire en réponses à l'avis de la M.R.A.E. inséré au dossier d'enquête publique, et comme sus-évoqué, l'évaluation environnementale de la modification n°3 du P.L.U. a été complétée :

- de la cartographie règlementaire du P.P.R.I. en vigueur sur le territoire cannois (article E.IV),
- de justifications complémentaires sur l'absence de modélisation hydraulique sur le nord de la Z.A.E. des Tourrades, sur le risque submersion marine, les risques liés à la pollution des sols (article E.IV),
- d'une analyse de l'offre en transports en commun, qui amende l'étude de circulation et stationnement menée pour ce projet de la phase 1 de C.B.G.O. (article E.V),
- d'une analyse des enjeux paysagers et de la compatibilité à la loi Littoral (article E.II),
- d'une présentation des mesures d'adaptation au changement climatique (article E.VI),
- d'analyses quantitatives sur les capacités de production et de distribution de l'eau potable, et sur les capacités de la station d'épuration (article E.V),
- d'une cartographie des réseaux de continuités écologiques et des enjeux afférents (articles C.VIII.4, E.III et F.III).

B. La prise en compte des avis des personnes publiques associées

Au nombre des dix personnes publiques associées ayant émis un avis sur le projet de modification n°3 du P.L.U, trois ont estimé ne pas avoir d'observations à émettre. C'est le cas de la Chambre d'Agriculture par courrier du 31 mai 2023, de la C.A.P.G. par mail du 24 juillet 2023 et du Centre Régional de la Propriété Forestière par mail du 26 juillet 2023.

En réponse à l'observation du S.Co.T.'Ouest :

Il a été procédé à la correction sur le rapport de présentation de la date d'approbation le 20 mai 2023 du S.Co.T.'Ouest. De plus, l'analyse de compatibilité du projet de modification n°3 avec le document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du S.Co.T.'Ouest a été ajoutée au chapitre D.5 du rapport de présentation.

En réponse à l'observation du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes :

Il est pris bonne note de la demande du Département d'un travail étroit à mener autour du projet de bretelle d'entrée sur l'A8 au niveau des Tourrades depuis la RD 6007, au moment du transfert et du développement de la déchetterie du C.I.T.T. Ce projet de nouvelle bretelle a par ailleurs intégré les scénarii de l'étude de circulation sous pilotage de la C.A.C.P.L. menée dans le cadre de la définition du projet de C.B.G.O., de cette modification n°3 du P.L.U. et de son évaluation environnementale, afin que son impact sur les flux routiers soit appréhendé, ce qui a permis de réitérer sa pertinence.

PREF 06
27.12.23

Les convois de l'entreprise Thalès suivent deux itinéraires en fonction des conditions de circulation ou évènements :

- le 1er itinéraire emprunte les boulevards du Midi et du Rivage, l'avenue St Exupéry (D6007 et D6207) et la sortie A8 n°41 Mandelieu Cannes La Bocca,
- le 2ème itinéraire emprunte les boulevards du Midi et du Rivage, les avenues Francis Tonner et Picaud, les avenues des anciens Combattants en Afrique du Nord et Bouchaga Saïd Boualam, le boulevard Carnot, l'avenue du Campon (D6285) et la sortie A8 n°40 Mougins.

L'étude de circulation a permis de tester les principes d'organisation du nouveau réseau viaire projeté pour la phase 1 de C.B.G.O. afin d'en maitriser les impacts.

Il est pris bonne note de la réflexion portée par le Département sur la sécurisation des stationnements des vélos. Cette demande impose de porter une réflexion large sur les normes de stationnement des vélos à l'échelle du territoire cannois, réflexion qui ne peut être menée dans le cadre de cette modification n°3 du P.L.U. concentrée sur C.B.G.O. Ce point pourra alors être traité dans le cadre d'une prochaine modification du P.L.U.

Les observations du Département sur les emplacements réservés aux abords du collège Gérard Philipe sont hors champ des objets du projet de modification n°3 du P.L.U. De plus, dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. à l'occasion de laquelle le Département avait fait part de cette même demande, il a été indiqué que ces emplacements réservés instaurés au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau la Petite Frayère et entre la crèche les Elfes et le collège doivent être conservés. En effet, ces aménagements contribuent à un maillage cohérent et structurant du quartier et doivent encore être réalisés.

En réponse à la D.D.T.M. :
Une note co-écrite avec la C.A.C.P.L. a été intégrée au dossier d'enquête publique pour apporter les informations utiles en réponse à l'avis de la D.D.T.M.
Lors de l'enquête publique, la D.D.T.M. a déposé un dire sous la forme d'un courrier en date du 25 octobre 2023. Les points de vigilance ou demandes de la D.D.T.M. restant à lever sont ciblés dans ce dire. Aussi, la synthèse des réponses apportées aux demandes de la D.D.T.M. figurent ci-après dans les réponses apportées aux observations collectées durant l'enquête publique.

En réponse à la S.N.C.F. :
Pour les servitudes d'utilité publique comme celles relatives au chemin de fer, une simple mise à jour du P.L.U. par arrêté du Maire permet de les actualiser. Il est pris en considération la demande de la S.N.C.F. qui sera alors satisfaite dans une procédure indépendante de la modification n°3 du P.L.U.
S'agissant des projets ferroviaires, il est donné une suite favorable à la demande de la S.N.C.F. de réduire l'emplacement réservé I.C.175 au droit des futurs aménagements prévus pour la L.N.P.C.A. Le plan de zonage règlementaire est ainsi modifié, la surface de l'emplacement réservé est corrigée en conséquence. Il est également donné une suite favorable à l'ajustement du périmètre de l'O.A.P. et de la S.A.P., le décalage ciblé relevant de l'épaisseur du trait et donc d'un souci de représentation.

PREF 06
27 12 23

En réponse au S.M.I.A.G.E. :
Le renouvellement urbain généré par le projet C.B.G.O. répond aux exigences du P.P.R.I. et notamment pour l'est de la Z.I. de la Roubine, aux règles permettant l'activation des dispositions de l'E.S.R. Au sein du schéma directeur de l'E.S.R., le détail des emprises au sol existantes et projetées est donné afin que ce respect des prescriptions du P.P.R.I. soit prouvé. Ce projet prévoit une réduction de 10% de l'emprise au sol par rapport aux constructions actuelles, ce qui est en faveur d'une désimperméabilisation et de la lutte contre le risque d'inondation par ruissellement. Les modélisations hydrauliques présentent également la réduction de la vulnérabilité du secteur aux débordements de la Frayère grâce à ce projet de renouvellement. Ceci est sans compter le programme d'actions de prévention des inondations (P.A.P.I.) sur le bassin versant de la Siagne mis en œuvre en amont de ce quartier et qui vise à lutter contre les inondations.
Au nord des Tourrades, le projet porté dans le cadre de la modification n°3 concerne des emprises aux abords du Béal. Il est à noter que les emplacements réservés visant l'aménagement des berges et des espaces publics du Béal ont été conservés ce qui répond aux attentes exprimées par le S.M.I.A.G.E. dans son courrier.

La modification n°3 du P.L.U. répond alors aux observations fondées et portées par le S.M.I.A.G.E.

En réponse à la C.C.I. :
Il est pris bonne note du point de vigilance émis par la C.C.I. de l'impact des travaux et des nouvelles implantations sur les activités économiques en place. Ce sujet n'entre pas dans le champ de la modification n°3 du P.L.U. mais concerne les phases pré-opérationnelle, de commercialisation et opérationnelle de C.B.G.O.

En réponse à la D.G.A.C. :
Le projet de modification n°3 du P.L.U. prévoit des hauteurs maximales de constructions inférieures aux prescriptions de la servitude aéronautique de dégagement T5 ; en effet, seule la partie nord-ouest de la ZI de la Roubine concernée par le plan d'aménagement d'ensemble de cette phase 1 de C.B.G.O. est impactée par cette servitude, qui limite ici les hauteurs entre 44 et 49 mètres. Il est pris bonne note de la vigilance à avoir sur l'évaluation des hauteurs maximales des arbres à planter, au stade ultime de leur développement.

C. La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête publique

Huit avis favorables ont été émis pour la qualité du projet de renouvellement urbain de C.B.G.O. concourant au développement de la Bocca, à son attractivité commerciale et économique, à la réalisation de logements pour actifs et à la concrétisation de nouveaux projets d'envergure. Ils n'emportent alors pas réponse particulière.

En réponse à l'observation anonymisée du 5 octobre 2023 :
Il ne peut être tenu compte de ce dire car les parcelles précitées et situées dans le quartier Prado-République, ne sont pas inscrites dans le périmètre de la modification n°3 du P.L.U. Cette demande devra être examinée dans le cadre d'une rencontre avec les services de l'urbanisme pour juger de son opportunité.

En réponse à l'observation de Madame BOUTTIER ACHARD :
Les réponses ci-après sont formulées face aux inquiétudes de cette habitante de Cannes-la-Bocca sur ce projet de C.B.G.O. :

PREF 06
27 12 23

- la baisse de la qualité de l'air et l'élévation du niveau du bruit :

Le choix du secteur de projet a été conditionné par la présence d'une desserte en transports collectifs performante qui permettra aux futurs habitants, employés ou chalands, de diminuer l'autosolisme. L'étude de circulation et de stationnement menée dans le cadre de la définition du projet et de son évaluation environnementale a permis de définir les mesures d'aménagement visant à limiter les incidences sur la qualité de l'air via la maitrise de l'évolution du trafic.
Le projet est structuré autour d'un réseau de transports en commun performant (composé d'un bus à haut niveau de service et de la nouvelle gare TER) ainsi que d'un réseau de pistes cyclables déjà présent. Le nouveau réseau viaire prévu par ce plan d'aménagement d'ensemble répondra aux besoins de desserte et de livraisons des entreprises accueillies sur le secteur ou qui le seront à terme ainsi qu'aux enjeux de mixité fonctionnelle en limitant les nuisances pour les riverains. Des mesures complémentaires pourront être définies lors de la phase pré-opérationnelle du projet.
Aussi, il apparait que ces enjeux de qualité de l'air et de nuisances sonores ont été bien appréhendés et que les aménagements urbains prévus au projet y répondent, tout en créant une nouvelle urbanité multifonctionnelle.

- la diminution de la superficie des espaces verts publics ou privés :

Le projet de modification permet, au travers de l'O.A.P. créée et du règlement, de favoriser la création de nature sur ce nouveau quartier (noues et franges paysagères). Ces nouveaux aménagements s'appuient sur le développement d'un réseau viaire pensé pour créer une plus grande urbanité, par la réduction des îlots urbains aménageant ainsi des zones de respiration et dégageant des perspectives sur le paysage.
Ces franges paysagères participeront à un maillage cohérent profitant à la biodiversité et renforceront les continuités arborées existantes. De même, les espaces paysagers en cœur d'îlot participeront à ce maillage.
Au sein même des secteurs de plans de masses, les espaces non bâtis sont couverts par des noues accueillant l'eau et majoritairement végétalisées (sauf contrainte technique) ou par des espaces paysagers à créer. Ces prescriptions règlementaires favorisent la gestion des eaux pluviales, la préservation des continuités écologiques et la nature en ville.
Aussi, il apparait que cette opération de renouvellement urbain de grande ampleur soit en faveur de l'augmentation des espaces publics et privés.

- la diminution de zones de sport en plein air, et notamment la suppression de 3 terrains type football :

Le stade Raymond Gioanni, le stade Marcel Domergue et une piste mini-racing sont en effet concernés par un changement de zonage dans ce projet de modification n°3 du P.L.U. Ce site fait partie du plateau sportif Pierre de Coubertin, qui intègre également une piste d'athlétisme, une piste cyclable et les plateaux scolaires de sports collectifs. Le palais des Victoires et la piscine du Grand Bleu y sont attenants.
La qualité de ce complexe sportif contribue largement à la qualité de vie dans ce quartier de la Bocca et la Ville de Cannes entend pérenniser et entretenir ce lieu. C'est en ce sens, qu'elle a souhaité entériner sa destination dans le cadre du projet de modification n°3 du P.L.U. Ce nouveau zonage UE dédié aux équipements publics vise à maintenir et entretenir ce bel équipement qui bénéfice à la population actuelle et à venir de la Bocca.

- les hauteurs à 33 mètres des bâtiments côté mer conjugué au problème de survol des hélicoptères et monomoteurs en liaison avec l'aéroport Cannes-Mandelieu tout proche :

Comme indiqué en réponse à la D.G.A.C., et pour ce qui concerne les règles d'urbanisme, le projet de modification n°3 du P.L.U. prévoit des hauteurs maximales de constructions

PREF06
27 12 23

inférieures aux prescriptions de la servitude aéronautique de dégagement T5. Au-delà des seules règles d'urbanisme, il est à noter que dans le cadre de sa compétence en matière de protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la C.A.C.P.L. intervient au sein des instances chargées des questions relatives à l'aménagement, aux problématiques environnementales et à l'exploitation de l'aéroport dans les zones impactées par les nuisances qu'il engendre : la C.A.C.P.L. est membre de la Commission consultative sur l'environnement qui se réunit une fois par an. Au cours de ces réunions, le respect de l'arrêté de limitation des conditions d'utilisation, l'évolution du trafic, les nuisances sonores et l'impact sur la qualité de l'air sont notamment évoqués.
L'action des collectivités et des associations a permis d'aboutir à un nouvel arrêté portant limitation des conditions d'utilisation de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu en date du 9 avril 2022, afin de limiter les nuisances sonores. Cet arrêté acte les avancées suivantes :

- interdiction des tours de piste basse altitude pour la piste 04/22,
- extension de la période de restriction d'un mois, du 15 juin au 15 septembre,
- extension d'une heure des interdictions de tours de piste les dimanches et jours fériés de 12 heures à 15 heures,

  interdiction des tours de piste basse altitude pour les non basés entre le 15 juin et le 15 septembre.

La C.A.C.P.L. est en lien avec l'exploitant de l'aéroport et plus particulièrement son Service environnement et relation riverains, afin de faire remonter les problèmes de respect de trajectoire ou de nuisances qui sont signalés par les habitants. En lien avec le syndicat d'initiative et de défense de Cannes La Bocca (le S.I.D.) et l'association de défense contre les nuisances aériennes (l'A.D.N.A.), chaque signalement est remonté auprès de l'exploitant afin de demander une vérification du respect de la trajectoire. Pour les cas les plus impactant, une remontée d'information est faite auprès des services de la Direction générale de l'aviation civile (la D.G.A.C.), afin que la prise de sanctions soit étudiée.
A noter que le respect de la réglementation aéronautique par les pilotes d'aéronefs ne relève pas de la compétence communale mais de la D.G.A.C.

- la bétonisation :

Le projet de modification permet, au travers de l'O.A.P. créée et du règlement, de favoriser une désimperméabilisation du sol avec une réduction de 10% de l'emprise au sol par rapport aux constructions actuelles. Cette désimperméabilisation est à la faveur d'un cheminement de l'eau répondant à l'exigence de maitriser le risque d'inondations. Ce renouvellement urbain de grande ampleur n'est alors rendu possible que par une verticalité garantissant strictement une réalité opérationnelle tout en respectant le velum actuel.
Si les formes urbaines évoluent, ceci est à la faveur d'un urbanisme de qualité, apportant de la nature en ville et contribuant à désimperméabiliser les sols. Ce projet est en ce sens vertueux.

- La place accordée à l'espace public et aux modes doux (dont vélos) :

Le nouveau réseau viaire est dimensionné pour accueillir les modes doux et favoriser les rabattements vers la nouvelle gare, vers le littoral et sa véloroute, vers les stations du T.C.S.P. sur l'avenue Francis Tonner (réponse à l'action A de l'axe 2). La création d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées au droit de la future gare à l'horizon 2030 et sous maitrise d'ouvrage de la S.N.C.F. dans le cadre du projet de L.N.P.C.A. sera une action forte pour traiter la discontinuité dans les déplacements.
Ce nouveau réseau viaire est affirmé dans cette modification n°3 du P.L.U. au sein de l'O.A.P. dédiée, mais également au sein du zonage règlementaire avec 22 741 m² d'emplacements réservés cartographiés pour de nouveaux aménagements de voirie.

Ces logiques d'aménagement permettent de poursuivre le développement territorial, défendent un urbanisme de qualité intégrant la gestion des risques, sans extension urbaine. Les opportunités offertes par ce projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes répondent alors à la stratégie globale de la Ville qui entend développer un urbanisme maitrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive.

En réponse à l'observation de la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes :
Ci-après sont synthétisés les éléments de réponses apportés dans un document dédié et intégré au dossier d'enquête publique, et en réponse au dire déposé par la D.D.T.M. durant l'enquête publique :

Concernant spécifiquement le schéma directeur de l'E.S.R. présenté dans le dossier de modification n°3 (pièce 6a) :

- Il est à noter que des évolutions des projets portés sur la friche Ansaldo Breda et le site de l'A.F.P.A. ont conduit à une évolution des bilans des emprises. Le schéma directeur de l'E.S.R. en annexe de la modification n°3 intègre une nouvelle ligne dédiée au projet Lerins H2 et établit un bilan stabilisé des surfaces propres à ces trois projets.
- Les calendriers des projets ne permettent pas de garantir, à toute étape de l'E.S.R. la démolition préalable à la construction de bâtiments en zone rouge, malgré la réduction de la vulnérabilité induite par les aménagements. Cette réduction de la vulnérabilité est démontrée dans le schéma directeur hydraulique, et ce à toutes les étapes du projet de renouvellement urbain. Confrontés à un problème réglementaire de P.P.R.I. et aucunement à un enjeu de sécurité des biens ou des personnes au regard du risque d'inondation, lors d'une séquence de travail commune C.A.C.P.L. / D.D.T.M., organisée le 24 août 2023, il a été conclu que la seule solution envisageable pour sortir de cette impasse juridique consiste en la demande d'une dérogation au P.P.R.I. formulée par Monsieur le Président de l'Agglomération auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. Cette demande a été formulée par courrier en date du 25 septembre 2023.
  Dans son dire, la D.D.T.M. rappelle que la faisabilité de cette dérogation est en cours d'analyse et que potentiellement, la dérogation au P.P.R.I. ne serait pas la seule solution permettant l'autorisation de construire sur ces emprises en zone rouge. Ainsi, d'autres pistes juridiques et réglementaires sont étudiées par les services de l'Etat pour répondre à la demande de la C.A.C.P.L. et permettre, in fine, l'aboutissement de cette démarche et l'activation des dispositions de l'E.S.R.

Concernant les périmètres du schéma directeur de l'E.S.R. et de la modification n°3 :

- Grâce un travail collaboratif avec la D.D.T.M., une réponse à une incohérence de périmètre qu'elle soulevait a été trouvée. Les terrains de sports des Muriers doivent faire l'objet d'un sous-zonage UEr afin que les modifications ultérieures au sein du périmètre de l'O.A.P. ayant une incidence sur le schéma directeur soient observées sous le prisme de la modélisation hydraulique. En zone UEr, seuls les aménagements, constructions, ouvrages ou installations garantissant la transparence hydraulique peuvent être autorisés. Le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement ont alors été modifiés en ce sens.
- L'aléa induit par le cours d'eau Frayère est l'objet même de la modélisation hydraulique explicitée par le schéma directeur de l'E.S.R. Ce dernier est intégré au projet de modification n°3 en ce qu'il concerne la phase 1 du développement de C.B.G.O. sur la partie Est de la zone industrielle de la Roubine. Le nord de la zone

PREF 06

d'activités économiques des Tourades est quant à lui concerné par l'aléa débordement de la Siagne-Béal et n'est donc pas intégré à cette modélisation hydraulique. N'ayant pas de volonté d'activer l'E.S.R. sur ce secteur dans la phase 1 de C.B.G.O., la Ville de Cannes et la C.A.C.P.L. n'ont à ce stade pas développé de modélisation hydraulique pour les débordements Siagne-Béal. Le rapport de présentation de la modification n°3 a été amendé dans son préambule et ses articles A.2.1, B.3 et C.9 pour l'enrichir des rappels du P.P.R.I. et des justifications utiles.

- La Ville de Cannes souhaite soutenir le projet de développement du dernier camping présent sur son territoire, tout en limitant la constructibilité offerte afin de préserver cet espace de nature. Aussi, le choix des outils règlementaires s'est porté sur les polygones d'implantation permettant de maitriser pleinement la constructibilité offerte. Le Commissaire enquêteur a accueilli favorablement le dire déposé par le propriétaire du camping sous la forme d'une note juridique de l'avocat Maitre BENOIT, en indiquant dans son rapport d'enquête que les polygones d'implantations proposés « représentent une contribution majeure, sinon dirimante, à la pérennité de l'activité touristique » du camping. Aussi, ces polygones sont conservés au sein de la modification n°3 du P.L.U.
- En réponse à l'incohérence de la règle applicable en UKb avec l'instauration de polygone, le règlement est modifié et prévoit la suppression de la règle de la constructibilité limitée et l'inscription d'une constructibilité autorisée en zone UKb déterminée par des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

Concernant les prescriptions issues de la modélisation hydraulique :

- Pour assurer leur mise en œuvre opérationnelle et en réponse au dire de la D.D.T.M., le règlement, les espaces verts surcreusés font l'objet d'une définition de leurs caractéristiques techniques et réglementaires ajoutés au schéma directeur hydraulique (article IV.3) et au règlement de la modification n°3 (article 4 – lexique et sa référence à l'article E.3.3.f du titre 2). Ces documents ainsi que le rapport de présentation (article C.3) sont ainsi amendés.
- Le schéma directeur de l'E.S.R. (article III.2) est de plus complété pour expliquer que seul l'ouvrage au droit des locaux du Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) en siphon déjà existant est pris en compte dans la modélisation, l'ouvrage projeté par la S.N.C.F. dans le cadre des travaux de la L.N.P.C.A. restant bien prévu dans un temps court, ce qui améliorera encore la situation hydraulique du quartier.

Concernant le projet urbain et sa compatibilité avec les normes supracommunales :

- Les orientations architecturales en matière de hauteurs étant inscrites dans le texte de l'O.AP., par souci de lisibilité, elles ne sont pas retranscrites dans le document graphique de cette O.A.P. de C.B.G.O.,
- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article D.1 pour motiver le choix de ce parti architectural et de ses impacts, et pour démontrer que le projet de modification n°3 répond au principe de l'urbanisation limitée inscrit dans la D.T.A.,
- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article D.5 pour que l'analyse de compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest soit menée sur la base du document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.). avec notamment des compléments sur le traitement de la centralité commerciale de centre urbain et l'offre concurrentielle nouvelle,
- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article D.9 pour préciser quantitativement le potentiel de réalisation de logements locatifs

PREFOG
22 JAN. 24

sociaux sur ce secteur et de la compatibilité avec le potentiel de développement de logements (dont sociaux) du P.L.U. révisé de 2019,

Concernant la prise en compte du projet de nouvelle gare de la L.N.P.C.A. :

- Le rapport de présentation de la modification n°3 est complété dans son article A.1 pour faire état de l'historique des procédures d'évolutions du P.L.U., et notamment de la déclaration de projet sur la Nouvelle Frayère, ainsi que la D.U.P. de 2022 portée par la S.N.C.F. pour la L.N.P.C.A.,
- En réponse à l'exigence de la D.D.T.M. que la cohérence de ce projet de modification n°3 du P.L.U. avec cette D.U.P. soit examinée avec la S.N.C.F., il est indiqué que des échanges techniques ont eu lieu avec les équipes de S.N.C.F. Réseau et S.N.C.F. Gares et connexions afin de cadrer le contenu de ce projet de modification n°3 du P.L.U. sur les emprises concernées par cette D.U.P. Il a été convenu que les polygones (bâtiments voyageurs et parking notamment) visibles sur le schéma directeur de l'E.S.R. ne soient pas reportés dans le règlement du P.L.U. afin de ne pas démultiplier les outils règlementaires sur ce projet de gare et ses ouvrages annexes. Il est à noter que le modèle hydraulique a bien intégré ce projet pour ce qui impacte le chemin de l'eau. A ce titre, il ne s'agit pas d'une incohérence mais bien d'un choix sur le contenu règlementaire du P.L.U. Les documents constitutifs de la modification n°3 ne sont alors pas modifiés sur ce point.

Concernant certaines règles du P.P.R.I. :

- A la demande de la D.D.T.M., bien que la conformité au P.P.R.I. reste une exigence, il est proposé d'indiquer au sein même de l'O.A.P. de C.B.G.O. que tout pétitionnaire sur ce secteur s'attache à satisfaire les dispositions spécifiques, les conditions d'activation de l'E.S.R. et les règles applicables. L'O.A.P. renvoie alors tout porteur de projet sur ce secteur aux dispositions du P.P.R.I. ainsi qu'au schéma directeur de l'E.S.R. annexé au P.L.U.
- A la demande de la D.D.T.M., le schéma directeur hydraulique (article III.6) rappelle l'exigence que les premiers planchers soient situés au-dessus de la cote de référence et de la ligne d'eau.

Finalement, en réponse aux demandes de formes faites par la D.D.T.M. :

- Par souci de lisibilité, les représentations graphiques du rapport de présentation de la modification n°3 ne sont pas modifiées. Pour répondre à la demande de clarification de la D.D.T.M., le titre de ces cartes n'indique plus qu'il s'agit d'un extrait du plan de zonage règlementaire, ces cartes présentant une information simplifiée, afin de rendre visibles les dispositions graphiques modifiées,
- L'article C.4.2 du rapport de présentation est complété de la mention à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme donnant le cadre législatif de la réduction des normes de stationnement à proximité des transports en commun en site propre (T.C.S.P.),
- Le règlement de la modification n°3 est modifié pour faire référence à C.B.G.O. et au « nord » des Tourrades lorsqu'est désigné le secteur UCrt créé dans le cadre de la modification.

En réponse à l'observation de Madame Sophie GUIDONI qui adresse le courrier de Monsieur Pascal HESPERT, chef de pôle Concertation Environnement Tiers de R.T.E. :

- Concernant la demande de report des servitudes I4 en annexe du P.L.U. :

PREF 06
22 12 23

En réponse, il est précisé que les éléments constitutifs de la servitude I4 relative aux installations électriques sont d'ores et déjà en annexe du P.L.U. de Cannes.
Toute évolution des informations relatives à cette servitude pourra faire l'objet d'une mise à jour du P.L.U. par arrêté du Maire, indépendamment des procédures de modification ou révision du P.L.U.
Par ailleurs, il est pris bonne note des rappels formulés par R.T.E. quant à leur consultation pour s'assurer de la compatibilité des projets de construction en présence d'ouvrages électriques.

- Concernant l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les E.B.C. dont R.T.E. demande la suppression :

En réponse, il est précisé que cette demande n'entre pas dans le champ de la modification n°3 du P.L.U. De plus, par parallélisme des formes de procédure, s'agissant d'E.B.C. significatifs au sens de la loi Littoral, leur suppression, bien que visant à faciliter l'entretien et la maintenance des lignes haute tension, doit être soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S). Aussi, dans le cadre de cette procédure et à ce stade, il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

- Concernant l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

R.T.E. sollicite des évolutions règlementaires visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau. Pour autant, le P.L.U. en vigueur prévoit déjà les dispositions répondant à cette exigence : l'article « 2.2 règles dérogatoires » du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du P.L.U. indique que pour les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie, les règles d'implantation, de hauteur et de prospect du P.L.U. ne s'appliquent pas. Il est alors proposé de conserver la rédaction actuellement en vigueur du règlement sur ce point.
L'annexe 6.A1 du P.L.U. mentionne déjà les coordonnées des équipes de R.T.E. chargées des opérations de maintenance et que R.T.E. rappelle dans son avis.

En réponse à l'observation de Monsieur HILLAIRE du Groupe PARTIM qui adresse le courrier de Monsieur SEBBAN, Président du Groupe VATEL

- Concernant les normes de stationnement des deux-roues motorisés :

A la lumière de la demande portée par le Groupe Vatel, les services de la Ville de Cannes ont mené une analyse fine des études de mobilités disponibles, liées à ce projet, aux usages sur le territoire et aux habitudes de déplacements des étudiants. Avoir une approche raisonnée des exigences en matière de stationnement va dans le sens de favoriser le report vers les transports collectifs et plus largement de développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, ce qui correspond à la volonté municipale. Aussi, une évolution des règles en matière de stationnement des véhicules deux-roues motorisés sur le secteur UCrt, pour mieux tenir compte de la qualité de la desserte en transports en commun du secteur de C.B.G.O., est retenue. Pour les deux-roues motorisés en UCrt, le règlement est modifié pour retenir une norme à hauteur de :

- 0.5 place par logement ou équivalent logement,
- pour les activités des secteurs secondaire et tertiaire autres que les commerces et activités de service, à déterminer selon les besoins, le taux et le rythme de fréquentation, le taux de foisonnement envisageable.

- Concernant les évolutions de gabarit :

PREF 06
27 12 23

Face aux contraintes de topographie et pour assurer l'accessibilité au bâtiment, le porteur de projet propose une emprise sur pilotis augmentée de 32 m² sur partie du bâtiment en nord-est de la parcelle support du projet. D'un point de vue hydraulique, ce surplomb se situe au 2e étage et n'influence donc en aucun cas la dynamique des écoulements sur la parcelle support du projet. Cette surface supplémentaire respecte par ailleurs les limitations des emprises prescrites au P.P.R.I. C'est en ce sens que la C.A.C.P.L. et la Ville de Cannes portent un avis favorable à cette évolution, qui nécessite une actualisation du schéma directeur de l'E.S.R. et des plans de zonage règlementaire et des hauteurs du P.L.U.
En réponse à ces mêmes enjeux, le porteur de projet sollicite une évolution des hauteurs de 12 à 26 mètres sur environ 108 m² en cœur d'ilot. Cette proposition concernant seulement un bâtiment sur 4 mètres de son épaisseur, cette évolution ne présente pas d'impact significatif sur le gabarit du projet. Elle n'est par ailleurs pas visible de la rue donc est sans impact pour la densité perçue par les riverains.
Cette demande recueille alors un avis favorable de la Ville de Cannes. Le schéma directeur de l'E.S.R., les fiches de plan de masse et les plans de zonage et de hauteurs sont alors modifiés en ce sens.

En réponse à l'observation de Maître BENOIT, avocat de Monsieur TONNER, propriétaire du Camping Bellevue :

- Concernant la régularité de l'instauration de polygones d'implantation :

Comme indiqué en réponse à l'avis de la D.D.T.M., la modification n°3 du P.L.U. conserve les polygones d'implantation devant permettre le maintien et le développement du camping Bellevue sur le territoire cannois.

- Concernant les projets prévus au sein de l'O.A.P. C.B.G.O. :

Concernant le positionnement d'une unité de collecte des déchets sur la partie basse de la parcelle AC0085 :
Le territoire de l'ouest des Alpes-Maritimes est confronté à une situation critique pour le traitement de ses déchets depuis 2018.
C'est pourquoi, dans le cadre du Pôle Métropolitain Cap Azur, les intercommunalités Cannes Lérins, Sophia Antipolis, Pays de Grasse et Alpes d'Azur ont validé leur volonté forte de mutualiser leur gestion des déchets, et ont initié une démarche pour la mise en œuvre d'une filière de traitement des déchets efficiente, économe et durable, qui permette au pôle métropolitain de marcher sur la voie de l'autosuffisance territoriale.
Cette décision vise trois objectifs majeurs : réduire les volumes de déchets, optimiser les équipements existants et installer ceux manquants pour traiter au meilleur coût et partager les ressources à l'échelle du territoire.
Cette volonté d'autonomie en matière de traitement des déchets, construite sur l'anticipation de l'inflation énergétique actuelle et le développement de projets structurants, décarbonés et durables, revêt plusieurs atouts :

- garantir les meilleurs coûts de gestion des déchets,
- réduire l'impact carbone et environnemental :
  - en se dotant de techniques de traitement vertueuses et adaptées à chaque flux,
  - en limitant les transports de ces flux grâce à la proximité des équipements de la filière.
- produire de l'énergie (les déchets sont une ressource) pour les besoins des habitants en leur assurant des tarifs stables, et à ce titre inscrire Cap Azur sur le chemin de l'autonomie énergétique,
- s'assurer de l'indépendance vis-à-vis des opérateurs privés et publics.

Cette mutualisation des ressources pour structurer la filière complète de traitement et de gestion des déchets sur l'ensemble du bassin de vie se concrétisera par l'articulation des équipements déjà existants et la création de nouvelles structures.

PREF 06
07 12 23

A ce titre, la parcelle AC0085, située à moins de 200 mètres du Centre Intégré de Transfert et Traitement de Cannes (C.I.T.T.), présente un intérêt primordial dans la réalisation de ce schéma global de gestion des déchets.

C'est pourquoi, la C.A.C.P.L. souhaite bénéficier de cet emplacement, à proximité immédiate du C.I.T.T. de Cannes qui accueille aujourd'hui un quai de transfert des ordures ménagères, une déchetterie et un centre de tri des emballages ménagers, pour y transférer une partie de son activité de collecte de déchets.
La place ainsi libérée sur le site du C.I.T.T. permettra d'y accueillir une nouvelle unité de traitement à haute qualité environnementale, nécessaire pour la réalisation du schéma global de gestion des déchets.
Cette nouvelle unité s'inscrit par ailleurs dans le souhait de développer des solutions environnementales de production locale d'énergies, sur un site particulièrement bien situé par rapport aux axes routiers et aux possibilités de développement d'un réseau de chaleur urbain à proximité.
Pour limiter l'impact sur le Camping Paradis Parc Bellevue Cannes, une attention particulière sera portée sur l'intégration dans son environnement du projet d'équipement envisagé par la C.A.C.P.L. sur la parcelle AC0085, avec notamment :

- un gabarit des nouvelles installations qui restera, au maximum, dans l'épure du bâtiment existant sur la parcelle AC0085, destiné à être démoli ;
- une entrée dans l'équipement qui se fera au sud de la parcelle, à l'opposé du camping ;
- un talus végétalisé, classé en Espace Boisé (E.B.C.), et un écran végétal qui seront préservés voire étendus.

Concernant le positionnement d'un projet mixte d'habitat et de bureaux sur la partie haute de la parcelle AC0085 :
Là aussi, une attention particulière sera portée sur l'intégration du projet dans son proche environnement :

- Le choix du projet reposera, notamment, sur sa bonne intégration urbaine et paysagère (critère de sélection du projet) ;
- Les gabarits des constructions envisagées correspondent à ceux du quartier, avec une hauteur de 15 mètres maximum (règle de hauteur proposé pour ce site dans le projet de modification n°3), qui correspond à la règle en vigueur sur l'autre rive de l'avenue Maurice Chevalier ;
- Une distance proche de cette hauteur séparera les futures constructions de la limite parcellaire du camping, soit une dizaine de mètres au moins ;
- Le talus végétalisé, classé en espace boisé (E.B.C.), et l'écran végétal existant seront préservés voire étendus (en sachant que les arbres de grands gabarits existants ou à planter ont ou auront des hauteurs équivalentes à celles des futures constructions).

L'intégration urbaine et paysagère de la déchèterie et des constructions rendues possibles à proximité du camping est ainsi prévue.

En réponse à l'observation de Monsieur BOUDAROUA, Responsable Développement chez ART IMMOBILIER CONSTRUCTION :
Le secteur de plan de masse visé par ce dire se situe rue Paul Negrin. Celui-ci n'est pas concerné par le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes ; aussi, il ne peut pas être donné de suite favorable à cette demande de modification du positionnement d'un polygone

PREF 06
27.12.23

d'implantation. La Ville de Cannes invite le promoteur à venir à la rencontre de ses services pour une présentation technique du projet porté sur ce secteur de plan de masse.

En réponse à l'observation de Madame NOBLET NOLLI qui adresse le courrier de Monsieur DELLAGUILLONNIERE, président du Groupe NOVELTY :

- Concernant la demande de mutualisation et le foisonnement des besoins en stationnement :

Au regard de la qualité de la desserte en transports en commun et de l'arrivée d'une nouvelle gare S.N.C.F. sur ce secteur de la Z.I. de la Roubine, le projet de modification n°3 du P.L.U. propose d'ores et déjà une réduction des normes de stationnement. La réalisation d'un nouveau schéma viaire auquel sera adossée une trame de noues paysagères conduit à imaginer un espace public dédié aux déplacements des modes actifs et à la nature. Pour préserver cette intention forte, l'offre de stationnement au sein des opérations doit être suffisamment dimensionnée au regard des programmations projetées et des usages associés, pour éviter tout report sur l'espace public.
L'ambition de qualité de ce nouveau quartier est forte. Aussi, s'il est proposé de réviser les règles en matière de stationnement des deux-roues motorisés en réponse au dire du groupe Vatel et également à celui du groupe Novelty-Dushow, une réduction supplémentaire des normes de stationnement pour véhicules légers n'est pas souhaitée.

- Concernant la demande de modification de la règle relative aux toitures en zone UCrt pour les habitations :

Au regard de la variété des destinations autorisées au sein de ce nouveau secteur UCrt, le projet de modification n°3 prévoit de retenir une règle spécifique relative aux toitures. L'architecture des équipements publics et des bâtiments dédiés aux activités économiques ne se prête pas à la réalisation de toitures à pentes et en tuiles rondes. En UCrt, il est alors proposé de conserver l'obligation de telles toitures uniquement pour les bâtiments à destination d'habitation et pour les autres destinations autorisées, de permettre la réalisation de toitures terrasses dès lors qu'elles sont végétalisées ou qu'elles accueillent des installations liées aux énergies renouvelables.
En outre, dans les fiches de plans de masses attachées à la friche Ansaldo Breda et au site de l'A.F.P.A., il a été inscrit que « le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l'architecture retenue ». Cette prescription permet une souplesse dans l'obligation de réaliser des toitures tuiles pour les bâtiments d'habitations au sein de ces deux ilots, ceci compte-tenu des emprises larges de ces deux sites (respectivement 5.7 ha et 0.9 ha), des liens et imbrications entre les bâtiments (cf. polygones d'implantations) et de programmations multi fonctionnelles attendues.
L'ensemble des dispositions prévues dans le cadre de cette modification n°3 du P.L.U. permet aux opérateurs de retenir une architecture marquant la typicité du site, avec un traitement des toitures harmonieux à l'échelle de l'ilot. Il n'apparait alors pas nécessaire de faire évoluer les règles en UCrt ou pour la friche Ansaldo Breda.

- Concernant l'application des règles générales relatives aux hauteurs :

Comme indiqué en préambule du titre 2 du P.L.U. actuellement en vigueur, les dispositions générales constituent « des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal ». Elles fixent notamment les modalités de calcul des hauteurs, les règles dérogatoires et de majoration des hauteurs. Au regard de la nature même d'une disposition générale, il n'apparait pas nécessaire d'y faire à nouveau référence dans les règles applicables en zone urbaine.
Il est à noter que selon l'article 1.1 du chapitre A du titre 2, « sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée », ces dispositions générales trouvent à s'appliquer. Pour autant, pour la zone UCrt ou sur le site objet de l'opération portée par le Groupe Novelty-Dushow, aucune règle spécifique n'est inscrite à l'article 3.2 de la section 2 du titre 3.

PREF 06
27/12/23

Le site sur lequel le groupe Novelty-Dushow entend investir est concerné par la fiche de plan de masse BRT9. Un extrait de la carte des hauteurs figure dans cette fiche et fait mention des hauteurs maximales prescrites, et ce pour chaque polygone d'implantation. Les dispositions générales sus-évoquées trouvent à s'appliquer pour ce site et pour tout secteur de la Ville.
L'ensemble des règles générales et particulières pour ce site apparaissent alors régulièrement inscrites au projet de modification n°3 du P.L.U.

- Concernant la demande de non-application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

Comme le prévoit l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, la Ville de Cannes a inscrit son opposition à l'application de cet article au sein du P.L.U. (article 4.2 du chapitre A du titre 2). Plus précisément, le P.L.U. en vigueur s'oppose à ce qu'au moment d'une division en jouissance ou en propriété d'une unité foncière supportant plusieurs bâtiments, l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées, à l'exception des dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales.
La Ville de Cannes a souhaité s'opposer à l'application de l'article R.151-21 pour éviter que des projets d'ensemble ne soient exonérés des règles applicables au P.L.U. sur la zone concernée au moment de la division de l'unité foncière supportant le projet. L'application de cet article R.151-21 serait de nature à renoncer aux règles de prospects, de traitement des espaces libres à l'échelle des sous-ilots, ce qui pourrait impacter fortement le paysage urbain cannois.
Aussi, il n'apparait pas souhaitable de supprimer l'opposition à l'application de cet article R.151-21 du code de l'urbanisme sans analyse fine des conséquences.
En outre, il n'apparait pas possible dans le cadre de la modification n°3 de porter une telle modification sur les quarante-trois secteurs de plan de masse actuellement en vigueur et hors périmètre de cette procédure.

- Concernant la demande d'information sur les emplacements réservés jouxtant le secteur de plan de masse BRT 9 :

Les emplacements réservés I.C.174 pour aménagement de voirie et II.A.40 et 41 pour ouvrages hydrauliques ont été inscrits au plan de zonage règlementaire et à la liste des emplacements réservés dans cette modification n°3 du P.L.U. Ceux-ci sont dessinés et qualifiés dans la droite ligne de ce qui figure au schéma directeur de l'E.S.R. annexé à la modification n°3. Sans impacter son emprise, ils sont attenants au secteur de plan de masse BRT 9 sur lequel le groupe Novelty-Dushow entend investir.
Ces emplacements réservés sont créés pour engager le développement de cette phase 1 de l'opération de C.B.G.O. et doivent permettre de :

- développer un nouveau schéma viaire permettant la bonne desserte du secteur et des nouveaux ilots à muter, la fluidité de la circulation des véhicules et des modes doux,
- développer un réseau de noues paysagères et d'ouvrages hydrauliques en réponse au risque d'inondation connu sur le secteur.

- Ajuster l'implantation des polygones d'implantation sur le site Ansaldo Breda dont les limites jouxtent un espace vert à protéger (E.V.P.)

En réponse à cette demande, il est rappelé que les polygones d'implantation représentent des emprises maximales de constructibilité. Par ailleurs, des solutions techniques existent pour pallier tout risque ou dommage à la végétation proche des futurs bâtiments. L'opérateur est invité à investiguer ces solutions.

PREF 06
27 12 23

En réponse à l'observation de Monsieur TANI, Directeur Général des Services de la C.A.C.P.L. :
Ce dire déposé par la C.A.C.P.L. visait principalement à communiquer une nouvelle version consolidée du schéma directeur hydraulique permettant de satisfaire les exigences de la D.D.T.M. et de poursuivre sur cette base le travail itératif avec ses services. En réponse au dire de la D.D.T.M. et pour renseigner au mieux le Commissaire enquêteur, les deux autres documents fournis et l'entretien tenu lors de la permanence ont permis d'éclairer ce dernier sur le travail mené autour du schéma directeur hydraulique et pour la résolution de la difficulté règlementaire induite par la règle de démolition avant construction en zone rouge dans l'E.S.R. La modification n°3 soumise à l'approbation du Conseil Municipal intègre la version stabilisée et définitive du schéma directeur de l'E.S.R., établi par la C.A.C.P.L. et partagé avec les services de la D.D.T.M.

D. Les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur indique que les observations ont été relativement peu nombreuses et qu'une seule manifeste une opposition au projet.
Il précise que les interrogations, questions, demandes diverses formulées dans le cadre des observations ont trouvé, dans le mémoire de la Ville de Cannes en réponse au procès-verbal de synthèse, les réponses, compléments d'informations et précisions utiles à la bonne compréhension du projet, quand elles ne se trouvaient pas dans le dossier d'enquête publique.

Il estime alors que le projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes traduit de manière satisfaisante les objectifs et les orientations de la politique de développement et de renouvellement urbain relatifs à la phase 1 de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest. Par ailleurs, il recommande une confirmation de l'argumentation juridique contenue dans l'observation de Monsieur Tonner concernant le maintien des polygones d'implantation de la zone UKb.
En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°3 du P.L.U.

Le commissaire enquêteur ayant favorablement accueilli les propositions d'évolutions du projet de modification n°3 du P.L.U. que la Ville de Cannes lui a fait connaitre en réponse aux avis des personnes publiques associées, de la M.R.A.E. et du public, le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, l'O.A.P., le règlement et son livret des secteurs de plan de masse, le zonage réglementaire, la carte des hauteurs, la liste des emplacements réservés, et les annexes du P.L.U. en vigueur ont ainsi été complétés et modifiés.

Compte tenu des évolutions portées au projet de modification n°3 comme ci-avant exposées et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, l'avis motivé de ce dernier n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

L'ensemble des modifications portées s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification n°3 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 11 décembre 2023.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 13 décembre 2023.

PREF 06
27 12 23

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la modification n°3 du P.L.U telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

- et d'autoriser Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tous actes et documents afférents à ladite procédure de modification n°3 du P.L.U.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

MAIRIE DE CANNES
N°25
ALPES MARITIMES

ARRETE MUNICIPAL

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20231102-0000223867-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 07/11/2023
Retour Préfecture : 07/11/2023

Ville de Cannes

ARRETE N° 23/6676

ARRETE

ARRETE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CANNES

Le Maire de la Ville de Cannes,
Président de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins,
Vice-président du Département des Alpes-Maritimes,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.153-36 à L.153-44, R.104-33 à 37 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment l'article R.122-17 ;

Vu la délibération du 18 novembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Cannes ;

Vu la délibération du 19 juillet 2021 approuvant la modification n°1 du P.L.U. de Cannes ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral en date du 13 octobre 2022 déclarant d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) par SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions, et emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.I. et P.L.U.) des communes de Marseille, Saint-Cyr-sur-Mer, La Garde, La Crau, Carnoules et Cannes ;

Vu la délibération n°32 du 29 septembre 2022, par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) a prescrit la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Cannes afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier de la Frayère ;

Vu la délibération du 28 novembre 2022 approuvant la modification n°2 du P.L.U. de Cannes ;

Vu la délibération du 28 novembre 2022 prescrivant la modification n°3 du P.L.U. de Cannes ;

Vu la délibération du 26 juin 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Cannes ;

Considérant que la Ville de Cannes poursuit, en prescrivant une modification n°4 de son P.L.U., les objectifs suivants :

- poursuivre le développement économique du territoire cannois,
- développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier,
- sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire,
- protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes,
- clarifier et corriger certains éléments rédactionnels du P.L.U. ;

Mise en ligne le 07/11/2023
jusqu'au 07/01/2024

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20231102-0000223867-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 07/11/2023
Retour Préfecture : 07/11/2023

Considérant que l'ensemble des modifications proposées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- 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.

ARRETE

Article 1er :

Une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est engagée en vue de permettre d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement et ses annexes, la liste des emplacements réservés.

Article 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du P.L.U. sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 3 :

Une réunion avec les personnes publiques associées se tiendra avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 4 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R.122-17 du Code de l'Environnement.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20231102-0000223867-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 07/11/2023
Retour Préfecture : 07/11/2023

Article 6 :

Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il fera, en outre, l'objet d'une publication électronique sur le site www.cannes.com de la Commune.

Article 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de la Ville de Cannes. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées à l'article 6, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 8 :

Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cannes, le - 2 NOV. 2023

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

MAIRIE DE CANNES N°25 ALPES MARITIMES

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 24 JUIN 2024 - 18H00

DÉLIBÉRATION N° 33

OBJET :

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA VILLE DE CANNES

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-quatre juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD	M. PANSIER	Mme PEIRANO
M. GORJUX	Mme MARTINS DE OLIVEIRA	M. JEUDY
Mme BRUNETEAUX	M. GAUTHIER	Mme PIEL
M. CIMA	Mme CHELPI-DEN HAMER	Mme MAMAN-BENICHOU
Mme ARINI	M. FRIZZI	Mme ANDRE
M. CHIKLI	M. ARNAUD	Mme BERGERE MORANT
Mme GOUNY-DOZOL	Mme BONNET	M. FIORENTINO
M. de PARIENTE	M. CHEVALLET	Mme BEZZI
Mme VERAN	M. BOYRON	Mme DEWAVRIN
M. CHIAPPINI	Mme BOISSY	M. AINEJIAN
Mme LASSALLE	Mme GIBELIN	M. CATANESE
M. TARICCO	M. DUBBIOSI	M. BABU
Mme POURREYRON	Mme LACOMBE	M. BONETTO

formant la majorité des membres en exercice.

Mme BRUNETEAUX, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme ANDRE, est entrée en séance après le vote de la question n°2.

Etaient excusés :
Mme CLUET qui avait donné pouvoir à M. PANSIER
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme GIBELIN
Mme INGALLINERA qui avait donné pouvoir à M. GAUTHIER
M. SAUVAGE qui avait donné pouvoir à Mme VERAN
M. COMBET qui avait donné pouvoir à Mme LASSALLE
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à M. AINEJIAN

La question n°56 est présentée avant la question n°1.

Mme Odile GOUNY-DOZOL, en laissant procuration à Mme ARINI, à l'exception de la question n°41, a quitté la séance après le vote de la question n°30.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 22 avril 2024 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.

Depuis 2014, la municipalité n'a cessé de rendre Cannes plus attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) le 18 novembre 2019. Ce P.L.U. est établi sur la base du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) décliné en deux orientations générales fondées sur la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et sur l'affirmation du rang économique et social de Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La municipalité entend poursuivre ces orientations stratégiques afin d'améliorer concrètement et durablement la qualité de vie des Cannois et d'adapter notre ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque d'inondations, à la suite des intempéries de novembre et décembre 2019, traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.) notifié le 10 mars 2020 par le Préfet des Alpes-Maritimes.

La Ville de Cannes entend assurer la prise en compte des risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement, tout en garantissant le développement d'un urbanisme de proximité, et la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

Par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022, les Préfets des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes ont approuvé la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) sur le projet des phases 1 et 2 de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), valant mise en compatibilité du P.L.U. Les évolutions règlementaires afférentes ont été intégrées au P.L.U.. Ce projet ferroviaire est au bénéfice du développement de l'Ouest cannois avec l'arrivée d'une nouvelle gare TER-LGV sur le site de Cannes-Marchandises.

Par délibération du 28 novembre 2022, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°2 de son P.L.U. visant à favoriser la production de logements et y intégrer les dispositions du P.P.R.I. révisé et approuvé le 15 octobre 2021, cette révision du P.P.R.I. ayant été engagée après les inondations dévastatrices d'octobre 2015.

Par délibération du 26 juin 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification simplifiée n°1 du P.L.U. afin qu'il soit procédé à des adaptations mineures du règlement du P.L.U. concernant les zones UFc et Np.

Par délibération du 27 novembre 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.

Par délibération du 18 décembre 2023, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°3 de son P.L.U.. visant à intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.), et mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle du projet de renouvellement urbain.

Par arrêté n°23/6676 du 2 novembre 2023, Monsieur le Maire de Cannes a prescrit la procédure de modification n°4 du P.L.U. Le projet concourt à la stratégie globale de la Ville visant à développer « un urbanisme maitrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive ».

Ces grandes orientations portées par la municipalité sont alors précisées comme suit :

- poursuivre le développement économique du territoire cannois,
- développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier,
- sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire,
- protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes,
- clarifier et corriger certains éléments rédactionnels du P.L.U..

1/ Poursuivre le développement économique du territoire cannois

En partie Ouest de la zone d'activités industrielles de la Roubine, il est proposé de modifier le sous-zonage URb en UKf du secteur situé en rive droite du cours d'eau de la Frayère et aux abords de l'aéroport Cannes-Mandelieu. L'objectif poursuivi est d'offrir de meilleures conditions d'accueil et de développement aux entreprises et d'optimiser ainsi le rayonnement économique de cette zone d'activités.

2/ Développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier

Le projet de modification du P.L.U. vise à assurer au sein du quartier des Muriers une graduation des densités bâties et une bonne intégration des éventuels projets sur un espace pavillonnaire de jonction entre le secteur des Muriers et l'ilot dense à l'angle des avenues Michel Jourdan et Pierre de Coubertin. Pour développer un urbanisme de proximité adapté à l'identité propre du secteur, il est ainsi proposé sur la frange Nord de la rue Troubadour de réduire la hauteur des constructions de 12 m plus attique à 7 m plus attique.

3/ Sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire

- Le projet de modification du P.L.U. vise à modifier au titre 3, section 2, l'article 4.6 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère » en supprimant la règle de segmentation des façades sur rue et supérieures à 50 mètres en zone UK, tout en imposant un traitement architectural.

- Le projet de modification du P.L.U. prévoit d'amender au titre 3, section 2, la rédaction de l'article U.6 « Stationnement», afin de limiter la dérogation aux règles de stationnement en zone UBa du centre urbain de la Bocca en cas de surélévation, à l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

- Le projet de modification du P.L.U. vise à supprimer les emplacements réservés devenus obsolètes, I.C.14 et I.C.35 pour cheminement doux et élargissement de l'impasse des lavandes, II.C.10 pour parc relais de la Frayère,

II.A.31 pour création d'une chaufferie, et partie d'I.C.146 pour élargissement de l'avenue M. Chevalier.

- Le projet de modification du P.L.U. vise à modifier le titre 3, section 2, l'article 4.5, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère des antennes de téléphonie mobile en toiture.

- Le projet de modification du P.L.U. prévoit de clarifier au titre 3, section 1, l'article 1.2, en sous-secteurs UFc et UFp (espaces collinaires et Pointe-Croisette), les règles applicables en cas de démolition-reconstruction et de rendre possibles les extensions de 40 m² maximum en une seule fois, pour les seules constructions à destination d'habitation. L'objectif est de garantir une protection des paysages remarquables de Cannes.

4/ Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes

Le projet de modification du P.L.U. vise à identifier comme remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- le parc de la résidence « Les Jardins de Saint Nicolas » et deux oliviers centenaires sis au 23 rue Docteur Calmette (parcelle CS0082),
- le jardin de la villa « La Surprise » sise au 5-9 boulevard du Moulin (parcelle AW0053),
- un cyprès de Lambert, allée de la Forêt (parcelle DI0079).

Les évolutions envisagées dans ce projet de modification n°4 du P.L.U. n'ont pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 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, ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ce qui a permis de suivre la procédure de modification de droit commun.

I. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.A.E.)

Le dossier de modification n°4 du P.L.U. de Cannes est composé d'une auto-évaluation environnementale présentant une analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur la santé humaine.

En application de l'article R.122-21 du Code de l'environnement, la M.R.A.E. a été saisie du projet de modification n°4 du P.L.U., pour avis qu'elle a formulé le 11 mars 2024. A la lecture de l'auto-évaluation environnementale, la M.R.A.E. a conclu que la modification précitée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. La M.R.A.E. rend ainsi un avis conforme et exonère le projet de modification n°4 de l'élaboration d'une évaluation environnementale.

En vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, et faisant suite à cet avis de la M.R.A.E., la Ville de Cannes a confirmé par délibération du 22 avril 2024 sa volonté de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

L'avis de la M.R.A.E. a été intégré au dossier d'enquête publique pour la parfaite information du public.

2/ La consultation des personnes publiques associées (P.P.A.)

Le projet de modification n°4 du P.L.U. a été adressé aux P.P.A. suivantes pour recueillir leurs avis et observations :

- Monsieur le Président du Conseil régional de Provence Alpes Côte-d'Azur (P.A.C.A.),
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.),
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur du Comité régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur du Centre régional de la propriété forestière P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes (O.N.F.),
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat mixte du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (C.A.P.G.);

- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.),
- Monsieur le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de la S.N.C.F.,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau Maralpin (S.M.I.A.G.E.),
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction sécurité et aviation civile du Sud-Est - délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

Une réunion des P.P.A. s'est tenue le 8 février 2024, après que le dossier leur ait été notifié.

3/ L'enquête publique

Par décision n°E24000011/06 du 27 février 2024, le Tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur Guy HERON, commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique de cette modification n°4 du P.L.U. de Cannes. Les modalités de cette enquête publique ont alors été convenues avec le Commissaire enquêteur et prescrites par l'arrêté municipal n°24/1374 en date du 19 mars 2024.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 avril au vendredi 7 mai 2024 inclus.

La Ville de Cannes a souhaité proposer à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique à la direction municipale de l'urbanisme à l'Hôtel de Ville annexe de la Ferrage et à celui de La Licorne à Cannes-la-Bocca, et quatre permanences du commissaire enquêteur ont été tenues. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.

Les citoyens ont pu déposer leurs observations sur le registre prévu à cet effet et disponible au sein de la direction municipale de l'urbanisme, par voie dématérialisée à l'adresse « enquetepubliqueplum4@ville-cannes.fr » et par voie postale.

Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre d'enquête publique et celui-ci a été scanné et mis en ligne pour être consultable tout au long de l'enquête sur la page du site internet de la Ville dédiée à cette enquête, « www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html ».

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°24/1374. Les mesures de publicité idoines ont également été accomplies, et complétées par une publication dans le mensuel Cannes Soleil en avril 2024.

II. LES AVIS ET OBSERVATIONS PORTES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU P.L.U.

1/ Les avis des personnes publiques associées (P.P.A.)

A/ Les avis émis durant la réunion des P.P.A.

La réunion des personnes publiques associées du 8 février 2024 s'est tenue en visioconférence avec la participation des représentants de / du :

- S.D.I.S.,
- la D.G.A.C.,
- la C.C.I.,
- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
- S.M.I.A.G.E.,
- S.I.C.A.S.I.L.,
- la C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial et le Pôle Cycle de l'Eau),
- la Mairie du Cannet,
- la Mairie de Mandelieu.

Le Préfet, le Président du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, la D.D.T.M., la D.R.E.A.L., le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, la Région Sud Provence Côte d'Azur, la C.A.S.A., la C.A.P.G., la Mairie de Mougins, la Mairie de la Roquette sur Siagne, la Mairie de Vallauris, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, le Comité régional de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., l'I.N.O.Q., la S.N.C.F. réseau et S.N.C.F. gares et connexions se sont excusés pour leurs absences.

Le service municipal de l'urbanisme prévisionnel a présenté le projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont fait part de leurs observations. Le compte-rendu de ces échanges ainsi que le support de présentation ont été adressés aux participants le 19 février 2024 et intégrés au dossier d'enquête publique.

Durant cette réunion, dix P.P.A. ont émis des avis sur le projet de modification n°4 du P.L.U..

Le représentant de la **C.A.C.P.L.** a émis un avis favorable sur le projet en soulignant l'enjeu majeur du changement de zonage URb en UKf pour le secteur jouxtant le pôle Thalès Alenia Space.
Il a également émis la proposition de faire figurer dans le rapport de présentation les photographies des jardins remarquables de la Villa La Surprise, de la copropriété des Jardins de Saint Nicolas et du cyprès de Lambert situé secteur Oxford, telles que présentées sur le support de cette réunion.

Le représentant du **Département** a émis un avis favorable au projet en faisant observer que les cheminements piétonniers figurant sur le plan de zonage général ne sont pas reportés sur les plans de zonage Centre et Ouest.

Le représentant de la **C.C.I.** a émis un avis favorable au projet prévoyant un changement de zonage URb en UKf du secteur jouxtant le pôle Thalès Alenia Space, propice à l'accueil de nouvelles entreprises et au développement économique. Il a souligné que cette proposition réglementaire est en faveur du tissu économique du secteur.

La représentante du **S.M.I.A.G.E.** a souligné que le risque indiqué au P.P.R.I. de rupture de la digue du cours d'eau de la Frayère est bien rappelé dans le projet.

Le représentant du **Pôle Cycles de l'Eau de la C.A.C.P.L.** n'a pas porté d'observation particulière concernant ce projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes.

Le représentant du **S.D.I.S.** a indiqué que sur partie de la Californie et de Croix des Gardes, les règles de la zone rouge du plan de prévention du risque d'incendies de forêt (P.P.R.I.F.) s'appliquent. Cela crée une difficulté pour les pétitionnaires à appréhender la limite de l'extension à 15 m² d'emprise au sol alors que le zonage UFc prévoit 40m².

Le représentant du **S.I.C.A.S.I.L.** et des **services techniques de la Ville et de la C.A.C.P.L.** a proposé :

- que le rapport de présentation (article B.1 relatif à la modification de zonage sur la Z.I. de la Roubine) soit complété pour rappeler l'intégralité des règles applicables en zone R1 du P.P.R.I.,
- de faire un rappel historique du secteur de la Z.I. de la Roubine créée par la Ville de Cannes dans les années 68-72 et préciser que le changement de zonage proposé dans le cadre de cette modification n°4 du P.L.U. ne fait que poursuivre le développement de cette zone dans la continuité du projet d'origine,
- qu'en accompagnement de la suppression d'une partie de l'emplacement réservé I.C.146 visant l'élargissement de l'avenue Maurice Chevalier, la marge de recul déjà existante sur partie de cet axe soit prolongée afin de garantir une cohérence d'aménagement,
- de compléter le rapport de présentation avec une cartographie dézoomée permettant de visualiser l'intégralité de l'emplacement réservé et de la marge de recul qui bordent l'axe Maurice Chevalier.

La représentante de la **Mairie du Cannet** n'a pas porté d'observation particulière et a émis un avis favorable.

La représentante de la **Mairie de Mandelieu** a indiqué que la zone mitoyenne à la Z.I. de la Roubine à Mandelieu connait la même destination économique et industrielle. La modification de zonage proposée dans le cadre de cette modification n°4 assure donc une cohérence.

Le représentant de la **D.G.A.C.** a émis une observation sur la modification de zonage d'URb à UKf pour la partie ouest de la Z.I. de la Roubine se situant aux abords de l'aéroport Cannes-Mandelieu. Il a attiré l'attention sur les contraintes induites par la servitude aéronautique en phase travaux, notamment par rapport aux hauteurs et positionnements des grues. Hormis ce point, la D.G.A.C. a indiqué ne pas avoir d'autre observation à formuler sur le projet de modification n°4 du P.L.U.

B/ Les avis écrits émis par les P.P.A. en phase de consultation

Par courriel du 24 janvier 2024, l'O.N.F. a précisé ne pas avoir d'avis à formuler sur le projet de modification du P.L.U., celui-ci n'impactant aucune forêt susceptible de relever du régime forestier.

Par courrier du 26 janvier 2024, le S.D.I.S. a fait part des recommandations suivantes :

- que dans le règlement du P.L.U. soit pris en compte que toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées pour répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- que dans le règlement du P.L.U., soit pris en compte que toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.),
- que la commune élabore au niveau communal ou intercommunal un schéma de défense extérieure contre l'incendie afin de dresser un état de la D.E.C.I., d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune,
- de prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels ou porter à connaissance (P.A.C.) et de réaliser si nécessaire les déclarations d'utilité publique pour réaliser les travaux prescrits au titre du P.P.R.I.F..

Par courriel du 26 janvier 2024, le Centre régional de la propriété forestière a estimé n'avoir aucune remarque particulière à formuler au regard des modifications apportées.

Par courrier du 29 janvier 2024, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a estimé ne pas avoir d'observation à émettre, en raison de l'absence d'impact du projet de modification du P.L.U. sur les espaces et activités agricoles.

Par courrier du 12 février 2024, la D.D.T.M. a émis un avis favorable sur le projet de modification n°4 du P.L.U., assorti de deux observations :

- le rapport de présentation doit être complété par un bilan quantitatif permettant d'évaluer l'impact de la diminution de la hauteur sur la rue Troubadour par rapport à la production de logements notamment sociaux inscrite au P.L.U.,
- le rapport de présentation doit être complété par la démonstration de la compatibilité du projet de modification du P.L.U. avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (P.G.R.I.) 2022-2027 pour le bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022, soit postérieurement à l'approbation du S.Co.T.'Ouest.

Par courrier du 14 février 2024, le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable sur le projet de modification n°4 du P.L.U. en soulignant d'une part l'absence du tracé du cheminement piéton sur le plan de zonage Ouest, et d'autre part, en rappelant les demandes relatives au collège Gérard Philipe, émises dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U., à savoir :

- le déplacement de l'E.R. I.C.130 en façade Est du collège Gérard Philipe (DN 442) sur la rive gauche du cours d'eau,
- la suppression de l'E.R. I.C.130 au Sud du collège Gérard Philipe (DN 442).

Par courrier du 15 février 2024, la C.A.S.A. a émis un avis favorable sans réserve au projet de modification n°4 du P.L.U..

Par courrier du 27 février 2024, la **C.C.I.** qui a émis lors de la réunion des P.P.A. un avis favorable sur le projet de modification P.L.U., et sur le changement de zonage propice au dynamisme économique de la ZI Roubine, tient aussi, par ce courrier, à attirer l'attention de la municipalité sur la nécessité de favoriser les ajustements réglementaires, visant à améliorer les possibilités de construction de logements.

Par courriel du 5 mars 2024, le Comité régional de Conchyliculture a émis un avis favorable sans réserve au projet de modification n°4 du P.L.U, en raison de l'absence d'activité conchylicole dans les zones concernées.

Par courriel du 6 mars 2024, la commune de Mandelieu-La Napoule indique ne pas avoir d'observation particulière à formuler.

Par courriel du 6 mars 2024, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sans réserve au projet de modification n°4 du P.L.U, et a indiqué souscrire pleinement à l'objectif cité de « poursuivre le développement économique du territoire cannois » et à l'orientation n°10 du P.A.D.D. du P.L.U. « Développer tous les savoir-faire industriels et commerciaux ». Elle fait part d'un état des lieux du tissu économique du territoire visant à compléter le projet de rapport de présentation.

Par courrier du 7 mars 2024, la S.N.C.F. a fait part d'observations tenant aux contraintes et enjeux ferroviaires, dont notamment le respect des servitudes d'utilité publique ferroviaire, référencées T1, dont la réglementation a évolué depuis le 1er janvier 2022. Des généralités relatives aux constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées et à la maitrise de la végétation sont également données. Finalement, elle fait part des enjeux ferroviaires sur le territoire cannois et demande à la ville de Cannes de la saisir de toute évolution règlementaire qui pourrait remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires.

Par courriel du 11 mars 2024, la C.A.P.G. a déclaré ne pas avoir d'observation particulière à émettre sur le projet de modification n°4 du P.L.U..

Par courriel du 11 mars 2024, les communes de la Roquette sur Siagne et du Cannet ont indiqué ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le projet de modification n°4 du P.L.U..

Par courriel du 11 mars 2024, la D.G.A.C. a indiqué ne pas avoir d'observations particulières à émettre, autres que celles exprimées lors de la réunion des P.P.A..

Par courrier du 12 mars 2024, le S.Co.T.'Ouest a émis un avis favorable soulignant la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de cette procédure avec les orientations du S.Co.T.'Ouest actuellement opposable.
Cet avis est formulé sous couvert des compléments ci-après à apporter à l'analyse de compatibilité des documents au sein du rapport de présentation :

- il est nécessaire de rappeler que le document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du S.Co.T.'Ouest identifie le secteur de la Roubine en tant que site prioritaire de renouvellement urbain à vocation économique,
- il est nécessaire d'ajouter que la clarification et l'évolution des règles en zones UFc et UFp sur les démolitions-reconstructions et création d'annexes permettent de renforcer encore davantage la compatibilité du P.L.U. avec les protections attendues dans les espaces urbanisés sensibles de la D.T.A. reprise au S.Co.T.'Ouest.

Par courrier du 15 mars 2024, l'I.N.O.Q. a précisé qu'il n'a pas de remarque à formuler, le projet de modification n°4 du P.L.U. n'ayant pas d'incidence directe sur les appellations d'origine contrôlées (A.O.C.) et les indications géographiques protégées (I.G.P.) des aires géographiques dans lesquelles Cannes se situe.

Par courriel du 19 mars 2024, l'A.B.F. a indiqué ne pas avoir d'observations particulières à émettre.

Par courriel du 19 mars 2024, la Mairie de Vallauris a indiqué ne pas avoir d'observations particulières à émettre.

Par courriel du 21 mars 2024, la Mairie de Mougins a indiqué ne pas avoir d'observations particulières à émettre.

Par courrier du 28 mars 2024, le S.M.I.A.G.E. a indiqué ne pas s'opposer au projet de modification du P.L.U. sous réserve d'une vigilance à accorder au système d'endiguement « Frayère aval » géré par la C.A.C.P.L. et à l'information des usagers des parcelles concernées. Un accès à cet ouvrage devra être maintenu, afin de permettre au S.M.I.A.G.E. de réaliser les visites nécessaires de surveillance ou de réparation dudit ouvrage.

2/ Les observations du public

Le Commissaire enquêteur a assuré quatre journées de permanence, les mardi 16, jeudi 25 et mardi 30 avril, puis le mardi 7 mai 2024, jour de la clôture de l'enquête publique.

22 observations ont été déposées dont 3 écrites directement sur le registre d'enquête publique, et 19 adressées par voie dématérialisée, dont une doublée par un envoi postal.

Observation en date du 08 avril 2024 :
Une personne souhaitant rester anonyme a fait part de sa demande de changement des hauteurs applicables sur les parcelles CZ0049, CZ0050, CZ0051 et CZ0052.

Observation de Mme Tosan du 12 avril 2024 :
Madame TOSAN a mentionné sur le registre son avis favorable aux évolutions portées par le projet de modification n°4 du P.L.U..

Observation de M. Viguier du 19 avril 2024 :
Par voie électronique, M. Viguier, habitant du centre de La Bocca, a émis un avis favorable à la limitation des hauteurs des bâtiments et des surélévations dans ce secteur.

Observation de Mme Belhadj du 20 avril 2024 :
Madame Belhadj a mentionné sur le registre son avis favorable au classement des jardins et arbres remarquables proposé par la modification n°4 du P.L.U..

Observation de Mme Caillé, pour la société Soditech du 03 mai 2024 :
Par voie électronique, Mme Caillé a émis un avis favorable au projet de modification n°4 du P.L.U. qui allège les contraintes en termes de construction pour les entreprises souhaitant investir dans la zone à proximité de Thalès. De plus, elle a indiqué que cette démarche confirme la volonté de la municipalité de dynamiser concrètement le tissu industriel azuréen en accord avec les directives gouvernementales.

Observation de M. Moreau du 30 avril 2024, de M. Frechette, M. Ducreux, Mme Sokolova, M. Choisat, Mme Charles, M. Canneva, M. Rousseau, Mme Faucher, Mme Richier, M. Lesage, Mme Scanu du 05 mai 2024, de Mme Samson, Mme Bismuth du 06 mai 2024 et de Mme Tuil du 07 mai 2024 :
Par voie électronique et en leur qualité de copropriétaires de la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas, ces personnes ont toutes émis un avis favorable à la proposition de classement du parc et de deux arbres de leur copropriété sise 23 rue Docteur Calmette à Cannes.

Observation de Maitre Jacquemin, avocat de la société Promoca et de M. Degioanni, propriétaire de la Villa La Surprise, et, en date du 06 mai 2024 :
Maitre Jacquemin a fait part dans son dire :

- d'un extrait du compromis de vente liant M DEGIOANNI et la société Promoca,
- d'une attestation du propriétaire et d'un courrier de 1977 pour preuve que des plantations maraichères et d'arbres ont été réalisées dans les années 70 et 80,
- d'un procès-verbal d'huissier dressant l'état actuel des espaces extérieurs de cette propriété,
- de plans des réseaux et topographiques,
- de photographies des façades de la villa et des allées,
- d'un courrier de la Ville de Cannes de novembre 2021 mettant en demeure le propriétaire de réaliser le ravalement des façades de la Villa la Surprise,
- d'une lettre au commissaire.

Dans cette dernière, Maitre Jacquemin remet en question la légitimité d'un classement du jardin de la Villa La Surprise en jardin remarquable du fait d'un jardin agrémenté dans les années 70, en l'absence d'historique culturel ou de continuité écologique. Il remet en question le contour du jardin remarquable sur environ 420 m² (sur un contour proposé dans le projet de modification n°4 de 1 900 m²) au droit des allées et parkings gravillonnés et d'une dalle à usage de terrasse.
Il indique que l'opérateur PROMOCA est engagé dans un projet de réhabilitation de la Villa la Surprise et de nouvelle construction en façade Ouest de la Villa tout en préservant la perspective sensible inscrite au P.L.U.. Pour permettre ce projet qui répond à l'enjeu de préservation du paysage urbain, il demande :

- la suppression du jardin remarquable,
- ou sa réduction aux seuls espaces végétalisés selon un plan qu'il communique.

Observation de Mme Beart, présidente du conseil syndical de l'Amboise du 07 mai 2024 :
Mme Beart mentionne sur le registre qu'elle est venue s'informer sur le projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes.

Le 8 mai 2024, le Commissaire enquêteur a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel il fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique.
Ledit procès-verbal n'a pas fait état de question particulière, ni de demande d'informations complémentaires de la part du Commissaire enquêteur.

III. L'ANALYSE DES AVIS ET LES EVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette procédure conduisent à proposer les modifications et amendements qui suivent.

A. La prise en compte des avis des personnes publiques associées (P.P.A.)

Vingt-quatre P.P.A. ont participé à la consultation sur le projet de modification n°4 du P.L.U., soit lors de la réunion dédiée du 8 février 2024, soit par courrier ou courriel durant la période prévue à cet effet, pour émettre leurs avis et observations.

- Douze P.P.A. ont indiqué ne pas avoir d'observations à émettre. C'est le cas de l'**O.N.F.** par courriel du 24 janvier 2024, du **Centre régional de la propriété forestière** par courrier du 26 janvier 2024, de la **Chambre d'Agriculture** par courrier du 29 janvier 2024, du **Comité régional de Conchyliculture** par courriel du

5 mars 2024, de la Mairie de **Mandelieu** par courriel du 6 mars 2024, de la **C.A.P.G.** par courrier du 11 mars 2024, des Mairies du **Cannet** et de La **Roquette** par courriel du 11 mars 2024, de **l'I.N.O.Q.** par courrier du 15 mars 2024, de **l'Architecte des Bâtiments de France** et de la Mairie de **Vallauris** par courriel du 19 mars 2024, et de la Mairie de **Mougins** par courriel du 21 mars 2024.

- Deux P.P.A. que sont la **Chambre des Métiers & Artisanat** et la **C.A.S.A.** ont émis un avis favorable sans réserve sur ce projet de modification du P.L.U..

- Dix P.P.A. ont émis des observations sur le projet de modification n°4 du P.L.U., auxquelles les réponses suivantes leur sont apportées.

En réponse aux observations de la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes, il est proposé de compléter le rapport de présentation selon les deux points suivants :

- Concernant l'évolution des hauteurs permises en frange Nord de la rue Troubadour, à l'article C.7 relatif à l'analyse de compatibilité de cette modification n°4 du P.L.U. avec le P.L.H.i..

Le bilan quantitatif de l'impact de la diminution de la hauteur en frange Nord de la rue Troubadour sur la production de logements est estimé à un potentiel de 60 logements (dont 30% logements locatifs sociaux) réalisables dans le cas où les pavillons sur ce secteur seraient démolis au profit de résidences collectives exploitant au maximum les hauteurs et emprises jusque là autorisées.

A cet égard, il convient de préciser que la réduction de gabarit induite à l'issue de la modification du P.L.U. sur cette frange Nord de la rue Troubadour bordée de pavillons en zone UC, vise à la cohérence avec le quartier de même typologie qui lui fait face au Sud, et inscrit en zone UFb.

Aussi, la volonté municipale de préserver ce quartier et d'en faire évoluer le gabarit se justifie par l'orientation n°7 du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) du P.L.U. de Cannes visant à développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie de quartier. La valorisation de l'identité et de la vie sociale propre à chaque quartier par un urbanisme et une architecture adaptés est ici défendue. Le secteur à l'identité propre du quartier des Muriers à la Bocca, intégrant cette rue Troubadour, est l'un des derniers garants de l'art de vivre à Cannes dans une « cité jardin » agrémentée de parcs et espaces verts destinés à préserver la biodiversité en ville.

Sur la question du bilan quantitatif et, plus largement, sur la nécessité de produire des logements, par sa révision et ses évolutions successives, le P.L.U. de Cannes vise à favoriser la production de logements pour répondre aux besoins présents et futurs des actifs et des familles, en proposant une offre d'habitat accessible de qualité. Le P.L.U. révisé est fondé sur une croissance démographique annuelle moyenne de 0,12% nécessitant la production de 210 résidences principales par an. Pour dynamiser cette production, le P.L.U. prévoit notamment des secteurs de plans de masses à l'échelle d'ilots méritant une densification et un renouvellement urbain ; plusieurs ilots sont concernés à La Bocca par ce

dispositif. La phase 1 du projet de C.B.G.O. enclenchée par la modification n°3 approuvée le 18 décembre 2023 est une nouvelle illustration de l'engagement de la Ville de Cannes dans cette production de logements.

Pour la production de logements sociaux, une majoration des droits à construire en cas d'opération présentant plus de 60% de logements sociaux, des périmètres de mixité sociale et des emplacements réservés de mixité sociale ont été inscrits au P.L.U. révisé pour favoriser cette production et correspondent à la construction de 1255 logements d'ici 2029.

- Concernant la compatibilité de cette modification n°4 du P.L.U. avec le P.G.R.I.

Le P.G.R.I. 2022-2027 pour le bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022. A la demande de la D.D.T.M., un nouvel article C.3 est créé et présente l'analyse de compatibilité de cette modification n°4 du P.L.U. avec le P.G.R.I.

En réponse aux observations du S.I.C.A.S.I.L., le rapport de présentation du P.L.U. est complété d'un exposé des règles R1 du P.P.R.I. et par un rappel historique de la Z.I. de la Roubine, visant à démontrer que le projet de modification n°4 du P.L.U. s'inscrit bien dans la poursuite du développement de cette zone, initié dans les années 1968-1972 (articles B.1, C.1 et C.4).
De plus, le plan de zonage réglementaire est modifié pour tenir compte de la demande de continuité de la marge de recul au droit de l'avenue Maurice Chevalier.

En réponse aux observations de la C.A.C.P.L., le rapport de présentation est amendé des photographies des jardins remarquables de la copropriété dénommée Les Jardins de Saint Nicolas (article B.5), de la villa La Surprise (article B.6), ainsi que de l'arbre remarquable sis allée de la Forêt (article B.7).

En réponse aux observations du S.Co.T.'Ouest, l'article C.6 du rapport de présentation du projet de modification du P.L.U. est complété :

- par les dispositions du D.O.O. du S.Co.T.'Ouest sur la Z.I. de la Roubine en tant que site prioritaire de renouvellement urbain à vocation économique rendant ainsi pertinent le changement de zonage URb à UKf,
- par la justification que la nouvelle rédaction de la constructibilité offerte en UFc renforce davantage encore la compatibilité du P.L.U. avec les protections attendues dans les espaces urbanisés sensibles de la D.T.A..

En réponse aux observations du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, il convient de préciser que ces observations sur les emplacements réservés aux abords du collège Gérard Philippe sont hors champ des objets du projet de modification n°4 du P.L.U.. De plus, dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. à l'occasion de laquelle le Conseil Départemental avait fait part de cette même demande, il avait été indiqué que ces emplacements réservés instaurés au bénéfice de la Commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau la Petite Frayère et entre la crèche les Elfes et le collège devaient être conservés. En effet, ces aménagements contribuent à un maillage cohérent et structurant du quartier et doivent encore être réalisés.

Concernant les chemins piétonniers figurant sur le plan de zonage général du projet de modification n°4 du P.L.U., mais pas sur les plans réglementaires des secteurs Centre et Ouest, cette erreur matérielle est corrigée.

En réponse aux observations du S.D.I.S., il est à noter que la Ville de Cannes est concernée par un P.P.R.I.F. approuvé le 29 décembre 2010. Il est placé en annexe du P.L.U. et est opposable à tout projet, ce P.P.R.I.F. valant servitude d'utilité publique. Il n'apparaît donc pas pertinent de rappeler à nouveau les règles du P.P.R.I.F. au sein même du règlement du P.L.U.. Une telle répétition créerait d'ailleurs de la confusion au regard du fait que les secteurs en zone rouge au P.P.R.I.F. sur le secteur collinaire sont inclus dans un périmètre plus large sous zonage UFc au P.L.U.. Aussi, la restriction de 15m² pour les extensions en zone rouge du P.P.R.I.F. ne peut être mentionnée dans les règles applicables en zone UFc du P.L.U..

Par ailleurs, la Ville de Cannes a pris bonne note de l'ensemble des recommandations et textes de référence rappelés dans ce courrier du S.D.I.S. et qui n'entre pas dans le champ de cette modification n°4.

En réponse aux observations du S.M.I.A.G.E., la municipalité a pris note des recommandations émises à propos de la vigilance à accorder au système d'endiguement « Frayère aval », à l'information des usagers des parcelles concernées, et à la nécessité de maintenir un accès à cet ouvrage pour les visites de surveillance ou de réparation par le S.M.I.A.G.E.. Cette observation n'entre toutefois pas dans le champ de cette procédure de modification du P.L.U..

En réponse aux observations de la C.C.I. sur l'optimisation réglementaire en matière de programmation de logements, le P.L.U. de Cannes, au service d'une politique de l'habitat ambitieuse, n'a de cesse par ses modifications, et ce, dans le respect des orientations 15 à 18 du P.A.D.D., de promouvoir la production de logements, afin de répondre aux besoins présents et futurs des actifs et des familles, par une offre d'habitat accessible de qualité. En réponse à la demande de la D.D.T.M. ci-avant évoquée, l'article C.7 est complété pour présenter les outils en place pour favoriser la production de logements.

En réponse aux observations de la D.G.A.C., il convient de noter que ces servitudes d'utilité publique référencées « T5 » et « T7 » sont déjà intégrées dans le P.L.U. en vigueur, et s'imposent à tout porteur de projet, et ce, dans le cadre d'un dialogue avec la municipalité et la D.G.A.C. Les évolutions portées dans le cadre de cette modification n°4 du P.L.U. ne contrarient pas l'application de ces servitudes.

En réponse aux observations de la S.N.C.F. sur la prise en compte des contraintes réglementaires et des enjeux ferroviaires, il est à noter que la servitude ferroviaire d'utilité publique et référencée « T1 » figure déjà dans le P.L.U. en vigueur. Les observations de la S.N.C.F. n'entrent alors pas dans le champ de cette procédure de modification du P.L.U.. De plus, ce projet de modification n°4 n'emporte pas d'évolution pouvant affecter les espaces ferroviaires.

B. La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête publique

Sur les vingt-deux observations émises, dix-neuf avis favorables et une contribution sans avis ont été émis et n'emportent pas de réponse particulière.

L'observation portée le 08 avril 2024 par une personne souhaitant rester anonyme fait part d'une demande de modification de hauteur sur des parcelles n'entrant pas dans le champ

des évolutions portées par la modification n°4 du P.L.U.. Aucune réponse ne peut être alors apportée dans ce cadre.

L'observation de Maitre Jacquemin, avocat de M. Degioanni et de la société Promoca, en date du 06 mai 2024, appelle une réponse. Au regard des éléments versés dans le cadre de l'enquête publique, il apparait pertinent de reprendre le tracé du jardin remarquable en façade Ouest de la Villa La Surprise afin de libérer une emprise permettant la valorisation du site en front de l'avenue du Moulin. La possibilité d'une construction sur ce front bâti est une condition nécessaire à la réalisation d'une opération d'ensemble intégrant la réhabilitation de la Villa La Surprise. Il apparait également légitime de réduire l'emprise du jardin remarquable au droit de la façade Sud de la Villa La Surprise, ce qui doit faciliter un projet qualitatif de réhabilitation de ce patrimoine remarquable. Le nouveau tracé s'appuie alors sur un muret en pierre créant le soutènement entre le rez-de-jardin de la Villa et le cœur d'ilot en contrebas.
Les espaces en gravillons relevant des allées peuvent être pour partie conservés dans le périmètre du jardin remarquable, ce classement n'ayant pas d'impact sur la capacité de l'opérateur à intervenir sur les réseaux en tréfonds, ou à conserver cet espace comme support des circulations et accès aux places de stationnement. Les espaces en gravillons au plus près du portail donnant accès au site depuis le boulevard Vallombrosa sont pour partie retirés du périmètre du jardin remarquable car le terrain naturel doit être repris afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.
Une telle modification du périmètre de ce jardin remarquable apparait répondre à l'enjeu de préservation du paysage urbain, avec la conservation du jardin en cœur d'ilot et l'ambition d'une réhabilitation de la Villa La Surprise.

C. Les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a favorablement accueilli le projet de modification n°4 du P.L.U..

Il estime que ce projet présente de nombreux avantages en répondant aux sollicitations du secteur économique, de la construction de logement, de la préservation des biens remarquables identifiés sur le territoire de la Commune.
Il indique que ce projet n'impacte pas l'environnement, qu'il cherche à favoriser la qualité de vie des Cannois et facilite l'application de règles spécifiques corrigées dans le règlement d'urbanisme. Il précise que ce projet présente ponctuellement une difficulté qui peut aisément être levée. Il conclut alors que ce projet justifie ainsi sa mise en œuvre au regard de l'intérêt général qu'il porte.

Le commissaire enquêteur émet alors un avis favorable au projet de modification n°4 du P.L.U.. Cet avis est assorti de la recommandation de « rechercher en lien avec le propriétaire et le constructeur engagé dans une promesse de vente de la Villa La Surprise, un compromis sur la délimitation du jardin remarquable et les espaces nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble classé. Ces espaces pourront être remis en état de leur utilisation actuelle afin de ne pas remettre en cause le classement en jardin remarquable tel qu'il a été identifié dans le projet. »

Ainsi, compte tenu des évolutions portées au projet de modification n°4 comme ci-avant exposées et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, l'avis motivé de ce dernier n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

L'ensemble des modifications portées s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification n°4 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 17 juin 2024.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 19 juin 2024.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la modification n°4 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- et d'autoriser Monsieur le Maire, ou son Adjoint délégué, à signer tous actes et documents afférents à ladite procédure de modification n°4 du P.L.U..

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

MAIRIE DE CANNES * ALPES MARITIMES * N°25

06-20-20
388

ARRETE MUNICIPAL

Ville de Cannes

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20250530-0000249674-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/06/2025
Retour Préfecture : 02/06/2025

URBANISME

ARRETE N° 25/5253

ARRETE

ARRETE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CANNES

Le Maire de la Ville de Cannes,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.153-36 à L.153-44, R.104-33 à 37 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article R.122-17 ;

Vu la délibération du 18 novembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Cannes ;

Vu la délibération du 19 juillet 2021 approuvant la modification n°1 du P.L.U. de Cannes ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral en date du 13 octobre 2022 déclarant d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) par SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions, et emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.I. et P.L.U.) des communes de Marseille, Saint-Cyr-sur-Mer, La Garde, La Crau, Carnoules et Cannes ;

Vu la délibération du 28 novembre 2022 approuvant la modification n°2 du P.L.U. de Cannes ;

Vu la délibération du 26 juin 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Cannes ;

Vu la délibération du 27 novembre 2023 approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. en vue de la réalisation du projet Nouvelle Frayère ;

Vu la délibération du 18 décembre 2023 approuvant la modification n°3 du P.L.U. de Cannes ;

Vu la délibération du 24 juin 2024 approuvant la modification n°4 du P.L.U. de Cannes ;

Vu la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. pour l'extension du cimetière Abadie II et la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du P.L.U. pour la réalisation du projet de réaménagement du haut du boulevard de la République, toutes deux prescrites le 24 juin 2024 ;

Considérant que la Ville de Cannes poursuit, en prescrivant une modification n°5 de son P.L.U., les objectifs suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme mobilisés aux enjeux des quartiers concernés,
- Compléter l'inventaire du patrimoine naturel remarquable,
- Intégrer des évolutions réglementaires visant à répondre aux enjeux de préservation du paysage et du patrimoine cannois et aux enjeux de développement territorial,
- Modifier les documents du P.L.U. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipements du territoire,

Mise en ligne le 03/06/2025
jusqu'au 03/08/2025

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20250530-0000249674-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/06/2025
Retour Préfecture : 02/06/2025

- Corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U.

Considérant que l'ensemble des modifications proposées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- 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 six 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, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée.

ARRETE

Article 1 :
Une procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est engagée en vue de permettre d'adapter les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement et ses annexes, la liste des emplacements réservés.

Article 2 :
Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°5 du P.L.U. sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 3 :
Une réunion avec les personnes publiques associées se tiendra avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 4 :
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R.122-17 du Code de l'environnement.

Article 5 :
A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
006-210600292-20250530-0000249674-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 02/06/2025
Retour Préfecture : 02/06/2025

Article 6 :
Conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.
Il fera, en outre, l'objet d'une publication électronique sur le site www.cannes.com de la Commune.

Article 7 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de la Ville de Cannes. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités précitées à l'article 6, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 8 :
Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cannes, le 30 MAI 2025

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

MAIRIE DE CANNES
N°25
ALPES MARITIMES

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Cannes

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 18 DECEMBRE 2025 - 17H00

DÉLIBÉRATION N° 25

OBJET :

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA VILLE DE CANNES

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit décembre à dix-sept heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

Etaient présents :

M. LISNARD	Mme MARTINS DE OLIVEIRA	Mme PIEL
M. GORJUX	M. GAUTHIER	Mme MAMAN
Mme BRUNETEAUX	Mme CLUET	Mme ANDRE
M. CIMA	M. FRIZZI	Mme BERGERE MORANT
Mme ARINI	M. ARNAUD	M. SAUVAGE
M. CHIKLI	Mme BONNET	M. COMBET
Mme GOUNY-DOZOL	M. CHEVALLET	M. FIORENTINO
M. de PARIENTE	Mme BOISSY	Mme BEZZI
Mme VERAN	Mme GIBELIN	Mme DEWAVRIN
M. CHIAPPINI	M. DUBBIOSI	M. AINEJIAN
Mme LASSALLE	Mme LACOMBE	M. CATANESE
M. TARICCO	Mme PEIRANO	M. BABU
M. PANSIER	M. JEUDY	M. BONETTO

formant la majorité des membres en exercice.

M. COMBET, en ayant au préalable donné pouvoir à M. GAUTHIER, est entré en séance après le vote de la question n°1.
M. AINEJIAN, en ayant au préalable donné pouvoir à M. PANSIER, est entré en séance après le vote de la question n°39.

Etaient excusés :
Mme POURREYRON qui avait donné pouvoir à Mme LASSALLE
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme GIBELIN
M. BOYRON qui avait donné pouvoir à Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à M. SAUVAGE

La question n°39 est présentée avant la question n°1.

M. Frank CHIKLI, en laissant procuration à Mme ANDRE, à l'exception des questions n°10 à n°13, a quitté la séance après le vote de la question n°9.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.

Depuis 2014, la municipalité n'a cessé de rendre Cannes plus attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) le 18 novembre 2019. Ce P.L.U. est établi sur la base du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) décliné en deux orientations générales fondées sur la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et sur l'affirmation du rang économique et social de Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La municipalité entend poursuivre ces orientations stratégiques afin d'améliorer concrètement et durablement la qualité de vie des Cannois et d'adapter la ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque d'inondations, à la suite des intempéries de novembre et décembre 2019, traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.) notifié le 10 mars 2020 par le Préfet des Alpes-Maritimes.

La Ville de Cannes entend assurer la prise en compte des risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement, tout en garantissant le développement d'un urbanisme de proximité, et la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

Par arrêté interpréfectoral du 13 octobre 2022, les Préfets des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes ont approuvé la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) sur le projet des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), valant mise en compatibilité du P.L.U.. Les évolutions règlementaires afférentes ont été intégrées au P.L.U.. Ce projet ferroviaire est au bénéfice du développement de l'ouest cannois avec l'arrivée d'une nouvelle gare TER-LGV sur le site de Cannes-Marchandises.

Par délibération du 28 novembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°2 de son P.L.U. visant à favoriser la production de logements et y intégrer les dispositions du P.P.R.I. révisé et approuvé le 15 octobre 2021, cette révision du P.P.R.I. ayant été engagée après les inondations dévastatrices d'octobre 2015.

Par délibération du 26 juin 2023, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée n°1 du P.L.U. afin qu'il soit procédé à des adaptations mineures du règlement du P.L.U. concernant les zones UFc et Np.

Par délibération du 27 novembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.

Par délibération du 18 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°3 de son P.L.U. visant à intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.) et à mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle du projet de renouvellement urbain.

Par délibération du 24 juin 2024, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°4 de son P.L.U., visant à poursuivre le développement économique de la commune, sauvegarder et valoriser les composantes urbaines du territoire.

Par délibération du même jour, le Conseil Municipal a approuvé l'engagement du projet d'extension du cimetière Abadie II et la prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest) et du P.L.U. de Cannes pour la réalisation de ce projet.

A la même date, le Conseil Municipal a sollicité le Préfet pour mener une procédure de déclaration d'utilité publique visant une expropriation dans le cadre du réaménagement du haut du boulevard de la République, ce projet nécessitant d'intégrer à ladite procédure une mise en compatibilité du P.L.U..

Ces deux procédures ci-avant énoncées sont en cours.

Par arrêté n°25/5253 du 30 mai 2025, Monsieur le Maire de Cannes a prescrit la procédure de modification n°5 du P.L.U..

Les objectifs poursuivis par la municipalité par cette procédure sont les suivants :

- favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme mobilisés aux enjeux des quartiers concernés,
- compléter l'inventaire du patrimoine naturel remarquable,
- intégrer des évolutions réglementaires visant à répondre aux enjeux de préservation du paysage et du patrimoine cannois et aux enjeux de développement territorial,
- modifier les documents du P.L.U. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipement du territoire,
- corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U..

Les évolutions du P.L.U. proposées sont les suivantes :

1/ <u>Favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme mobilisés aux enjeux des quartiers concernés</u>

Destiné à favoriser le renouvellement urbain, le projet de modification n°5 du P.L.U. propose de modifier les plans de masses (P.D.M.) suivants :

- P.D.M. sis angle impasse Saint-Paul et rue Maréchal Fellegara
- P.D.M. sis avenue Anthony Dozol
- P.D.M. sis angle avenue Francis Tonner - rue de Roquebillière
- P.D.M. sis angle avenue Francis Tonner - rue Pierre Sémard

L'objectif est ici d'assurer une meilleure insertion urbaine, de répondre aux enjeux de leur opérationnalité en levant les duretés foncières et en optimisant les constructibilités offertes.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. propose de supprimer les P.D.M. suivants :

- le P.D.M. sis angle boulevard de la République et rue Migno au sein du quartier République, pour défendre la préservation du tissu faubourien tout en maintenant l'objectif d'y développer une offre de logements de qualité par la réhabilitation du bâti existant ;

- le P.D.M. sis angle avenue de Lérins et rue Saint-Jin Jin et les deux P.D.M. sis angle Ouest et Est avenue de Lérins et avenue Reine Astrid, afin de conforter la volonté municipale d'écarter toute logique de densification de la Pointe-Croisette au profit de la protection du patrimoine existant.

2/ Compléter l'inventaire du patrimoine naturel remarquable

Le projet de modification du P.L.U. propose de classer en qualité « remarquable » un chêne-liège sis 26 boulevard de l'Observatoire, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

3/ Intégrer des évolutions réglementaires visant à répondre aux enjeux de préservation du paysage, du patrimoine cannois, et de développement territorial

Le projet de modification du P.L.U. vise à supprimer les emplacements réservés suivants, devenus obsolètes :

- I.C.32 destiné à l'élargissement des rues Eugène Brieux et Tristan Bernard, et devenu sans objet en raison de la fluidité de la circulation, de places de stationnement en nombre suffisant, et de l'intérêt patrimonial de la clôture d'origine de la villa Rayon d'Or édifiée au XIXe siècle,
- IC.55 pour élargissement de la rue Velasquez, car les travaux de réfection effectués n'ont pas nécessité d'empiéter sur cette emprise,
- I.C.56 pour élargissement de la rue du Canada, qui empiète sur le bâti de l'hôtel Bleu Rivage répertorié à l'inventaire du patrimoine remarquable cannois.

- Le projet de modification n°5 du P.L.U. vise à supprimer partiellement les emplacements réservés pour élargissement de voirie suivants :
  - I.C.151 pour lequel les travaux de réfection de l'avenue Dozol ont été réalisés,
  - I.C.20 impactant les abords de l'avenue de Grasse, à la suite de mises en demeure d'acquérir suivie d'une renonciation de la Ville de Cannes,
  - I.C.1 à la suite de mises en demeure d'acquérir suivie d'une renonciation de la Ville de Cannes, de la parcelle cadastrée AR0364 sise 23 avenue Sainte-Marguerite,
  - I.C.2 longeant la voie ferrée à hauteur du boulevard du Midi-Louise Moreau, notamment en raison de la qualité architecturale des bâtis édifiés sur des parcelles, répertoriés à l'inventaire communal du patrimoine cannois, et qu'il convient de libérer de l'emprise de cette réserve.

- Le projet de modification du P.L.U. propose l'évolution de la marge de recul bordant l'avenue des Hespérides, qui impacte la villa Anne-Marie, répertoriée à l'inventaire communal du patrimoine remarquable, et ce, afin de préserver l'identité architecturale tout en répondant à l'enjeu d'alignement du front bâti de cette avenue.

- Le projet de modification du P.L.U. identifie en qualité d'espace vert à protéger (E.V.P.) un espace végétalisé contigu au parc déjà classé en E.V.P. de la résidence du Château Joli, sise 67 avenue du Roi Albert 1er.

- Le projet modifie l'article U4.5 relatif aux édicules techniques - section 2 - titre 3 du règlement du P.L.U., pour favoriser une meilleure intégration paysagère en toiture des appareillages de climatisation.

- Le projet propose de faire évoluer l'article 2. 2 au chapitre A du Titre 2 relatif aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment à l'implantation des antennes-relais, pour contraindre à la mutualisation des dispositifs entre opérateurs aux abords des monuments historiques et dans les sites classés et pour interdire l'installation de nouveaux pylônes dédiés aux antennes sur la bande littorale.

4/ Modifier les documents du P.L.U. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipement du territoire

Afin d'assurer la pérennité des établissements d'intérêt collectif et de services publics (E.I.C.S.P.) existants en zone UFc correspondant aux secteurs collinaires faisant l'objet de protections paysagères et patrimoniales, le projet de modification n°5 du P.L.U. propose un régime dérogatoire pour les extensions et annexes de ces établissements. Il prévoit également un régime dérogatoire favorable à la création des équipements liés à la protection des espaces naturels et à la gestion des espaces et à la lutte contre les risques naturels.

Les évolutions envisagées dans ce projet de modification n°5 du P.L.U. n'ont pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 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, ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ce qui a permis de suivre la procédure de modification de droit commun.

I. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.A.E.)

Le dossier de modification n°5 du P.L.U. de Cannes est composé d'une auto-évaluation environnementale présentant une analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur la santé humaine.

En application de l'article R.122-21 du Code de l'environnement, la M.R.A.E. a été saisie du projet de modification du P.L.U., pour avis qu'elle a formulé le 17 septembre 2025.

Dès lors que les évolutions de cette modification n°5 n'ont pas d'impact, voire amoindrissent la constructibilité et l'apport en population possible, et qu'elles n'ont qu'un impact marginal

sur les formes urbaines et le réseau viaire, les résultats de cette auto-évaluation sont les suivants :

- une absence d'effet sur les sites Natura, sur les milieux naturels et la biodiversité,
- une absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- un impact favorable sur la nature en ville et la mise en valeur du patrimoine cannois,
- une absence d'effet sur les zones humides,
- une absence d'enjeu autour de la ressource en eau potable,
- des effets neutres ou marginalement positifs sur la gestion des eaux pluviales,
- une absence d'enjeu autour de l'assainissement,
- une incidence positive sur le paysage urbain et le patrimoine bâti,
- une absence d'effet sur les sites et sols pollués et un impact marginal sur la production de déchets,
- un renforcement de la compatibilité avec le P.P.R.I.,
- une absence d'enjeu autour du risque submersion marine et autour des nuisances sonores,
- des impacts marginalement positifs ou neutres en matière de climat, air et énergie.

A la lecture de l'auto-évaluation environnementale, la M.R.A.E. a conclu que la modification n°5 du P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La M.R.A.E. a émis un avis conforme et a précisé que le projet de modification n°5 du P.L.U. ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

En vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, et faisant suite à cet avis de la M.R.A.E., la Ville de Cannes a confirmé par délibération du 24 novembre 2025 sa décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

L'avis de la M.R.A.E. a été intégré au dossier d'enquête publique pour la parfaite information du public.

2/ La consultation des personnes publiques associées (P.P.A.)

Le projet de modification n°5 du P.L.U. a été adressé aux P.P.A. suivantes pour recueillir leurs avis et observations :

- Monsieur le Président du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur (P.A.C.A.),
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.),
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre de métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes (C.M.A.R.),
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur du Comité régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur du Centre régional de la propriété forestière P.A.C.A.,

- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes (O.N.F.),
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat mixte du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (C.A.P.G.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.),
- Monsieur le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de la SNCF,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau Maralpin (S.M.I.A.G.E.),
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction sécurité et aviation civile du Sud-Est - délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

Une réunion des personnes publiques associées précitées s'est tenue le 5 août 2025, après notification du dossier.

3/ <u>L'enquête publique</u>

Par décision n°E25000025/06 du 30 juillet 2025, le Tribunal administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA, en qualité de commissaire enquêtrice, et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de commissaire enquêteur suppléant, afin de procéder à l'enquête publique de cette modification n°5 du P.L.U. de Cannes.

Les modalités de cette enquête publique ont alors été convenues avec la commissaire enquêtrice et prescrites par l'arrêté municipal n°25/7899 du 11 septembre 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 octobre au vendredi 7 novembre 2025 inclus.

La Ville de Cannes a souhaité proposer à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique à la direction municipale de l'urbanisme. Trois permanences de la commissaire enquêtrice ont été tenues les 6 octobre, 20 octobre et 7 novembre 2025. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.

Les citoyens ont pu déposer leurs observations :

- sur le registre prévu à cet effet et disponible à la direction municipale de l'urbanisme,
- par voie dématérialisée à l'adresse « enquetepubliqueplum5@ville-cannes.fr »,
- et par voie postale.

Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre d'enquête publique et celui-ci a été scanné et mis en ligne pour être consultable tout au long de

l'enquête sur la page du site internet de la Ville dédiée, « www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html ».

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°25/7899 du 11 septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Les mesures de publicité idoines ont été accomplies et complétées par une publication dans le mensuel Cannes Soleil d'octobre 2025, et par une annonce diffusée durant l'enquête publique, sur chacun des sept panneaux numériques dont dispose la commune sur son territoire.

II. LES AVIS ET OBSERVATIONS EMIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU P.L.U

1/ Les avis des personnes publiques associées (P.P.A.)

A/ Les avis émis durant la réunion des P.P.A.

La réunion des personnes publiques associées du 5 août 2025 s'est tenue en visioconférence avec la participation des représentants de :

- S.D.I.S.,
- la C.C.I.,
- Département des Alpes-Maritimes,
- S.I.C.A.S.I.L.,
- la C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial et le Pôle Cycle de l'Eau),
- la Mairie de Mougins,
- la Mairie de Mandelieu.

Le Préfet, le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, la D.D.T.M., la D.R.E.A.L., la Direction Générale de l'Aviation Civile, le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, la C.A.S.A., la C.A.P.G., la Mairie du Cannet, la Mairie de la Roquette-sur-Siagne, la Mairie de Vallauris, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre départementale de l'Agriculture, le Comité régional de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., l'I.N.O.Q., le S.M.I.A.G.E., la S.N.C.F. se sont excusés pour leur absence.

Le service municipal de l'urbanisme prévisionnel et opérationnel a présenté le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont fait part de leurs observations. Le compte-rendu de ces échanges ainsi que le support de présentation ont été adressés aux participants le 7 août 2025 et intégrés au dossier d'enquête publique.

Durant cette réunion, une seule évolution du projet de modification n°5 du P.L.U. a été sollicitée ; le représentant de la C.A.C.P.L. a suggéré que soit ajouté un deuxième carré rouge au plan de zonage du P.L.U. sur la parcelle BZ0114 adressée au 64 avenue de Lérins, afin de clarifier la protection de cet ensemble bâti proposé à l'inventaire communal du patrimoine remarquable et composé de deux pavillons mitoyens.

B/ Les avis écrits émis par les P.P.A. en phase de consultation

22 personnes publiques se sont manifestées :

- 3 avis favorables avec observations sur le projet de modification n°5,

- 3 avis favorables avec demandes d'évolutions réglementaires hors cadre de la modification n°5,
- 1 avis favorable avec recommandation hors cadre de la modification n°5,
- 15 sans avis sur le projet, ni recommandation ou demande d'évolution.

Par courriel du 27 juillet 2025, le S.D.I.S. a fait part des recommandations suivantes :

- Prendre en compte dans le règlement du P.L.U. :
  - que toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, afin de répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
  - que toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.).

- Elaborer au niveau communal un schéma de défense extérieure contre l'incendie, afin de dresser un état de la D.E.C.I. précitée, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.

- Prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels (P.P.R.N.) ou porter à connaissance (P.A.C.) impactant la commune.
  Réaliser si nécessaire les déclarations d'utilité publique (D.U.P.) pour mettre en œuvre les travaux prescrits au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt (P.P.R.I.F.) en vigueur sur la commune.

Par courrier du 29 juillet 2025, l'I.N.O.Q. a estimé n'avoir aucune remarque particulière à formuler au regard des modifications apportées.

Par courrier du 30 juillet 2025, l'O.N.F. a précisé qu'il n'a pas de remarque à formuler, le projet de modification n°5 du P.L.U. n'ayant pas d'incidence directe sur les trois forêts publiques du territoire cannois.

Par courrier du 11 août 2025, la D.G.A.C a signalé avoir procédé à un assouplissement de son règlement, en supprimant les études d'éblouissement jusqu'à présent imposées pour l'instruction des projets photovoltaïques situés à proximité des aérodromes.
La D.G.A.C. invite donc la Ville de Cannes à modifier le règlement du P.L.U., en supprimant le « nota bene » de l'article 4.5 « Edicules techniques » - Section 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère » du Titre 3 « Dispositions relatives aux zones urbaines ».

Par courrier du 14 août 2025, la D.D.T.M. a émis un avis favorable sur le projet de modification n°5 du P.L.U., assorti des observations suivantes :

- **Sur l'actualisation des secteurs de plans de masses**

- Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) : la D.D.T.M. indique que le rapport de présentation du projet de modification n°5 du P.L.U. est erroné car il cible uniquement la modification n°1 du P.L.U. pour la survenance de cette erreur matérielle. Il est précisé par la D.D.T.M. que la modification n°2 du P.L.U. est celle ayant rattaché la représentation graphique des E.V.P.T. à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Suppression du plan de masse R6 sis à l'angle boulevard de la République et de la rue Migno : la D.D.T.M. indique que la vignette désignant l'emplacement réservé II.C.24 impactant les abords sud de la rue Migno n'apparait pas sur la planche centre du zonage règlementaire.

- Suppression du plan de masse PC1 sis à l'angle de l'avenue de Lérins et de la rue Saint-Jin Jin : la D.D.T.M. souligne l'absence de justification de la suppression de l'E.V.P. sur les bâtiments existants sur ce site.

- Suppression du plan de masse PC2 sis à l'angle Ouest de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid : la D.D.T.M. souligne que la suppression de l'E.V.P.T., inscrit dans ce plan de masse, n'est pas citée dans le rapport de présentation du projet de modification n°5 du P.L.U. ni dans l'autoévaluation environnementale.

- Suppression du plan de masse PC3 sis à l'angle Est de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid : la D.D.T.M. relève une contradiction entre l'autoévaluation environnementale et le rapport de présentation, sur la part d'E.V.P.T. exigée en zone UFp du P.L.U.

- Suppression du plan de masse BC8 sis à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sémard : la D.D.T.M. relève que l'autoévaluation environnementale ne fait pas mention de la suppression de la représentation graphique d'E.V.P.T. au sein de ce plan de masse.

- **Sur l'actualisation des emplacements réservés (E.R.) - suppression partielle de l'E.R. « I.C.2 »**

La D.D.T.M. relève une incohérence entre le rapport de présentation et la liste des E.R. concernant la surface de l'emplacement réservé I.C.2.

- **Sur la modification relative aux établissements d'intérêt collectif et de services publics (E.I.C.S.P.) en zone UFc**

La D.D.T.M. demande des précisions sur les restrictions réglementaires visant à encadrer les dérogations proposées par le projet de modification du P.L.U., pour les projets de construction/extension en lien avec la construction d'E.I.C.S.P. existants en zone UFc.

La D.D.T.M. a demandé les compléments suivants :

- que soit précisé qu'il s'agit seulement d'extension d'un bâtiment existant et d'exclure la création d'annexe,
- de limiter la hauteur de la nouvelle construction par extension à celle du bâtiment accueillant l'E.I.C.S.P. existant et donc d'exclure la notion « aux abords »,
- de préciser que cela ne doit pas entrainer de nouvelles surfaces artificialisées,
- de limiter la mise en œuvre de cette dérogation « à une seule fois à la date d'approbation du P.L.U. », comme cela est déjà le cas pour les autres destinations,
- que ces dispositions ne concernent que les établissements existants au jour de la modification n°5 du P.L.U. à savoir au nombre de six, en les citant et les repérant au plan graphique.

Pour ce qui concerne les dispositions dérogatoires proposées pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, la D.D.T.M. a demandé :

- de justifier de la cohérence de ces nouvelles dispositions avec l'objectif de protection de ce secteur sensible de la commune,
- d'expliciter la vocation précise de ces équipements liés à la gestion des sites, au regard des sous-destinations listées au lexique,
- une harmonisation des termes employés,
- un encadrement de leur constructibilité.

- **Sur la correction d'erreurs matérielles**

- Suppression de la S.A.P. sur le secteur de C.B.G.O. : la D.D.T.M. demande à rappeler que désormais, sur le secteur stratégique concerné par la S.A.P., les règles de droit commun du P.P.R.I. en vigueur sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme, sous réserve des procédures qui permettront d'activer les dispositions spécifiques à l'espace stratégique de requalification (E.S.R., référencé au titre 7 du P.P.R.I.).

- Mises à jour de références cadastrales du patrimoine bâti remarquable : la D.D.T.M. souligne une incohérence au sein de l'article B.5.3 du rapport de présentation, car seulement sept références cadastrales sont mises à jour alors que huit sont annoncées.

- Correction d'E.V.P. : la D.D.T.M. demande des justifications complémentaires au rapport de présentation pour démontrer la contradiction de la règle existante avec les intentions de la Ville de supprimer des aplats cartographiques d'E.V.P. sur des bâtis existants. Elle demande que l'antériorité au P.L.U. et la légalité de chacun de ces bâtis soient vérifiées au regard des dispositions en vigueur au moment de leur réalisation.

- **Sur la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec les documents supra-communaux :** la D.D.T.M. indique que le P.P.R.I., servitude d'utilité publique, n'a pas à figurer dans le chapitre C du rapport de présentation proposant une analyse de compatibilité du P.L.U. modifié avec les documents de planification supra-communaux. La D.D.T.M. demande par ailleurs que la démonstration de la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) et le S.Co.T.'Ouest soit complétée sur la modification relative aux E.I.C.S.P. en zone UFc.

- **Sur le bilan de la compatibilité du S.Co.T.'Ouest :** la D.D.T.M. demande une intégration de l'analyse de compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T.'Ouest au regard du délai de 3 ans échu depuis l'entrée en vigueur de ce dernier, voire d'intégrer à la procédure des éléments de mise en compatibilité répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun.

Par courriel du 3 septembre 2025, la C.A.C.P.L. a estimé n'avoir aucune remarque particulière à formuler sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courriel du 5 septembre 2025, la Ville de Mougins et la Région P.A.C.A. ont indiqué ne pas porter d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courriel du 5 septembre 2025, la C.A.S.A. a considéré que le projet ne présentant pas d'intérêt pour son territoire, elle n'a pas estimé utile d'émettre un avis.

Par courrier du 5 septembre 2025, la SNCF. a rappelé la nécessité que le projet de modification du P.L.U. ne remette pas en cause les dispositions constructives des projets

ferroviaires en cours et à venir, en particulier la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) et le projet Haute Performance Marseille-Vintimille (H.P.M.V.), et a demandé à être saisie de toute évolution réglementaire affectant les zones traversées.

La SNCF a également relevé une erreur matérielle concernant la suppression partielle de l'emplacement réservé I.C.2. Si sa suppression sur la parcelle AS 206 est justifiée, celle ayant concerné la parcelle voisine AS 068 ne l'est pas. La SNCF demande en conséquence le rétablissement de l'emplacement réservé sur cette dernière parcelle.

Le régime relatif au domaine public ferroviaire a été actualisé par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application du 22 décembre 2021, dans l'intérêt de la protection, de la conservation et de l'utilisation de ce domaine public ferroviaire. Ces servitudes, notamment celles de visibilité, doivent être annexées au P.L.U. de Cannes, les données correspondantes étant disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La S.N.C.F. Réseau rappelle enfin que tout aménagement à proximité d'un passage à niveau, susceptible d'accroître le trafic ou d'en modifier la nature, doit faire l'objet d'une concertation préalable, et qu'il convient d'éviter toute implantation pouvant compromettre la sécurité. La suppression progressive des passages à niveau reste une priorité nationale. Les constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées doivent être soumises à l'examen de S.N.C.F. Immobilier.

La S.N.C.F. demande également que soit complété l'article 2.2 du chapitre A du titre 2 du règlement du P.L.U. relatif aux règles dérogatoires applicables aux antennes relais.

Par courriel du 8 septembre 2025, la Ville de Mandelieu et le C.N.P.F. n'ont pas porté d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courrier du 8 septembre 2025, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a précisé ne pas avoir d'observation à émettre sur le projet de modification du P.L.U., en raison de l'absence d'impact sur les espaces et activités agricoles.

En outre, elle propose que le règlement relatif aux clôtures en zone A et N du P.L.U. soit modifié pour une meilleure adéquation avec les usages agricoles, en proposant des dispositifs de type Ursus à grosses mailles, enterrés et d'une hauteur minimale de 2 mètres, avec piquets, sans obligation de haies ou de poteaux.

Par courriel du 9 septembre 2025, le Pôle Cycles de l'Eau a déclaré ne pas avoir d'observations particulières à émettre sur le projet de modification du P.L.U..

Par courrier du 9 septembre 2025, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sans réserve et propose d'accompagner le développement économique communal, par une collaboration avec les entreprises locales pour assurer notamment le suivi des transmissions et reprises et encourager les nouveaux porteurs de projets.

Par courriel du 10 septembre 2025, la Ville de Vallauris n'a pas porté d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courrier du 15 septembre 2025, le S.Co.T.'Ouest a estimé que les évolutions proposées par le projet de P.L.U. concourent à renforcer la compatibilité du document communal avec les orientations du S.Co.T. en matière de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, de production de logements, de préservation du

paysage et des patrimoines ainsi que de prise en compte des problématiques de risques et de ruissellement urbain. Il émet alors un avis favorable.

Le S.Co.T.'Ouest a porté les demandes suivantes :

- corriger la date d'approbation du S.Co.T. et indiquer le 20 mai 2021,
- prendre en compte l'orientation 3 du D.O.O. relative au développement économique et touristique, et visant à la préservation de la centralité commerciale du secteur de La Bocca, dans lequel s'inscrit le plan de masse BC 8 (à l'angle des rues F. Tonner et P. Sémard), objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure.

Par courriel du 15 septembre 2025, la Ville du Cannet n'a pas formulé d'observations sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courrier du 17 septembre 2025, la C.C.I. a émis un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes sans observations.

Par courriel du 17 septembre 2025, la DREAL n'a pas porté d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courriel du 22 septembre 2025, la Ville de La Roquette-sur-Siagne n'a pas émis d'observations sur ledit projet.

Par courrier du 23 septembre 2025, le Département des Alpes-Maritimes émet un avis favorable sur le projet de modification n°5 du P.L.U. et sollicite des évolutions qui concernent les abords du collège Gérard Philippe et du gymnase Ranguin ; il demande une adaptation de l'emprise des espaces verts à protéger (E.V.P.) afin de permettre la réalisation du projet de nouveau gymnase et la modification de l'emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton.

2/ Les observations du public

Vingt-quatre observations ont été déposées ; treize écrites directement sur le registre et onze adressées par voie dématérialisée. Trois personnes ont exprimé un dire à la fois par mention sur le registre et par l'envoi d'un courriel. Huit lettres ont été adressées à la Commissaire enquêtrice.

Parmi ces vingt-quatre dires, il est décompté :

- 13 dires relatifs à la modification n°5 :
  - 10 avis favorables sans réserve,
  - 2 avis portant demande d'évolution règlementaire,
  - 1 posant une question,
- 11 sans lien avec les objets de la modification n°5 :
  - 5 concernant des questionnements ou réserves sur le développement urbain ciblant les enjeux de pollution, d'inondations, de circulation,
  - 6 ayant trait à des demandes d'évolutions précises du P.L.U..

Observation de Monsieur MULPHIN du 6 octobre 2025
Monsieur MULPHIN a mentionné sur le registre qu'il souhaitait le respect de la carte des hauteurs du P.L.U..

Observation de Monsieur ESCLAPEZ de la société S.E.N.S.O. du 9 octobre 2025
Monsieur ESCLAPEZ, président de la société S.E.N.S.O., présente la situation de la parcelle cadastrée BR0038, inscrite en zone UBa avec une hauteur maximale de 21 m, et supportant le bâtiment hôtelier exploité sous l'enseigne Hôtel Hilton Canopy, 2 boulevard Jean Hibert.
Il sollicite la modification de la carte des hauteurs sur cette parcelle pour autoriser une hauteur maximale majorée à 31,50 m NGF pour les hébergements hôteliers, conformément aux dispositions déjà appliquées à d'autres établissements de ce type en front de mer. Par cette modification réglementaire, il souhaite sécuriser la conformité règlementaire du bâtiment et préserver la continuité d'exploitation de cet établissement hôtelier emblématique du littoral cannois.

Observation du 19 octobre 2025
Une personne souhaitant rester anonyme a adressé une doléance sur le projet de construction du pôle « sport et santé » au sein du quartier Nouvelle Frayère, en raison du risque d'inondations, en rappelant la catastrophe d'octobre 2015 ayant affecté Cannes la Bocca. Elle évoque aussi la dégradation de la qualité de vie des habitants et de la qualité de l'air en mettant en cause la circulation automobile, engendrée par le développement de l'urbanisation, l'afflux de population et l'activité de l'aérodrome Cannes-Mandelieu.

Observations de Monsieur RICORD des 20 octobre et 3 novembre 2025
Monsieur RICORD sollicite la réduction et le déplacement (vers le sud au droit de la voie ferrée) de l'E.V.P. inscrit sur sa parcelle cadastrée CI0125, afin d'envisager une seconde construction. Il souhaite valoriser la partie nord de cette parcelle.

Observations de Madame FIRROS ABERTELLI en date des 20 et 22 octobre 2025
Madame FIRROS ABERTELLI sollicite une modification réglementaire du P.L.U. visant à rendre constructible la parcelle AY1331, appartenant à ses parents et contiguë à la sienne. Elle indique que la révision du P.L.U. en 2019 a rendu ce terrain inconstructible.

Observation de Monsieur et Madame LACOSTE des 20 et 31 octobre 2025
Monsieur et Madame LACOSTE demandent une rectification du tracé de la marge de recul sur leur parcelle cadastrée CD0001, afin d'y exclure leur garage édifié au droit de l'avenue des Hespérides.

Observation de Madame HOR du 22 octobre 2025
Madame HOR s'interroge sur le nombre de mètres carrés que représenterait la « bétonisation » projetée sur la friche Ansaldo Breda et sur le site d'accueil de l'école d'hôtellerie de tourisme et de restauration. Elle souligne le grand nombre d'immeubles supplémentaires annoncés et évoque les inondations catastrophiques que le territoire a connues.

Observation en date du 24 octobre 2025
Une personne souhaitant rester anonyme, sollicite un complément d'informations sur le nombre d'appartements et la surface construite rendus possibles par le livret de plans de masse. Elle fait état des difficultés de circulation induites par l'afflux d'habitants et de véhicules, responsables d'embouteillages.
Elle évoque la pollution de l'air causée par ces embouteillages, la dégradation de la qualité de vie des Cannois, lors des festivités diverses avec l'encombrement majeur du bord de mer.

Observation de Madame WETTERWALD relative à la clinique Oxford, du 27 octobre 2025
Madame WETTERWALD, chargée de maitrise d'ouvrage, a déposé le dire de Madame MALLEVIALE, directrice de la clinique Oxford. Cette dernière sollicite une modification

réglementaire visant à réduire l'exigence d'espace vert de pleine terre et augmenter l'emprise au sol maximale autorisée en zone UFc du P.L.U. pour permettre la réalisation d'un parking en ouvrage destiné à augmenter l'offre de stationnement de la clinique au cœur de son site.

Observation de Monsieur et Madame COCCELLATO du 28 octobre 2025
Monsieur et Madame COCCELLATO expriment leur avis favorable sur la modification n°5 du P.L.U., et ses évolutions renforçant la protection du patrimoine et des espaces verts de la Pointe Croisette, les mesures encadrant l'installation des antennes relais, la valorisation de La Bocca et le renouvellement du quartier République, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants et du tissu urbain.

Observation de Monsieur DUCLOY du 29 octobre 2025
Monsieur DUCLOY mentionne sur le registre son avis favorable sur les évolutions du P.L.U. visant à protéger le patrimoine bâti et paysager, identitaire du quartier de la Pointe Croisette.

Observation de Monsieur GOMIN du 29 octobre 2025
Monsieur GOMIN mentionne sur le registre son avis favorable sur le développement urbain proposé au centre de La Bocca, et dont les futures constructions intègrent les contraintes environnementales, tout en préservant l'identité du tissu urbain existant, valorisant ainsi le cadre vie des riverains.

Observation de Madame VERLAQUE du 4 novembre 2025
Madame VERLAQUE mentionne sur le registre son avis favorable sur la sauvegarde du patrimoine et des jardins de la Pointe-Croisette, et encourage globalement les projets respectueux de l'environnement.

Observation de Monsieur et Madame LELU du 4 novembre 2025
Monsieur et Madame LELU mentionnent sur le registre leur avis favorable sur le projet et ses évolutions visant à protéger le patrimoine et ses espaces verts, et à proposer des projets de renouvellement urbain positifs sur les quartiers de La Bocca et République, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins en logements et commerces.

Observation de Monsieur JEANVILLIER du 4 novembre 2025
Monsieur JEANVILLIER a exprimé son avis favorable sur les travaux proposés par le projet de modification n°5 du P.L.U., qui sont destinés à moderniser et embellir la Ville de Cannes.

Observation de Madame TONNER du 4 novembre 2025
Madame TONNER mentionne sur le registre son avis favorable à la modification du P.L.U..

Observation de Monsieur MISTRALI du 5 novembre 2025
Monsieur MISTRALI fait part de diverses doléances à l'appui d'un mémoire de l'A.D.N.A., Association de défense contre les nuisances de l'aéroport Cannes-Mandelieu.
Le défaut d'explications relatives au grand nombre de P.D.M est évoqué.
La qualification de « ville à taille humaine et à dimension internationale » est mise en lien avec les incidences négatives des festivals, en termes de surpopulation, de circulation routière et d'activité aéroportuaire générant du bruit, dont il est fait grief de l'absence de données chiffrées des niveaux de bruit de l'aérodrome, des rues du centre-ville et de La Bocca.
Il est reproché au projet de P.L.U. l'absence de mention des interdictions de survol en basse altitude au-dessus des zones très urbanisées de Cannes la Bocca. A ce sujet, sont rappelées des enquêtes antérieures sans résultats formalisés, ainsi que le défaut d'explication par le projet sur l'amélioration du niveau des gaz à effet de serre induite par l'activité de l'aérodrome

Cannes-Mandelieu. Enfin, face au risque d'inondations, la question se pose de la meilleure protection des personnes et des biens, depuis les évènements de 2015.

Observation de Monsieur SOLER, représentant l'indivision CHAVET-BAGNASCO-MASSA, du 5 novembre 2025
Monsieur SOLER de la société Kalis Immobilier Gestion Transaction, représentant l'indivision CHAVET-BAGNASCO-MASSA, propriétaire d'un ensemble bâti adressé au 32 boulevard Astégiano, demande une augmentation de la hauteur maximale autorisée, au motif d'une meilleure cohérence avec les récentes constructions édifiées à proximité immédiate, où la hauteur atteint 15 mètres, et la C.P.A.M. édifiée sur quatre niveaux dans la même rue. Il précise que cette demande d'une augmentation des hauteurs permises se place dans le contexte de l'application du P.P.R.I. qui restreint l'emprise au sol.

Observation de Monsieur WASSIM du 5 novembre 2025
Monsieur WASSIM fait part de son avis favorable sur le projet de modification n°5 du P.L.U. car il favorise les projets visant la protection du quartier de la Pointe-Croisette et les espaces verts de ce secteur.

Observation de Madame LAINE du 5 novembre 2025
Madame LAINE sollicite la prise en compte de l'intérêt environnemental de l'espace vert cadastré AY 0165 et AY 0099, situé au sud de la résidence du château Saint-Georges.
Elle propose l'inscription de ces parcelles en E.V.P., estimant que les règles du P.L.U. en vigueur mettent en péril l'existence de l'ensemble patrimonial constitué par le château Saint-Georges et l'espace vert existant sur les parcelles précitées.

Observation de Monsieur FUNESTRE du 7 novembre 2025
Monsieur FUNESTRE, représentant de la société GAMEAU, pose la question de la constructibilité des parcelles situées 19 et 21 avenue Laugier, cadastrées AW0121, AW0122, et de la parcelle AW0133 grevée de l'emplacement réservé I.C.2 pour création d'infrastructure le long de la voie ferrée, à hauteur du boulevard du Midi-Louise Moreau, et plus à l'Est à hauteur de la rue Georges Clemenceau. Il évoque également les problèmes en cas de fortes pluies induits par une grille située avenue Laugier.

Observation de Monsieur et Madame MANAIRA du 7 novembre 2025
Monsieur et Madame MANAIRA sollicitent le classement en E.V.P. d'un jardin et d'un chêne en qualité d'arbre remarquable, présents sur leur propriété sise 12-14 chemin du Devens. Ils précisent que leur terrain a été inondé en 2015 et 2019 et que la circulation routière est difficile dans l'impasse des Vignes, générant des nuisances.

Observation de Monsieur et Madame HIPERT du 7 novembre 2025
Monsieur et Madame HIPERT ont indiqué que les évolutions proposées par ce projet de modification n°5 du P.L.U. leur paraissent équilibrées.

Observation de Madame NAVARRO du 7 novembre 2025
Madame NAVARRO a indiqué avoir consulté le projet de modification du P.L.U. et a émis un avis favorable sur les évolutions paraissant raisonnables du document d'urbanisme.

Le 10 novembre 2025, la commissaire enquêtrice a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel elle a fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique et de ses besoins d'informations complémentaires.

III. L'ANALYSE DES AVIS ET LES EVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette procédure conduisent à proposer les modifications et amendements qui suivent.

A. La prise en compte des avis des personnes publiques associées (P.P.A.)

Sept P.P.A., que sont la D.D.T.M., le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, le S.D.I.S., la S.N.C.F., la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes ont émis des observations.

La Ville de Cannes apporte les réponses suivantes à :

❖ **La D.D.T.M. :**

- **L'actualisation des secteurs de plans de masses**

  - Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.)

En réponse, il est précisé que le rapport de présentation de la modification n°5 du P.L.U. fait bien référence en page 11 au paragraphe « motif de la modification » à la modification n°2 du P.L.U., procédure ayant à tort rattaché ces E.V.P.T. aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour lever toute ambiguïté, le rapport de présentation a été complété et par souci de cohérence, la référence aux E.V.P.T. au sein de l'article 3.2.e du chapitre E du titre 2 du règlement du P.L.U. a été supprimée. Cette suppression ne nécessite pas d'ajout, car la définition des E.V.P.T. figure déjà au lexique, dans les dispositions introductives du règlement.

  - Suppression du plan de masse PC1 sis à l'angle de l'avenue de Lérins et de la rue Saint-Jin Jin) - absence de justification de la suppression de l'E.V.P. sur les bâtiments existants

En réponse à la D.D.T.M., le rapport de présentation a été complété. Le P.L.U. révisé en 2019 intègre un polygone d'implantation prolongeant le bâtiment existant, la résidence Villa Hespérides, sise 39 avenue de Lérins ainsi qu'un E.V.P. à ses abords. Cet E.V.P. ne recouvre alors pas les deux bâtiments existants en partie Nord-Ouest de la grande unité foncière.

C'est à l'occasion de la modification n°1 du P.L.U. qui a créé le livret des plans de masses, que ces deux bâtis ont été recouverts d'un E.V.P. et intégrés au secteur de plan de masse. Leur démolition est alors prescrite en cas de mise en œuvre de ce plan de masse.

Or, ces deux bâtiments participent à l'histoire du site et à la qualité architecturale de ce quartier de la Pointe Croisette. Ils constituent des annexes de la villa « Les Araucarias » située 35 avenue de Lérins et 92 boulevard Gazagnaire. Le bâtiment dénommé « Villa Christian » situé au 35 avenue de Lérins accueillait une crèmerie, quant à l'autre, adossé à la rue Saint-Jin Jin, il s'agit d'un logement de villégiature désigné « Chalet Jacqueline ».

La suppression proposée de ce plan de masse et d'une partie mineure de cet E.V.P. a pour objectif de préserver ce patrimoine bâti historique.

Le nouveau contour de cet E.V.P., par ailleurs étendu jusqu'au pied de la villa « Les Araucarias », est en faveur du maintien, voire du renforcement de la végétalisation de l'espace libre, offrant une percée visuelle depuis l'avenue de Lérins. Cette évolution permet alors de définir un E.V.P. de 1 152 m² contre 751 m² au P.L.U. actuel.

- Suppression de l'E.V.P.T. au sein du plan de masse PC2 sis à l'angle Ouest de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid

Le dossier de modification n°5 du P.L.U. est complété pour présenter et justifier la suppression de cet E.V.P.T. Ce dernier ne présente aucun intérêt écologique et n'apporte pas de plus-value à l'exigence de 30 % d'espaces verts de pleine terre en zone UBp dans un contexte de retour au droit commun, au regard de la suppression du plan de masse PC2 ici proposée. En effet, les limites de cet E.V.P.T. ne représentent que 15 % de l'unité foncière ; cet E.V.P.T. n'aurait de pertinence qu'en cas de réalisation de ce plan de masse, dans le sens où il composerait un masque végétal entre la nouvelle construction projetée et le pavillon situé en cœur d'ilot.

- Suppression du plan de masse PC3 sis à l'angle Est de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid – contradiction dans la part d'E.V.P.T. exigée en UFp

La part minimale d'E.V.P.T. exigée en UFp est de 85 %. L'autoévaluation environnementale présentait donc une erreur en page 11 qui a été corrigée.

- Evolution du plan de masse BC8 sis à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sémard – mention de la suppression de l'E.V.P.T.

Ce projet de modification n°5 propose la suppression de la représentation graphique de l'E.V.P.T. au sein du plan de masse BC8 du fait qu'il se situe au droit d'un vallon canalisé, voire busé, sur cette partie de son tracé. La suppression de cet E.V.P.T. n'est pas traitée dans l'autoévaluation environnementale, mais elle est énoncée au sein du rapport de présentation. Celui-ci a été amendé à l'article B.1.9. pour démontrer l'absence d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

- **L'actualisation des emplacements réservés (E.R.) par suppression partielle de celui référencé « I.C.2 »**

Cet emplacement réservé se situe le long de la voie ferrée, à hauteur du boulevard du Midi. Les deux surfaces distinctes renseignées sur le rapport de présentation et sur la liste des emplacements réservés du projet de modification n°5 se révèlent erronées. La surface à prendre en compte après approbation des évolutions proposées pour cet emplacement réservé est de 29 106 m².

- **La modification relative aux établissements d'intérêt collectif et de services publics (E.I.C.S.P.) en zone UFc**

C'est un jugement du tribunal administratif du 14 juin 2022 qui fonde les évolutions règlementaires portées à cette zone UFc. Ce jugement n'opère qu'une annulation partielle du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, fondée uniquement sur le fait que le règlement autorise en zone UFc, sans restriction, les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les E.I.C.S.P..

Le moyen retenu par le juge administratif dans le cadre du contentieux se bornait à mettre en avant la disparité entre les restrictions constructives concernant la destination habitation et l'absence de telles restrictions en ce qui concernait les destinations « restauration », « hébergement touristique et hôtelier » ou encore pour les E.I.C.S.P..

Ainsi, la possibilité offerte aux E.I.C.S.P. de réaliser une seule extension ou annexe de 40 m² d'emprise au sol maximum s'inscrit en cohérence avec la décision du Tribunal administratif qui a conduit à une évolution du règlement du P.L.U. pour la zone UFc mais surtout ne contrevient pas aux dispositions de la D.T.A., ni à celles du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest) et s'avère cohérente avec les objectifs du P.A.D.D.. En effet, cette dérogation ne s'applique qu'à six unités foncières, et, à l'échelle du P.L.U., ne remet pas en cause la compatibilité aux documents supérieurs. Cette règlementation a donc vocation à être maintenue.

En réponse aux demandes de la D.D.T.M. :

- La limite de la hauteur de la nouvelle construction par extension ou en annexe peut être définie comme celle du ou des bâtiments accueillant l'E.I.C.S.P. existant.
- La possibilité offerte de 40 m² d'emprise au sol est limitée au bénéfice d'une éventuelle réorganisation des espaces, des accès, des fonctionnalités de ces E.I.C.S.P. Il est à noter que des protections paysagères fortes s'appliquent déjà sur les espaces libres de quatre des six E.I.C.S.P. existants identifiés en zone UFc, ce qui empêche toute construction et limite l'imperméabilisation. Les sites de la chapelle Bellini et de la clinique Oxford sont quant à eux largement bâtis, peu végétalisés au regard de leur histoire pour le premier et des fonctions à assurer pour le second. Il n'y a donc pas lieu de contraindre davantage ces sites en matière d'artificialisation.
- Cette dérogation est limitée « à une seule fois à la date d'approbation du P.L.U. », comme cela est prévu pour les autres destinations de la zone UFc.
- A l'article 2.2 chapitre A du titre 2, le projet de règlement du P.L.U. prévoit d'ores et déjà que les dérogations proposées s'appliquent aux E.I.C.S.P. « existants à la date d'approbation du P.L.U. ». Mention de l'approbation de la procédure n°5 du P.L.U. pourra être apportée. Il n'y a pas lieu de cartographier les six E.I.C.S.P. existants identifiés en UFc, de telles représentations ne trouvant pas leur place dans de tels documents à portée réglementaire.

Pour ce qui concerne les dispositions dérogatoires proposées pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, la Ville de Cannes souhaite rappeler que les cartes relatives au risque d'inondations, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement issues du ruissellement urbain mettent en exergue de forts enjeux pour le territoire cannois.

L'ensemble des petits cours d'eau sur les deux éléments de relief du territoire cannois ainsi que le ruissellement accentué par la pente font des secteurs de la Croix des Gardes et de la Californie des secteurs stratégiques pour la gestion du risque. Ils sont en outre concernés par le risque d'incendies de forêt au regard de la densité végétale et du relief.

Il apparait alors crucial de permettre la création d'installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques pour la gestion ou la lutte contre ces risques et la protection des sites et constructions existantes.

Le projet de modification n°5 est alors précisé afin que cette dérogation concerne les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion

des sites, à savoir ceux permettant de protéger les espaces naturels et les constructions existantes et contribuant à la gestion des espaces et la lutte contre les risques naturels.

Bien qu'aucune emprise au sol maximale ne soit prescrite, la constructibilité offerte pour ces équipements est limitée par l'exigence de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **La correction d'erreurs matérielles**

  - Suppression de la S.A.P. sur le secteur de C.B.G.O. :

Il est ici utile de rappeler que le P.P.R.I. est une servitude d'utilité publique, qui s'impose à toute demande d'autorisation d'urbanisme. La S.A.P. est un outil relevant du Code de l'urbanisme qui emporte des dispositions particulières et contraignantes précisées au P.L.U., dès lors que cet outil est mis en place par la Commune.

L'existence de la S.A.P. sur le secteur de C.B.G.O. n'a alors pas porté d'effet sur l'application du P.P.R.I.. Le rapport de présentation n'a donc pas lieu d'être amendé.

  - Justification des corrections d'E.V.P. localisés sur des bâtis existants :

En réponse, la Ville souhaite apporter les précisions suivantes :

- Villa la Dorade, parcelle CI 0083 sise 12-14 boulevard Eugène Gazagnaire :
  Cette villa figure déjà au plan régulateur de Cannes de 1884. L'analyse des antériorités permet d'identifier que la parcelle présente une erreur graphique dès le plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 30 juin 2000 au sein duquel la totalité de la parcelle CI83 est grevée d'un aplat pour « plantation à réaliser ». La qualification de cet aplat a évolué à l'occasion de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019 pour devenir un « espace vert paysager ».

- Villa Saint Yves, parcelle BR 0031 sise 57 rue G. Clemenceau et 14 boulevard Jean Hibert :
  La Villa Saint Yves, ex-villa Dubuffe au plan régulateur de 1884, a fait l'objet d'une autorisation d'édifier une terrasse en rotonde au sud par déclaration de travaux n°42 du 15 juillet 1996. La modification n°6 du précédent P.L.U. approuvée le 12 septembre 2011 a inscrit au sud de la villa, un aplat pour « plantation à réaliser » au plan de zonage, en empiétant sur l'extension autorisée en 1996 compte tenu du défaut de mise à jour du plan cadastral.

- Villa Giavota, parcelle CK 0059 sise 151 avenue Maréchal Juin, domaine du Château Scott :
  L'extension en avant-corps de cette villa, sous la forme d'une rotonde, a été réalisée en vertu du permis n°75 de 2007 délivré le 14 février 2008 (D.A.A.C.T. du 14 mars 2013). Le P.L.U., approuvé le 24 octobre 2005, avait inscrit deux protections aux abords de la villa : un « secteur paysager » et un « jardin à protéger ».
  Le secteur paysager imposait *a minima* 60 % d'espaces libres non imperméabilisés et faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité.
  Le jardin à protéger imposait que toute construction autorisée dans la zone ne modifie pas le tracé du jardin et que son style et ses matériaux s'intègrent parfaitement à l'existant et ne perturbent pas l'esthétique de l'ensemble. La réalisation de la rotonde a ainsi été rendue possible.

Ces protections ont évolué dans leur appellation et leur définition jusqu'au P.L.U. actuel au sein duquel ce même aplat nommé « E.V.P. » empiète sur la rotonde de cette villa.

Ces éléments apparaissent suffisants pour entériner la contradiction de la règle existante avec les intentions de la Ville et ainsi permettre la correction de ces erreurs graphiques.

- **La compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec les documents supra-communaux**

En réponse à la D.D.T.M., qui indique que le P.P.R.I., en tant que servitude d'utilité publique, n'a pas à figurer au chapitre C du rapport de présentation proposant une analyse de compatibilité du P.L.U., la Ville prend acte de cette observation. En conséquence, l'analyse afférente au P.P.R.I. est alors supprimée de ce chapitre du rapport de présentation.

Pour ce qui concerne la démonstration de la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec la D.T.A. et le S.Co.T.'Ouest relative aux E.I.C.S.P. en zone UFc, il est à noter que la dérogation s'applique uniquement aux E.I.C.S.P. existants à la date d'approbation de la modification n°5, ce qui évite toute extension incontrôlée de l'urbanisation et recentre les services à la population sur les équipements déjà existants.

Pour ces E.I.C.S.P. déjà existants en zone UFc, d'autres dispositions permettent de préserver leurs espaces libres majoritairement végétalisés et de limiter l'imperméabilisation : des espaces boisés classés, des espaces verts à protéger et des jardins remarquables sont cartographiés sur les sites présentant une qualité paysagère.

Les nouvelles constructions sont également limitées à la hauteur du bâti existant, ce qui permet de répondre aux besoins de réorganisation ou de développement de ces équipements, tout en préservant leur intégration urbaine et en évitant toute densification excessive.

La création d'annexes à ces E.I.C.S.P. existants est rendue possible dans le cadre fixé par le règlement, offrant une réponse adaptée aux besoins collectifs sans générer d'urbanisation diffuse, en cohérence avec le principe de gestion économe de l'espace.

Cette disposition est respectueuse de l'orientation III-124-1 de la D.T.A. et de la notion d'extension limitée de l'urbanisation, d'autant que parmi les six E.I.C.S.P. identifiés à date au sein de la zone UFc, seul le foyer parents-enfants hébergé dans la « Villa Excelsior » sise 9 avenue de la Californie est intégré à l'espace urbanisé sensible identifié à la carte « littoral » de la D.T.A..

Les compléments ci-avant énoncés de la présente pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites en zone UFc permettent de s'inscrire dans le respect des principes de la D.T.A. et des engagements de préservation de ces espaces remarquables et sensibles.

La démonstration de compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest parait satisfaisante au regard de l'avis favorable sans réserve émis le 15 septembre 2025 par Monsieur le Président du S.Co.T.'Ouest sur cette procédure d'évolution du P.L.U. de Cannes.

- **Le bilan de la compatibilité du S.Co.T.'Ouest et du P.L.U.**

Dans son avis du 15 septembre 2025 sur ce projet de modification n°5 du P.L.U., le S.Co.T.'Ouest indique que les adaptations apportées au P.L.U. apparaissent compatibles avec les orientations du schéma et concourent même à renforcer la compatibilité du document communal avec les orientations du S.Co.T.'Ouest en matière de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, de production de logements, de préservation du paysage et des patrimoines ainsi que de prise en compte des problématiques de risques et de ruissellement urbain.

Dans ce cadre, le projet de modification n°5 du P.L.U. n'a pas à faire l'objet d'adaptations.

❖ **Le S.Co.T.'Ouest**

La date d'approbation de ce document fixée au 20 mai 2021 est corrigée sur le rapport de présentation de la modification n°5 du P.L.U..

La remarque du S.Co.T.'Ouest concernant la demande de prise en compte de l'orientation 3 du D.O.O. relative au développement économique et touristique s'applique au P.D.M. n° BC8 objet d'une évolution dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U..

Ce P.D.M. s'inscrit bien dans un secteur considéré par le S.Co.T.'Ouest comme une centralité commerciale.
A cet effet, la municipalité rappelle son vif intérêt pour le tissu faubourien de La Bocca, pour lequel le règlement prévoit l'animation commerciale des futurs bâtis en zone UBa, au travers de son article 3.3 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » - section 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » - Titre 3 « Dispositions relatives aux zones urbaines », qui stipule que dans cette zone, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent être destinés soit à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces. Cette obligation réglementaire s'inscrit dans la droite ligne des orientations et objectifs du S.Co.T..

❖ **Le Département des Alpes-Maritimes**

Il convient de préciser que les observations portées par le Département sont hors champ des objets de la modification n°5 du P.L.U..

La réserve instaurée au bénéfice de la Commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau de la Petite Frayère entre la crèche « Les Elfes » et le collège doit être conservée pour contribuer au maillage du quartier.

Concernant la redéfinition des espaces verts à protéger ou à créer pour permettre la construction du nouveau gymnase près du collège Gérard Philipe, un échange entre les services de la Ville et ceux du Département sera organisé.

❖ **Le S.D.I.S.**

La Ville de Cannes a pris note de l'ensemble des recommandations et textes de référence rappelés dans ce courrier du S.D.I.S, mais qui n'entrent pas dans le champ de cette modification n°5 du P.L.U. Par arrêté n°21/4287 en date du 29 juillet 2021, la Ville de Cannes a approuvé la création d'un service de défense extérieure contre l'incendie ayant pour objectif d'identifier les risques à prendre en compte, d'inventorier les points d'eau incendie et d'en

fixer les modalités de contrôle. La Commune a confié la gestion matérielle et technique des points d'eau sous pression ou hydrants au Syndicat intercommunal des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) en conformité avec le règlement départemental.

❖ **La S.N.C.F.**

Sur la prise en compte des contraintes réglementaires et des enjeux ferroviaires, il convient de noter que la servitude ferroviaire d'utilité publique, référencée « T1 », a bien été intégrée aux annexes du P.L.U. de Cannes par une mise à jour du document d'urbanisme, entérinée par arrêté municipal du 22 décembre 2023.

Il est par ailleurs pris bonne note des autres recommandations formulées et relatives aux projets de nouvelles constructions et à la végétation aux abords des voies ferrées.

Concernant l'emplacement réservé I.C.2, la référence faite par la S.N.C.F. à la parcelle AS 206 résulte d'une confusion car il s'agit en réalité de la parcelle AS 205. En revanche, la suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle AS 68 procède d'une erreur matérielle, et est corrigée.

Finalement, la S.N.C.F. demande à la Ville de compléter la nouvelle rédaction proposée par la modification n°5 des règles dérogatoires relatives aux antennes relais, notamment pour l'interdiction de nouveaux pylônes visant à supporter une antenne-relais, dans la bande littorale. La S.N.C.F. demande que la possibilité de lever cette interdiction par une étude technique démontrant que les ouvrages sont indispensables au fonctionnement des réseaux de télécommunication soit complétée de la mention plus générale des services d'utilité publique.

Conforme à l'intention initiale de la Commune, cette évolution est portée au dossier de modification n°5 du P.L.U..

❖ **La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes**

Il convient de préciser que ces propositions n'entrent pas dans le champ de la modification n°5 du P.L.U. et n'apparaissent pas conformes aux dispositions de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels par des clôtures posées à 30 cm au-dessus du sol et d'une hauteur limitée à 1,20 m.

Une analyse spécifique de cette demande et de la façon dont le règlement du P.L.U. pourrait l'intégrer, en tout ou en partie, reste à mener avant d'envisager sa prise en compte dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du P.L.U. de Cannes.

❖ **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes**

La Ville salue la volonté d'engagement de cet organisme consulaire pour renforcer l'économie locale, et prend bonne note de l'avis favorable sans réserve sur la procédure de modification n°5 du P.L.U..

Par ailleurs, **en réponse à la D.G.A.C**. proposant la suppression de l'exigence d'une étude d'éblouissement pour tout projet de panneaux photovoltaïques aux abords de l'aéroport, la Ville de Cannes précise que cette évolution n'entre pas dans le champ des modifications inscrites dans cette procédure ; une prochaine évolution du P.L.U. permettra de proposer cet assouplissement réglementaire.

B. La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête publique

Sur 24 observations émises par le public, 10 avis favorables ont été émis pour saluer les évolutions projetées en matière de renouvellement urbain sur les quartiers de la Pointe-Croisette, de La Bocca et du quartier Prado-République, visant à améliorer le cadre de vie des riverains, tout en pérennisant le patrimoine bâti et végétal identitaire de ces quartiers.

Ces avis n'emportent pas de réponse particulière.

En réponse à l'observation de M. MULPHIN,

Concernant les hauteurs permises au secteur de plan de masse sis avenue Dozol, il est ici précisé que l'architecture du projet est refondue dans le cadre de cette modification n°5 du P.L.U.. Le projet, initialement basé sur deux bâtiments en forme de « L » en épannelage avec des hauteurs de 4 m à 24 m maximum de hauteur, prévoit désormais un unique bâtiment dans la continuité des résidences bordant l'avenue Dozol avec des hauteurs maximales de 15 m au nord et de 24 m au sud. Cette refonte des hauteurs adaptée à la morphologie du bâtiment projeté permet de conserver une constructibilité équivalente à celle initialement proposée au plan de masse avec des accroches et des prospects respectant les résidences et pavillons aux abords.

En réponse à l'observation de M. ESCLAPEZ de la société S.E.N.S.O.,

Concernant la hauteur maximale autorisée pour l'établissement hôtelier Hôtel Hilton Canopy édifié 2 boulevard Jean Hibert, il est précisé que le P.L.U. étant de portée réglementaire générale, il ne peut être donné droit à cette demande isolée tendant à la surélévation de cet hôtel, et qui conduirait à modifier les règles de hauteur sur une partie du littoral cannois, du boulevard Jean Hibert jusqu'au quai Saint-Pierre au *minima*. Par ailleurs, le P.L.U. prévoit la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés, détruits ou démolis, nonobstant toutes dispositions contraires du P.L.U. et selon les dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme. Le préjudice invoqué dans ce dire pour cet établissement en cas de sinistre n'est alors pas fondé. Dès lors, cette évolution de la règle des hauteurs ne peut pas être envisagée, car elle nuirait à l'harmonie des lieux et remettrait en cause les lignes de crête qui ont été fixées lors de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019.

En réponse à l'observation anonyme sur le projet Pôle santé de la Frayère et l'impact des activités de l'aéroport et des flux routiers,

Il est en premier lieu précisé que le quartier Nouvelle Frayère n'entre pas dans le champ des évolutions portées par la modification n°5 du P.L.U..

Le futur bâtiment « Sport et Santé » est implanté en zone B1 du P.P.R.I., correspondant à un aléa faible à modéré. Son emprise au sol respecte la limitation réglementaire de 30% de surface inondable, et le permis de construire délivré le 14 juin 2024 est conforme aux dispositions du P.P.R.I..

A la suite des inondations de 2015, des travaux importants ont été réalisés sur le cours d'eau de la Frayère dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations 2021-2026. Ils ont consisté en un recalibrage des sections en terre, un élargissement du lit, la reprise des berges, la création de risbermes et le remplacement des anciennes passerelles, afin d'améliorer l'écoulement et la sécurité du secteur.

L'aéroport de Cannes-Mandelieu est le 2ème aéroport d'aviation d'affaires en France et joue un rôle économique fort pour le bassin cannois. Le groupe Aéroports de la Côte d'Azur est le

gestionnaire/concessionnaire des zones aéroportuaires de Nice et Cannes pour le compte de l'Etat, représenté par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (D.S.A.C. Sud-Est) de la Direction Générale de l'Aviation Civile (D.G.A.C.).

Le P.P.A. des Alpes-Maritimes a été élaboré et adopté par la Préfecture. Comme l'indique la fiche action n°11 du P.P.A., le groupe Aéroports de la Côte d'Azur est chargé de réaliser cette campagne de mesures de la qualité de l'air. La dernière étude publiée repose sur des données de l'été 2021 et est consultable sur le site web d'AtmoSud (Evaluation des particules fines en zone aéroportuaire : Cannes-Mandelieu et Golfe de Saint-Tropez (été 2021) | AtmoSud).

Pour ce qui concerne l'augmentation du trafic routier, il est à noter que les niveaux de pollution le long des grands axes de circulation (boulevard Carnot, avenue Francis Tonner, notamment) sont connus à travers les campagnes de mesure et les modélisations réalisées par AtmoSud, l'organisme agréé pour la surveillance de la qualité de l'air en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces données mettent en évidence des concentrations plus élevées de NO_2 à proximité immédiate de ces axes, du fait du trafic automobile dense, tout en restant globalement conformes aux valeurs limites réglementaires sur la majeure partie du territoire.

Il convient de noter que la qualité de l'air à Cannes est affectée par la présence régulière de navires de croisière de très grande taille en baie de Cannes sur lesquels la municipalité n'a qu'une prise partielle dans la mesure où ils mouillent dans des espaces relevant de la compétence de l'Etat. Pour autant, des mesures volontaristes ont été prises, telles que la réduction du nombre d'escales, le plafonnement du nombre de croisiéristes par jour, le développement des escales de navires plus petits, modernes et moins polluants.

Par ailleurs, le projet de modification n°5 du P.L.U. n'induit aucune évolution notable du réseau viaire, ni d'afflux de population supplémentaire. Ses incidences sur la qualité de l'air sont donc marginales : il ne modifie ni les flux de circulation, ni la dispersion des polluants atmosphériques. Le projet s'inscrit ainsi sans effet sur les niveaux de pollution existants le long des grands axes de transport.

En réponse à l'observation de Monsieur RICORD,

Conformément aux exigences du P.A.D.D. et à son orientation 1 visant à la protection et à la mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes, le P.L.U. révisé approuvé le 18 novembre 2019 a prévu des espaces verts à protéger (E.V.P.) principalement sur des espaces non bâtis et végétalisés. La partie sud de la parcelle CI0125 est concernée par cette disposition graphique. Ce terrain est toutefois bâti en partie nord et offre des potentialités de recomposition sous l'empire des règles d'urbanisme en vigueur.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U.

En réponse à l'observation de Madame FIRROS ALBERTELLI,

La parcelle AY1331 est concernée par le zonage UFc au P.L.U.. Ce zonage a été créé lors de la révision du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 pour protéger les espaces collinaires et limiter fortement l'urbanisation sur les massifs, notamment pour la Californie et le versant sud de la Croix des Gardes.

L'urbanisation de ces collines au détriment du couvert végétal présente un impact paysager particulièrement fort à partir de 60 mètres d'altitude, cote qui marque une limite nette entre la ville dense qui s'étend aux pieds des reliefs et les coteaux boisés dans lesquels se fondent plus ou moins les constructions.

Le parti-pris retenu par la révision du P.L.U. pour ces zones a été de n'autoriser que les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation encadrée d'annexes, afin d'éviter la propagation du mitage et les atteintes au patrimoine arboré.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U. qui n'a pas pour objet de remettre en cause les protections en vigueur sur ces zones ; aussi, la direction de l'urbanisme se tiendra à la disposition des propriétaires pour en échanger.

En réponse à l'observation de Monsieur et Madame LACOSTE,

La marge de recul modifiée par cette modification n°5 du P.L.U. affectant la parcelle CD0001 inclut le garage édifié en accroche de l'avenue des Hespérides. Pour autant, le règlement du P.L.U. autorise l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés (cf. l'article 1.2 du chapitre A « Dispositions relatives à l'aménagement » du titre 2 « Dispositions générales »), dispositions qui offrent toute la latitude pour le maintien et la valorisation de ce garage. Le nouveau dessin de cette marge de recul vise à préserver l'alignement avec la résidence « Les Terrasses de Palm Beach » ; il n'est alors pas donné suite à cette demande de modification du projet de modification n°5 du P.L.U.

En réponse à l'observation de Madame HOR sur la friche Ansaldo Breda et l'ancien site de l'A.F.P.A,

Le projet de renouvellement urbain de la friche nommée Ansaldo Breda s'inscrit dans une stratégie d'aménagement plus large nommée Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.).

Le projet de C.B.G.O. a pour objectif de poser les bases structurelles d'une opération d'ensemble portant sur environ 90 hectares dans une approche cohérente et globale de réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondation.

Il est au service de la politique d'aménagement durable du territoire cannois traduite dans le P.L.U. révisé en 2019 et qui s'articule autour de deux axes majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat, tout en portant une attention particulière à la préservation du cadre de vie, et développer l'offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail.

Le secteur de C.B.G.O. est fortement soumis au risque d'inondations à l'instar des inondations dramatiques du 3 octobre 2015 et de celles de fin 2019. Le P.P.R.I. de Cannes, approuvé fin 2021 par l'Etat, a identifié les secteurs inondables et inscrit le projet de C.B.G.O. comme « espace stratégique de requalification » (E.S.R.). Ce quartier connait alors un cadre réglementaire fixé par l'Etat qui identifie ici des besoins forts de requalification et de renouvellement de l'espace urbain.

Ce cadre règlementaire prévoit des opérations de démolition-reconstruction, sous réserve d'une amélioration de la situation actuelle vis-à-vis du risque d'inondations par une limitation de l'emprise au sol des constructions, par la mise en œuvre d'aménagements favorisant la transparence hydraulique et par l'implantation des planchers des constructions à des cotes altimétriques garantissant la résilience des biens et la protection des personnes.

Des études d'aménagement d'ensemble du quartier et des modélisations hydrauliques ont été réalisées sous le contrôle et la validation des services de l'Etat et ce, dans une approche cohérente et globale de réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondation.

Elles ont permis la définition d'un projet urbain résilient validé par les services de l'Etat sur un premier secteur de C.B.G.O. ; ainsi, ce projet a été inscrit au P.L.U. de Cannes par la procédure de modification de droit commun n°3 approuvée fin 2023 et l'Etat mène actuellement la procédure de modification du P.P.R.I. visant à activer les dispositions de l'E.S.R. sur cette phase 1 de l'opération de C.B.G.O. sur la base d'un schéma directeur d'aménagement.

Au cœur de ce projet de C.B.G.O., le site Ansaldo Breda inclus dans cette phase 1 (cf. P.D.M. BRT9 au P.L.U.) concerne des terrains contenant des pollutions résiduelles limitant leurs usages à des activités industrielles et artisanales. La déconstruction et la dépollution de ce site ont été engagées par l'établissement public foncier (E.P.F. de P.A.C.A), établissement public d'Etat qui intervient sur la stratégie foncière de cette opération de grande envergure.

Le projet d'école hôtelière qui offrira une formation inédite des métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration à Cannes s'installera sur l'ancien site de l'A.F.P.A. comme projeté par le P.D.M. BRT10.

En réponse à la question posée, ce schéma directeur d'aménagement précise les emprises au sol existantes et projetées, comme suit :

- A la date d'établissement du schéma directeur, pour la phase de C.B.GO. sur le secteur de la Z.I. de la Roubine, 81 956 m² d'emprise au sol bâtie sont comptabilisés,
    - un état projeté en application des règles des plans de masse BRT 1 à 13 de 60 010 m² bâtis avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 27 %,
    - et environ 13 014 m² d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).
- A l'échelle du seul plan de masse BRT9 :
    - avant démolition du site industriel Ansaldo Breda intervenue en 2024 : 26 322 m² d'emprise au sol bâtie,
    - un état projeté en application des règles du plan de masse BRT9 de l'ordre de 21 670 m² bâtis avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 18 %,
    - et environ 8 880 m² d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).
- A l'échelle du seul plan de masse BRT10 :
    - avant démolition du site de l'A.F.P.A. : 2622 m² d'emprise au sol bâtie,
    - un état projeté en application des règles du plan de masse BRT10 de l'ordre de 2 222 m² bâtis avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 15 %,
    - et environ 2 381 m² d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).

Environ 14 283 m² d'espaces paysagers seront par ailleurs aménagés dans le secteur de P.D.M. BRT9 ainsi que 3 496 m² de noues paysagères qui seront végétalisées et participeront au chemin de l'eau.

Environ 4 568 m² d'espaces paysagers seront également aménagés dans le secteur de P.D.M. BRT10.

La végétalisation de ces nouveaux ilots participera alors à la qualité de vie de ces sites renouvelés.

En réponse à l'observation anonyme relative aux P.D.M., aux enjeux de pollution et de risque d'inondations,

Le projet d'aménagement du territoire cannois défendu par le P.L.U. révisé de 2019 favorise une répartition équilibrée de la production de logements au regard des capacités d'urbanisation des quartiers ; des secteurs de plans de masses permettent notamment de cibler les ilots répondant à cette exigence de renouvellement urbain permettant d'agir concrètement pour les actifs et les familles. Les exigences en matière de logements sociaux sont également inscrites au P.L.U. et contribue à la création de logements de qualité et accessibles à tous. La recomposition urbaine de certains quartiers de la ville permet par ailleurs de graduer la densification et de conserver le caractère naturel des espaces remarquables du territoire cannois et préserver les paysages boisés significatifs. Cannes peut ainsi ménager, protéger voire sanctuariser ses quartiers résidentiels et patrimoniaux d'une pression immobilière excessive. L'enjeu est d'éviter la remise en cause du cadre de vie, socle d'une image et d'une identité de ville de villégiature et d'événements d'importance internationale.

En réponse aux enjeux de ruissellement, les secteurs de plan de masse s'inscrivent dans une urbanisation maîtrisée conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Ils reposent principalement sur le renouvellement de tissus urbains déjà constitués, dont les formes bâties existantes présentent souvent des emprises au sol très importantes et totalement imperméabilisées. Les opérations nouvelles associent une densité bâtie plus adaptée, des exigences de performance environnementale et une place renforcée accordée aux espaces végétalisés, aux surfaces de pleine terre et aux noues paysagères. Ces dispositions sont alors en faveur d'une réduction des pollutions et de la vulnérabilité du territoire face aux inondations.

En réponse à l'observation de Madame WETTERWALD représentant la clinique Oxford,

Par ce dire, la Directrice de la clinique Oxford fait part d'un projet de parking en ouvrage (en R+1 ou R+2) sur l'unité foncière support de l'établissement de santé. Elle met en avant l'absence d'impact d'un tel ouvrage pour les vues des parcelles voisines eu égard à l'implantation souhaitée. La faisabilité de ce projet est toutefois mise à mal par les dispositions en zone UFc en matière d'emprise au sol et d'espaces verts.

En réponse et dans la droite ligne des garanties apportées à l'Etat concernant le cadre règlementaire proposé par cette modification n°5 du P.L.U. pour les E.I.C.S.P. en zone UFc, il est utile de rappeler que la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum pour une seule extension ou annexe des E.I.C.S.P. existants s'inscrit en cohérence avec la décision du Tribunal administratif de Nice en date du 14 juin 2022 qui a annulé partiellement le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 en tant seulement que le règlement autorisait en zone UFc, sans restriction, les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les E.I.C.S.P..

Ce jugement a conduit en 2023 à une évolution du règlement du P.L.U. pour la zone UFc, évolution visant à restreindre l'emprise au sol afin de respecter les dispositions de la D.T.A., du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest) et en toute cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables de la Ville.

Malgré l'intérêt que présenterait un parking en ouvrage sur le site de la clinique Oxford, il n'apparait pas possible de donner une suite favorable à cette demande d'évolution réglementaire.

En réponse à l'observation de Monsieur MISTRALI,

Les observations formulées relèvent pour l'essentiel de problématiques territoriales larges qui excèdent le périmètre et les objectifs de la modification n°5 du P.L.U.. Cette procédure n'a pas vocation à traiter des sujets liés au bruit aéroportuaire, aux émissions atmosphériques, aux nuisances liées aux festivals ou aux risques d'inondation.

La modification n°5 du P.L.U., par son périmètre strictement limité, n'apporte par conséquent aucune modification susceptible d'aggraver les points soulevés, qui restent régis par les réglementations et documents supra-communaux en vigueur.

S'agissant des évolutions ou suppressions de P.D.M., celles-ci résultent d'un ajustement plus cohérent des typicités de chaque quartier et d'une amélioration de l'opérationnalité des secteurs dont la mise en œuvre s'avérait difficile, voire impossible dans leur configuration antérieure. Cette démarche vise à guider un rééquilibrage urbain, à renforcer la qualité des opérations, et illustre une approche plus sélective, attentive aux conditions locales de faisabilité, à l'intégration paysagère et aux capacités d'accueil des différents tissus urbains.

Enfin, en ce qui concerne le risque d'inondation, la modification n°5 ne modifie ni le zonage réglementaire, ni les prescriptions applicables au titre du P.P.R.I.. La protection des personnes et des biens demeure donc strictement identique à la situation actuelle, et n'est en rien dégradée par les ajustements apportés dans cette procédure.

En réponse à l'observation de Monsieur SOLER,

Il est précisé ici que le tènement foncier sis 32 boulevard Astégiano est hors champ des secteurs concernés par la modification n°5 du P.L.U., procédure qui n'y fait pas évoluer la hauteur maximale autorisée depuis la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019.

En réponse à l'observation de Madame LAINE,

La maison dite Château Saint-Georges puis Villa la Rochefoucauld est identifiée au P.L.U. de Cannes au titre du patrimoine bâti remarquable. Le parc situé au sud du Château Saint-Georges est composé de deux unités foncières qui ne sont pas rattachées à la copropriété du Château. Ces deux unités foncières sont non bâties et apparaissent végétalisées. L'unité foncière la plus au sud est concernée par une marge de recul qui s'applique tout au long de l'esplanade du Golfe. Elle est également concernée par un emplacement réservé I.C.2 inscrit au P.L.U. et dédié à la création de voirie ou d'infrastructure pour transports en commun et aménagements d'espaces publics. Ces deux unités foncières sont en zone UCa au P.L.U. qui impose *a minima* 50 % d'E.V.P.T. et 15 % d'espaces libres. La hauteur maximale permise par le P.L.U. est de 9 m + attique.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U..

En réponse à l'observation de Monsieur FUNESTE,

La modification n°5 du P.L.U. n'a aucune incidence sur la constructibilité des parcelles situées 19 et 21 avenue Laugier (AW 0121 et AW 0122), ni sur celle de la parcelle AW 0133 grevée par l'emplacement réservé I.C.2. Les règles d'urbanisme applicables à ces unités foncières demeurent strictement inchangées dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, la question relative au changement de la grille d'entrée relève d'une autorisation d'urbanisme indépendante. Cette intervention n'est pas concernée par la modification n°5 du P.L.U. et devra, le cas échéant, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du service instruction.

En réponse à Monsieur et Madame MANAIRA,

La Ville de Cannes salue l'initiative de ces propriétaires qui entendent protéger leur jardin qui constitue un poumon végétalisé et un espace de fraicheur dans ce quartier à dominante pavillonnaire. Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U.. Elle sera alors examinée et prise en compte à l'occasion d'une prochaine évolution du P.L.U..

Le 10 novembre 2025, la Commissaire enquêtrice a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel elle fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique.

Ce document mentionne une demande d'informations complémentaires, à laquelle la Ville a répondu dans une note transmise le 21 novembre 2025.

Le 25 novembre 2025, la Commissaire enquêtrice a remis à la Ville de Cannes son rapport et ses avis et conclusions.

C. Les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice a favorablement accueilli le projet de modification n°5 du P.L.U., en émettant toutefois deux réserves et une recommandation.

La réserve n°1 vise à inscrire à la modification n°5 du P.L.U. la nécessité d'une évaluation règlementaire de la pollution atmosphérique avant son approbation et l'arrivée de nouvelles populations, le long des voies de circulation principales de la commune, à proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu, à l'intérieur des sites accueillant les enfants et les adolescents.

La réserve n°2 vise quant à elle à inscrire à la modification n°5 du P.L.U. la nécessité d'une évaluation de la pollution sonore autour de l'aéroport de Cannes-Mandelieu.

Ces réserves, et plus largement l'argumentaire développé dans les conclusions de la Commissaire enquêtrice, questionnent le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) tel que prévu par le P.L.U. de Cannes révisé le 18 novembre 2019, faisant de la partie ouest du territoire un espace de renouvellement urbain, alors même que les évolutions portées dans le projet de modification n°5 présentent une portée limitée, en raison de la nature même de cette procédure.

En l'espèce, ces évolutions visent à adapter ponctuellement les règles d'urbanisme aux besoins de la Commune, tout en respectant strictement les équilibres existants et les orientations du P.A.D.D., traduits au P.L.U. de Cannes.

De surcroît, comme cela est démontré par l'autoévaluation environnementale de ce dossier, les mesures portées dans la modification n°5 du P.L.U. n'ont pas d'impact, voire amoindrissent la constructibilité et l'apport en population et n'ont qu'une incidence marginale sur les formes urbaines et le réseau viaire. Les conclusions de la Commissaire enquêtrice ne semblent alors pas directement cibler le dossier soumis à enquête publique mais plutôt l'idée qu'elle se fait de l'évolution territoriale.

En outre, dans son avis émis le 17 septembre 2025, la MRAe, saisie du projet de modification du P.L.U. dans le cadre d'un examen au cas par cas, a conclu « *qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°5 du P.L.U. de la commune de Cannes (06) n'est pas susceptible d'avoir des*

incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

D'un point de vue formel, il n'est donc pas possible de répondre favorablement à ces deux réserves, dans la mesure où le P.L.U. dans ses différentes composantes ne peut intégrer de telles exigences, qui ne trouvent pas de fondement légal dans les dispositions des articles L.151-1 à L.151-48 du Code de l'urbanisme définissant le contenu d'un P.L.U..

Finalement, la commissaire enquêtrice indique que ces réserves permettraient de « *vérifier la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure, respect qui n'est pas démontré au dossier d'enquête* », alors même que le syndicat mixte S.Co.T.'Ouest, en charge du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.) de l'ouest des Alpes-Maritimes, consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de la présente procédure, conclut dans son avis à la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes avec ledit schéma. Il convient de noter ici que cette pièce a été dûment versée au dossier d'enquête publique.

Or, par sa remarque sur la compatibilité du P.L.U. avec les « *documents de portée supérieure* », la Commissaire enquêtrice méconnait les dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme énumérant les documents d'urbanisme avec lesquels les P.L.U. doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité, et qui limitent leur liste aux schémas de cohérence territoriale, aux plans de mobilité, aux programmes locaux de l'habitat et aux schémas de mise en valeur de la mer.

Enfin, la recommandation émise par la Commissaire enquêtrice vise à inscrire à la modification n°5 du P.L.U. l'objectif de maintien, de préservation, voire d'augmentation des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) au regard des risques liés aux intempéries.

A ce sujet, il convient de souligner que cette recommandation est conforme à la volonté municipale de voir prospérer de nouvelles opérations qui associent des densités mieux adaptées aux formes urbaines existantes, et qui contribuent à la qualité de vie des habitants, par l'aménagement d'espaces paysagers et d'E.V.P.T. au sein des plans de masses, destinés à optimiser l'imperméabilisation des sols.

Dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U., les adaptations de l'emprise d'E.V.P.T. identifiés géographiquement au sein du plan de zonage réglementaire sont justifiées par l'évolution des cinq plans de masses dans lesquels ils s'insèrent. Il est important de noter que ces E.V.P.T. sont localisés sur des espaces bâtis ou imperméabilisés (cours bétonnées). Aussi ces évolutions ne remettent pas en cause le maintien d'espaces verts de pleine terre existants. Le maintien et l'augmentation des espaces verts de pleine terre sont par ailleurs d'ores et déjà assurés par le P.L.U. en vigueur grâce aux dispositions suivantes :

- l'exigence d'espaces verts de pleine terre telle que définie par zone à l'article U5.3 section 2 titre 3, complétée d'une exigence de plantation d'arbres (article U 5.4 section 2 titre 3),
- l'exigence de protection du patrimoine végétal, naturel et paysager, que ce soit le patrimoine spécifique tels que les espaces boisés classés, les jardins remarquables, les espaces verts protégés, les arbres remarquables (article 3.1 et 3.2 chapitre E du titre 2) ou le patrimoine commun bénéficiant de règles de conservation, de recul des constructions à réaliser.

Les dispositions du P.L.U. satisfont donc déjà l'objectif de maintien, de préservation et d'augmentation des espaces verts de pleine terre.

Ainsi, compte tenu des évolutions portées au projet de modification n°5 ci-avant exposées et de l'avis favorable de la commissaire enquêtrice, l'avis motivé de cette dernière n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

Considérant que l'ensemble des modifications portées s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification n°5 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Le Conseil d'Adjoints a donné un avis positif unanime le 4 décembre 2025.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 15 décembre 2025.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'acter que les réserves émises par la Commissaire enquêtrice ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la procédure de modification n°5 du P.L.U. du fait de leur nature et de leur portée ;

- d'approuver la modification n°5 du P.L.U telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- et d'autoriser Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tous actes et documents afférents à ladite procédure de modification n°5 du P.L.U..

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

MAIRIE DE CANNES * ALPES MARITIMES * N° 91

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN

ARRETE MUNICIPAL

Ville de Cannes

URBANISME

ARRETE N° 26/3141

ARRETE

ARRETE DE MISE A JOUR DU P.L.U. DE CANNES

Le Maire de la Ville de Cannes,
Vu la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-11 relatifs au plan de prévention des risques naturels prévisibles ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.153-60, L.210-1, L.212-1, L.212-2, L.213-3, L.300-1 et R.151-51 et R.153-18, R.212-1, R.212-2 et R.212-2-1 ;

Vu le code du patrimoine et notamment les articles L. et R.621-1 et suivants ;

Vu le code des transports et notamment les articles L.6351-1, L.6351-6 à L.6351-9, L.6372-8 à L.6372-10 ;

Vu la convention relative à l'aviation civile internationale du 7 décembre 1944, ensemble des protocoles qui l'ont modifiée, notamment le protocole du 30 septembre 1977 concernant le texte authentique quadrilingue de ladite convention ;

Vu l'arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques ;

Vu l'arrêté du 3 septembre 2007 relatif à l'implantation et à la structure des aides pour la navigation aérienne installée à proximité des pistes et des voies de circulation d'aérodromes ;

Vu l'arrêté du 23 avril 2018 relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne ;

Vu le courrier du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 23 décembre 2024, reçu le 27 décembre 2024 et portant notification de la fiche de la servitude d'utilité publique T4 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-247 du 22 mars 2019 portant création et délimitation de la Z.A.D. La Roubine sur le territoire de la commune de Cannes ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Cannes du 30 septembre 2024 de demande de renouvellement de la Z.A.D. « La Roubine » ;

Vu la demande de renouvellement de la Z.A.D. adressée par lettre du Maire de Cannes en date du 24 octobre 2024 au Préfet des Alpes-Maritimes ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2025-119 du 31 janvier 2025 portant renouvellement à périmètre identique de la Z.A.D. La Roubine à compter du 6 avril 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021-065 du 15 octobre 2021 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.I.) de la commune de Cannes ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2025-151 du 18 décembre 2025 portant approbation de la modification n°1 du P.P.R.I. de la commune de Cannes ;

Vu le courrier du Préfet des Alpes-Maritimes du 23 février 2026, reçu le 26 février 2026, relatif à l'approbation de la modification n°1 P.P.R.I. de Cannes, et à la demande de mise à jour du P.L.U. de Cannes, par remplacement de l'ancien P.P.R.I. approuvé.

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 3 juillet 2020 portant inscription au titre des Monuments Historiques, en totalité, de l'ensemble formé par l'église Saint Georges et ses dépendances, situé au 29 avenue du roi Albert 1er à Cannes, cadastré section CM n°18 ;

Vu l'arrêté n°36 du Ministère de la Culture en date du 19 décembre 2023 portant classement au titre des Monuments Historiques, en totalité, de l'ensemble formé par l'église Saint-Georges à Cannes situé au 29 avenue du Roi Albert 1er sur la parcelle cadastrée CM n°18, tel que délimité en rouge sur le plan annexé audit arrêté et comprenant :

- l'église avec tous ses décors intérieurs et le cénotaphe du duc d'Albany,
- le parvis et son emmarchement,
- l'escalier d'accès au parvis,
- la chapelle mortuaire,
- la dépendance à usage de remise,
- l'espace paysager entourant l'église ainsi que la clôture et ses portails d'entrée.

Vu le courrier du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 23 décembre 2024, reçu le 27 décembre 2024 et portant sur la mise à jour du P.L.U. de Cannes par actualisation des fiches relatives aux servitudes d'utilité publique A5, AC1, I1, I3, I4, PM1, PM2, PM7, PT1, PT2 et T5 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur ;

ARRETE

Article 1 :
Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé susvisé de la commune de Cannes est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, ont été actualisés :

1) **Les annexes du P.L.U.** par l'ajout :
   a. du dossier du P.P.R.I. comportant l'arrêté préfectoral portant approbation de la modification n°1, le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage réglementaire du secteur ouest de Cannes (pièces 6A.3 du P.L.U.) en remplacement de l'ancien P.P.R.I. approuvé ;
   b. de l'arrêté préfectoral n°2025-119 du 31 janvier 2025 portant renouvellement de la Z.A.D. La Roubine (pièce n°6.C.3) ;

2) **La liste des servitudes d'utilité publique** (pièce 6A.1 du P.L.U.) ;

3) **Le plan des servitudes d'utilité publique** (pièce n°6A.2 du P.L.U.) ;

4) **Les plans de zonage général et ouest du P.L.U.** (pièces 4.1.A et 4.1.B du P.L.U.) ;

5) **Le cartouche de la liste des servitudes d'utilité publique** (pièces 6A.1 du P.L.U.) par la mention de la date de mise à jour du présent arrêté ;

6) **La légende et le cartouche du plan des annexes complémentaires (pièce 6C.1)** ;

7) **Le cartouche de l'annexe n°6.C.3 « Autres annexes »,** par la mention de la date de mise à jour du présent arrêté ;

Article 2 :
Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois. La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, à l'Hôtel de Ville annexe de Cannes et dans les locaux de la Préfecture des Alpes-Maritimes à Nice.

Article 3 :
Madame la Directrice Générale des Services de la Ville de Cannes est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Article 4 :
Des copies du présent arrêté seront adressées à :
- M. le Préfet des Alpes-Maritimes,
- M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

Article 5 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication.

Fait à Cannes, le 02 AVR. 2026

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué
Jean-Pierre PANSIER

MAIRIE DE CANNES
N° 91
ALPES MARITIMES