CANNES

PLU

Plan Local d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019 MODIFIE LE 19 JUILLET 2021, LE 28 NOVEMBRE 2022, LE 26 JUIN 2023, LE 27 NOVEMBRE 2023, LE 18 DECEMBRE 2023, LE 24 JUIN 2024

MODIFICATION N°5 APPROUVEE LE 18 DECEMBRE 2025

1. RAPPORT DE PRESENTATION

CANNES CÔTE d'AZUR FRANCE

Ville de Cannes Décembre 2025

« Un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une Ville agréable à vivre, belle et attractive. »

d'infos www.cannes.com

Sommaire

A. PREAMBULE 4
A.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET SES EVOLUTIONS 4
A.2. LA MODIFICATION N°5 DU P.L.U. 6
A.2.1. Objectifs 6
A.2.2. Procédure 6
B. MODIFICATIONS PROPOSEES AU P.L.U. 10
B.1 ACTUALISATION DES SECTEURS DE PLANS DE MASSES 10
B.1.1 Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre 10
B.1.2 Modification du P.D.M. R 3 - « angle impasse Saint-Paul / rue Fellegara » 13
B.1.3 Suppression du P.D.M. R 6 - « angle République / Migno » 15
B.1.4 Suppression du P.D.M. PC 1 – « angle Lérins / rue Saint Jin-Jin» 19
B.1.5 Suppression du P.D.M. PC 2 – « angle Ouest Lérins / Reine Astrid » 22
B.1.6 Suppression du P.D.M. PC 3 – « angle Est Lérins / Reine Astrid» 25
B.1.7 Evolution du P.D.M. BC 2 – « avenue Anthony Dozol» 27
B.1.8 Evolution du P.D.M. BC 6 – « angle Francis Tonner / Roquebillière» 30
B.1.9 Evolution du P.D.M. BC 8 – « angle Francis Tonner / Pierre Sémard » 33
B.2 ENRICHISSEMENT DU PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE 36
B.2.1. Proposition d'extension d'un espace vert à protéger 36
B.2.2 Proposition d'identification d'un nouvel arbre remarquable 37
B.3 ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.) 39
B.3.1. Suppression de l'E.R. I.C.32 39
B.3.2. Suppression de l'E.R. I.C.55 40
B.3.3. Suppression de l'E.R. I.C.56 41
B.3.4. Suppression partielle de l'E.R. I.C.151 42
B.3.5. Suppression partielle de l'E.R. I.C.20 43
B.3.6. Suppression partielle de l'E.R. I.C.1 44
B.3.7. Suppression partielle de l'E.R. I.C.2 45
B.3.8. Modification de la marge de recul des avenues de Lérins et des Hespérides 48
B.4 EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES 49
B.4.1 Modification du règlement sur les établissements d'intérêts collectifs et de services publics (E.I.C.S.P.) en UFc 49
B.4.2 Clarification rédactionnelle relative à l'installation des appareillages de climatisation en toiture 52
B.4.3 Modification des règles relatives aux antennes relais 53
B.5 CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES 55
B.5.1 Suppression de la servitude d'attente de projet (S.A.P.) 55
B.5.2 Correction d'une référence législative 57
B.5.3 Mises à jour de références cadastrales du patrimoine bâti remarquable 57
B.5.4 Correction d'erreurs graphiques 58
C. ANALYSE DE COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 63
C.1 La directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes – Loi Littoral 63
C.2 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (S.R.A.D.D.E.T.) 65
C.3 Le plan de gestion des risques d'inondation (P.G.R.I.) 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée 67
C.4 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 68
C.5 Le schéma de cohérence territoriale « S.Co.T.'Ouest des Alpes – Maritimes » 70
C.6 Le plan local de l'habitat intercommunal (P.L.H.I.) 72
C.7 Le plan de mobilité Cannes Lerins 74
C.8 Le plan climat air énergie territorial (P.C.A.E.T.) 76
C.9 Le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. (P.A.D.D.) révisé le 18 novembre 2019 78
D. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 89

A. PREAMBULE

A.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET SES EVOLUTIONS

Par délibération du 18 novembre 2019, le Conseil municipal de Cannes a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en 2 orientations générales :

1. La protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et d'un territoire « authentique », pour valoriser l'identité de Cannes et développer l'attractivité urbaine de la cité,

2. L'affirmation du rang économique et social de la Ville, ville à taille humaine et à dimension internationale.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son P.L.U. pour conforter :

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

Par arrêté préfectoral du 13 octobre 2022, le Préfet des Alpes-Maritimes a approuvé la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes, ayant pour objectif la réalisation des phases 1 et 2 de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) par SNCF Réseau et SNCF Gares et connexions.

Par délibération en date 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,
- intégrer dans le P.L.U. la révision du plan de prévention des risques naturels d'inondations approuvé le 15 octobre 2021.

Par délibération en date du 26 juin 2023, le Conseil municipal de Cannes a approuvé la procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. poursuivant les objectifs suivants:

- règlementer les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les équipements d'intérêt collectif et de service public en zone UFc,
- prévoir une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à l'alignement de la voie publique en zone Np.

Par **délibération en date du 27 novembre 2023**, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la procédure portée par la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.

Par **délibération en date du 18 décembre 2023**, le Conseil municipal de Cannes a approuvé la procédure de modification n°3 du P.L.U. visant l'enclenchement opérationnel de la phase 1 de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest.

Par les **délibérations en date du 24 juin 2024**, le Conseil municipal de Cannes a approuvé :

- la modification n°4 du P.L.U visant à :
  - 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.

- L'autorisation de solliciter Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes afin qu'il prenne, à l'issue des enquêtes, un arrêté déclarant d'utilité publique la procédure d'expropriation dans le cadre du réaménagement du haut du boulevard de la République, avec mise en compatibilité du P.L.U.

- La prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes (S.Co.T.'Ouest) et du P.L.U. de Cannes pour la réalisation de l'extension du cimetière de l'Abadie II à Cannes.

Par arrêté du Maire n°25/5253 en date du 30 mai 2025, la modification n°5 du P.L.U. de Cannes a été prescrite. Le présent document vise à présenter les évolutions proposées pour le P.L.U. par cette procédure.

A.2. LA MODIFICATION N°5 DU P.L.U.

A.2.1. Objectifs

Le projet de modification n°5 du P.L.U. 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 ».

Dès 2014, la municipalité mène une politique volontariste 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 projet de la Ville de Cannes concrétise le concept de la Ville durable et résiliente. Les objectifs associés de modération de la consommation de l'espace et de réalisation de « la Ville sur la Ville » sont traduits par des actions de renouvellement urbain et de valorisation du patrimoine exceptionnel de Cannes, qui en fait son attractivité.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes porté par la Municipalité vise 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,
- Corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U.

A.2.2. Procédure

En référence à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et étant entendu que la présente modification n'a pas pour objet de/d' …

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole, 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'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.

…une procédure de modification du P.L.U. peut ainsi être engagée au titre des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement,

les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L.153-36 du Code de l'urbanisme). »

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. » (article L. 153-41 du Code de l'urbanisme).

La modification du P.L.U. se déroule selon les étapes suivantes :

Etape n°1 – Engagement de la procédure Arrêté municipal prescrivant la modification n°5 du P.L.U.	« *La procédure de modification est engagée à l'initiative (…) du maire qui établit le projet de modification* » (article L.153-37 du CU)
Etape n°2 Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.	*«… lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 du CU.* *Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »* (article R.104-33 du CU) *En application du second alinéa de l'article R. 104-33 et de l'article R.104-34, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :* *1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;* *2° Un exposé décrivant notamment :* *a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;* *b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;* *c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;* *d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.* *L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.* *La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »* (article R.104-34 du CU) Lorsque la mission régionale de l'Autorité environnementale (M.R.A.E.) a rendu un avis conforme, exprès ou tacite, il appartient à la personne publique responsable de prendre une décision (article R.104-33 du Code de l'urbanisme), il s'agit :

	- soit d'une décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAe a rendu un avis conforme favorable, exprès ou tacite ; - soit d'une décision de réaliser une évaluation environnementale, lorsque la M.R.A.E. a rendu un avis conforme défavorable. Cette décision doit être prise par une délibération (article R.104-36 du CU), à savoir ici le conseil municipal de Cannes.
Etape n°3 Notification aux personnes publiques associées.	« *… le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU* » (article L.153-40 du CU)
Etape n°4 Saisine du Tribunal Administratif.	« *L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur (…) le président du tribunal administratif (…) et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, (..)* » (article R.123-5 CE)
Etape n°5 Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique.	« *L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.* » (article L.123-3 CE)
Etape n°6 Publication et affichage des modalités de l'enquête publique.	« *Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. » Cet avis est « publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. (…) L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.* » (article R.123-11 du CE)
Etape n°7 Enquête publique	*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale(…).Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête…* » (article L.123-9 du CE)
Etape n°8 Bilan de l'enquête publique et approbation	« *A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération (…) du conseil municipal.* » (article L.153-43 du CU)
Etape n°9 Transmission au contrôle de légalité et mesure de publicité	« (…) *le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.* » Sous réserve qu'il ait été procédé à cette publication sur le portail national de l'urbanisme « *(….) le plan et la délibération sont exécutoires si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.* » (article L.153-23 du CU)

CU : Code de l'urbanisme
CE : Code de l'environnement

B. MODIFICATIONS PROPOSEES AU P.L.U.

B.1 ACTUALISATION DES SECTEURS DE PLANS DE MASSES

La Ville de Cannes a inscrit au sein de son P.L.U. des secteurs de plans de masses (P.D.M.) dont les prescriptions architecturales et paysagères ont été précisées au travers de fiches de plan de masse annexées au règlement. L'objectif poursuivi par ces P.D.M. est d'identifier des secteurs spécifiques pouvant accueillir un renouvellement urbain favorable à la lutte contre l'artificialisation des sols et à la qualité urbaine, et répondant aux enjeux de création de logements, tout en définissant précisément les caractéristiques de ce renouvellement, en termes de gabarits, d'emprises, ou encore de prospects, tant entre les futures constructions que vis-à-vis du tissu urbain constitué.

Cet encadrement règlementaire particulièrement prescriptif pour les gabarits et l'insertion urbaine des volumes constructibles mais aussi parfois pour la qualité des espaces verts attendus ne détermine pas les détails opérationnels des projets. Par ailleurs, certaines évolutions règlementaires (approbation du P.P.R.I. en octobre 2021 notamment), certains aléas (instabilité du marché immobilier, dureté foncière), ou encore l'évolution des enjeux urbains à l'échelle fine peuvent conduire à des difficultés opérationnelles pour certains P.D.M.

Toutefois, cette démarche planificatrice renseigne sur les ambitions urbaines de la Ville de Cannes, encadre les opérations futures. Elle initie donc le processus de production de projets mais ne suffit pas à leur réalisation. C'est dans ce contexte, qu'il apparait alors nécessaire de modifier certains plans de masse.

B.1.1 Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre

> P.L.U. actuel

Depuis la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019, les espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) sont définis au lexique du règlement du P.L.U. comme suit : *« espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participant à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils sont repérés au plan de zonage réglementaire, uniquement pour les plans de masses, par une trame verte avec des hachures horizontales ».*

L'article 5.3 de la section 2 du titre 3 prévoit un coefficient minimum d'E.V.P.T. par zone du P.L.U. A titre d'exemple, il n'est pas exigé d'E.V.P.T. en zone dense UBa du centre-ville ; à l'opposé en zone UFc sur le top collinaire, l'exigence est forte et impose une part d'E.V.P.T. représentant 85% de l'unité foncière.

C'est seulement à l'occasion de la modification n°1 du P.L.U. approuvée le 19 juillet 2021 que la représentation graphique de ces E.V.P.T. ci-avant évoqués a été mise en place au sein des plans de zonage réglementaire. Le rapport de présentation de cette modification n°1 précise que ces E.V.P.T. relèvent d'éléments de l'aménagement du territoire participant à la présence de la nature en ville. Ces E.V.P.T. sont alors représentés uniquement dans les secteurs de plans de masses ; ils participent alors au dessin du projet urbain, à son traitement paysager et architectural.

Au P.L.U. en vigueur, ces E.V.P.T. représentés graphiquement sont affiliés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

> Motif de la modification

Les secteurs de plans de masses sont définis sur des terrains ou des ilots dont le renouvellement urbain serait favorable à une plus grande qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ils concernent principalement des sites en déshérence ou déqualifiés, largement imperméabilisés ou bâtis.

Ces espaces ne présentent pas de valeur écologique spécifique, ne participent pas à des continuités écologiques et ne sont pas cultivés. Ces E.V.P.T. au sein des secteurs de plans de masses ne relèvent donc pas de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur représentation graphique permet seulement de compléter les orientations et prescriptions architecturales (gabarits et implantations des futurs bâtiments) en désignant les emprises à privilégier pour opérer la végétation du site, par exemple en masque pour les voisins du projet ou encore en interface avec l'espace public, et plus largement en spatialisant les E.V.P.T. en cohérence avec l'article R 151-43 du Code de l'urbanisme.

Au P.L.U. modifié le 19 juillet 2021, il n'est pas fait référence au L.151-23 du code de l'urbanisme pour légitimer cette représentation graphique. C'est lors de la modification n°2 du P.L.U. qu'une erreur s'est glissée et que les E.V.P.T. traduits graphiquement ont été affiliés à cet article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour lever toute ambiguïté et corriger cette erreur, il apparait nécessaire de supprimer au sein du règlement toute notion d'E.V.P.T. au sein de l'article 3.2 du chapitre E du titre 2 relatif aux éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager. La définition des E.V.P.T. donnée au lexique doit alors être complétée pour préserver la consistance de cette exigence réglementaire.

> Proposition de modification

Il est alors proposé de :

- Corriger la légende des planches de zonage règlementaire en supprimant la mention de l'article L.151-23 attachée aux espaces verts de pleine terre,
- Corriger de la même manière les copies de ces légendes au sein des fiches de plans de masses annexées au règlement du P.L.U.,

- Au sein du règlement, supprimer le paragraphe e) de l'article 3.2 du chapitre E du titre 2 relatif aux éléments du patrimoine végétal,

naturel et paysager et amender la définition des E.V.P.T. donnée au lexique comme suit :

- *« Espaces verts de pleine terre : Les espaces verts de pleine terre sont des secteurs végétalisés ou à végétaliser perméables à l'eau qui peut s'infiltrer dans le sol. La totalité de ces espaces est végétalisée sans aucun sous-sol ni aucun aménagement, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils peuvent être représentés au sein du zonage réglementaire par des hachures vertes horizontales et doivent alors être respectés strictement sans être imperméabilisés.*

~~*il s'agit des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participant à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils sont repérés au plan de zonage réglementaire, uniquement pour les plans de masses, par une trame verte avec des hachures horizontales.*~~ »

B.1.2 Modification du P.D.M. R 3 - « angle impasse Saint-Paul / rue Fellegara »

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. R 3 « angle impasse Saint-Paul/rue Fellegara» s'applique aux parcelles CZ 0056 et CZ 0057, situées dans le quartier République. Ce P.D.M. prévoit qu'une nouvelle construction doit être édifiée dans le respect des volumes définis par les polygones d'implantation représentant environ 150 m² d'emprise au sol au zonage règlementaire et respectant une hauteur maximale inscrite à la carte des hauteurs de 9 m + attique (R+2+attique).

En complément de ces prescriptions, les autres règles d'urbanisme applicables relèvent du zonage UBf, identique à celui en vigueur de part et d'autre de la rue Fellegara et de l'impasse Saint-Paul. Ce zonage impose notamment la réalisation de 30 % d'espaces verts de pleine terre (E.V.P.T) au sein des espaces libres en secteur de P.D.M.

> Motif de la modification

Une requalification urbaine est nécessaire en façade nord de l'impasse Saint-Paul. En effet, la parcelle CZ 0056 est occupée par un garage calciné. Un renouveau urbain sur ce site s'inscrit dans la politique menée par la Ville en faveur de la production de logements qualitatifs dans ce quartier, proche de l'axe République, et de son embellissement.

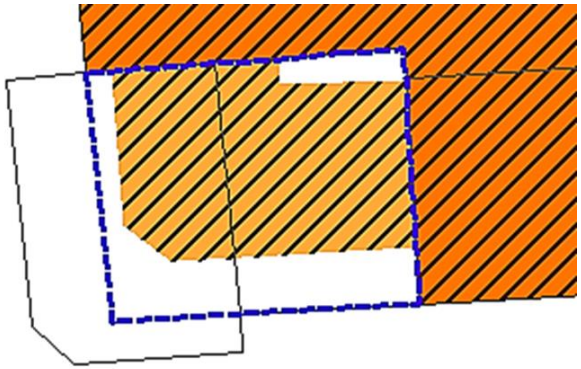
Actuellement, le P.D.M. R 3 ne permet pas de répondre à cet objectif.

En effet, le volume autorisé par la carte des hauteurs ne permet la création que de 6 logements (soit environ 360 m² S.D.P.) sur ce P.D.M. R 3. La modification de ce P.D.M. permettrait d'améliorer la faisabilité d'une opération en offrant une constructibilité accrue et favorisant l'initiative sur ce site.

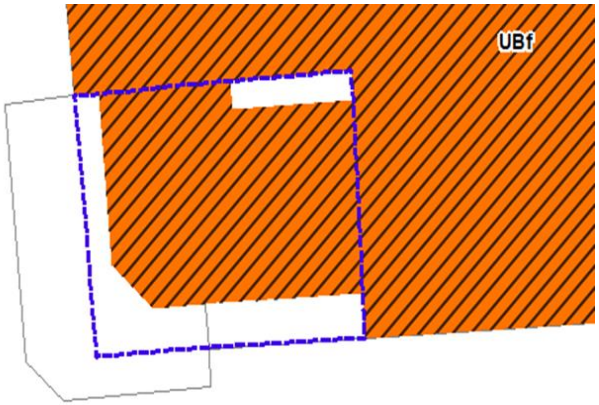
Une rehausse de la hauteur maximale autorisée à 12 m + attique (R+3+attique) permet une intégration harmonieuse de la nouvelle construction dans cet environnement composé d'immeubles majoritairement en R+5 (soit d'une hauteur de 18 m). Par ailleurs, le polygone est épaissi afin de s'ajuster au gabarit des bâtiments voisins auxquels il vient s'adosser.

> Proposition de modification

Il est alors proposé de modifier en conséquence les cartes de hauteurs et de zonage règlementaire, ainsi que le livret des P.D.M. annexé du règlement.



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'ilot rue Fellegara-impasse Saint Paul



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'ilot rue Fellegara-impasse Saint Paul

Hauteurs maximales des bâtiments

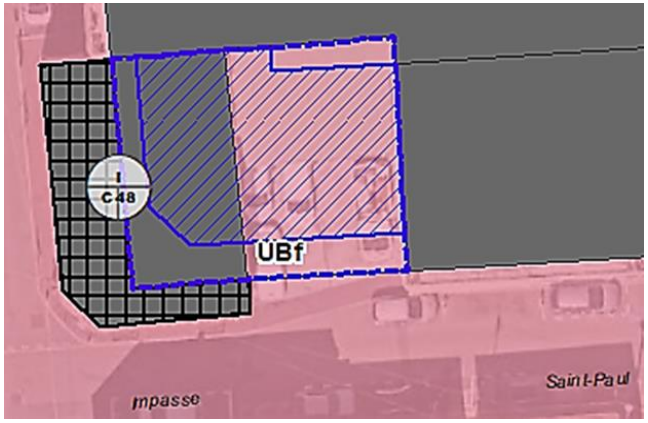
9m

12m

Attique partiel autorisé
(+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)



P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot Fellegara-impasse Saint Paul



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot Fellegara-impasse Saint Paul

Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

Zone UBf

Périmètre de Plan de masse

Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)

B.1.3 Suppression du P.D.M. R 6 - « angle République / Migno »

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. R 6 « Angle République/Migno» s'applique aux parcelles DH 0030, DH 0031 et DH 0032, situées dans le quartier République. Ce P.D.M. prévoit que les nouvelles constructions doivent être édifiées dans le respect des volumes définis par le polygone d'implantation au zonage règlementaire et de la hauteur maximale de 15 m + attique inscrite à la carte des hauteurs.

Pour les autres règles d'urbanisme, le zonage UBf s'applique et correspond au zonage du faubourg de part et d'autre du boulevard Carnot, imposant 30% d'E.V.P.T. et offrant une constructibilité dans une bande de 16 mètres (à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité imposée ou admise).

Le quartier République est symptomatique d'un type de logements anciens, sous-occupés et bien souvent mal entretenus, tout en étant paradoxalement très bien situés, en accès immédiat au centre-ville, aux commerces, aux plages, à la voie rapide et particulièrement bien desservis par les transports urbains.

L'objectif global est de revaloriser cet axe structurant qu'est le boulevard de la République, tout en respectant son tissu faubourien.

Les parcelles DH 0030, DH 0031 et DH 0032, qui accueillent de nombreux logements et locaux d'activités présentent une dureté foncière. Le polygone d'implantation en retrait des axes principaux propose un décalage avec l'urbanisme adjacent, qui rompt avec la logique de préservation du tissu faubourien. Dans cette perspective, le souhait de la Ville est de privilégier la réhabilitation à la démolition afin de préserver l'identité du quartier tout en répondant aux besoins contemporains. L'enjeu est de maintenir une offre de logements de qualité sur le secteur, en veillant à respecter les échelles existantes sans rupture visuelle ou architecturale, dans ce tissu faubourien marqueur de l'identité du quartier.

Par ailleurs, le P.L.U. en vigueur identifie plusieurs emplacements réservés impactant le périmètre. L'emplacement réservé II.C.4, d'une surface d'environ 2 400 m², est destiné à la réalisation d'équipement public et voirie au Nord du lycée Jules Ferry, aux abords des axes du bd de la République et de la rue Migno.

L'emplacement réservé I.C.24 d'environ 3 310 m², également au bénéfice de la Commune, vise l'élargissement du boulevard de la République.

Ces deux emplacements réservés impactent de manière partielle les parcelles DH 0032 et DH 0033.

> Motif de la modification

La volonté politique est de poursuivre la réhabilitation du quartier République. L'embellissement et l'ouverture des espaces publics dans le secteur compris entre le lycée Jules Ferry et le parking Migno sont portés par la procédure de D.U.P.-M.E.C. de requalification du boulevard de la République au droit du Lycée Jules Ferry citée à l'article A.1 visant à rendre possible ce projet. Ce projet prévoit le recalibrage du domaine public routier et ses annexes et une véritable aération du quartier.

Ce renouveau de l'axe République doit s'accompagner également de la réhabilitation d'immeubles visant à renforcer l'offre résidentielle, en cohérence avec les orientations du P.A.D.D.

Cette valorisation du tissu du faubourg s'inscrit dans le respect des orientations 6 à 8 du P.A.D.D., qui favorise le renouvellement urbain du quartier Prado République en préservant la diversité de ses quartiers et en renforçant un urbanisme de proximité. Elle répond également à l'orientation 15 du P.A.D.D., qui encourage une répartition équilibrée de la production de logements afin de répondre aux besoins des actifs et des familles, tout en respectant les capacités d'urbanisation du secteur. La réhabilitation des bâtis existants permet ainsi de conserver un habitat de qualité au sein d'immeubles anciens, contribuant à la préservation du caractère faubourien du quartier.

Actuellement, le P.D.M. R 6 « Angle République/Migno » apparait en contradiction avec ces objectifs.

La présence du P.D.M. au P.L.U. empêche la réhabilitation des immeubles, car toute autorisation d'urbanisme contraire au P.D.M. ne peut être accordée. Il convient donc de supprimer ce P.D.M.

Le zonage UBf, en vigueur sur cet ilot comme sur le reste du quartier République, reste pertinent puisqu'il soutient directement le projet urbain plébiscitant la préservation de l'identité du quartier faubourien. En effet, la règle sur l'E.V.P.T. favorise l'intégration d'espaces verts, garantissant une qualité de vie. La limitation de hauteur à 9 m assure une échelle humaine et préserve l'aspect historique du quartier. Enfin, la bande de constructibilité de 16 m permet une préservation des cœurs d'ilots, ceci dans le respect de la logique de faubourg. Ces règles soutiennent une réhabilitation harmonieuse, en équilibrant développement et préservation du patrimoine.

Dans ce sens également, l'emplacement réservé II.C.4, ne permet pas une revalorisation de ces bâtis. Il convient donc de le supprimer sur la partie Nord de la rue Migno, tout en conservant son emprise sur la partie Sud.

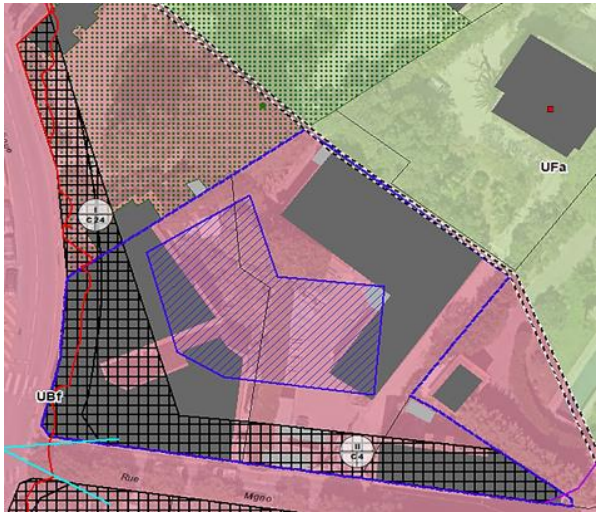
Par ailleurs, l'emplacement réservé I.C.24 répond à une démarche d'envergure engagée pour requalifier cet axe structurant de Cannes. Ce projet vise à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier Prado République, notamment aux abords du lycée Jules Ferry. L'intervention porte sur l'aménagement des trottoirs afin d'améliorer l'accessibilité des piétons et des personnes à mobilité réduite, l'adaptation des réseaux avec la mise en place d'un réseau pluvial complémentaire, ainsi que la création d'un aménagement paysager pour renforcer la qualité urbaine.

Toutefois, cette requalification du boulevard de la République se concentre sur un périmètre situé plus au sud que l'ilot concernée par le P.D.M. R 6. Dès lors, son maintien ne se justifie plus au regard des orientations retenues pour ce secteur. Ainsi, afin d'assurer la cohérence des interventions urbaines et de permettre la mise en œuvre des objectifs de valorisation du tissu faubourien, il convient de lever l'emplacement réservé I.C.24. pour ce qui concerne sa section au nord de l'axe Migno.

> Proposition de modification

Il est alors proposé de :

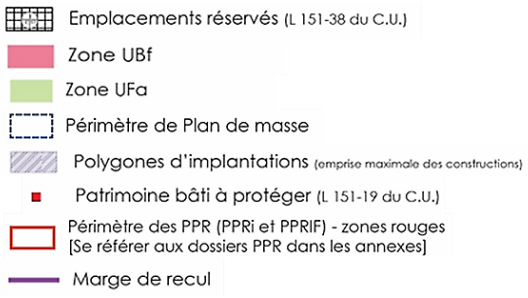
- Supprimer le P.D.M. R 6 « Angle République / Migno » au plan de zonage règlementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement et d'adapter en conséquence la planche des hauteurs,
  Actualiser la surface approximative de l'emplacement réservé II.C.4 dans la liste des emplacements réservés (1 809 m² au lieu de 2 400 m²), et modifier la planche de zonage règlementaire du P.L.U.,
- Actualiser la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.24 dans la liste des emplacements réservés (2 994 m² au lieu de 3 310 m²) et modifier la planche de zonage règlementaire du P.L.U.

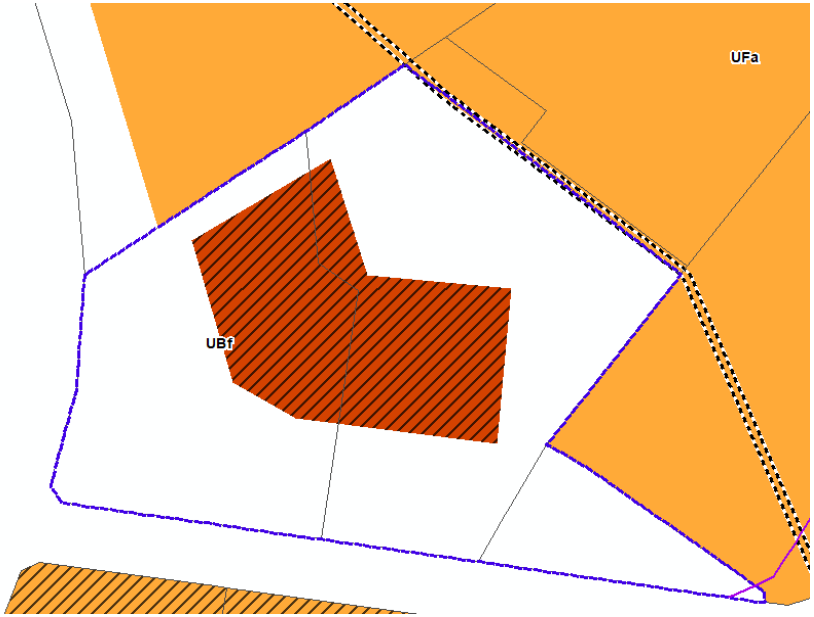


P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot rue Migno – bd de la République



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot rue Migno – bd de la République

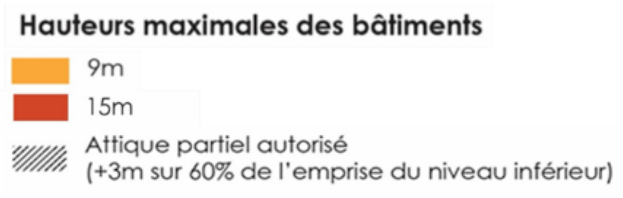




P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'ilot rue Migno – bd de la République



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'ilot rue Migno – bd de la République



B.1.4 Suppression du P.D.M. PC 1 – « angle Lérins / rue Saint Jin-Jin»

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. PC 1 « Angle Lérins/ rue Saint Jin-Jin» s'applique sur partie de la parcelle CD 0135, située dans le quartier de Pointe Croisette. Ce P.D.M. prévoit qu'une nouvelle construction soit édifiée dans le respect des volumes définis par un polygone d'implantation limité à 150 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 15 m. Il prévoit également un espace vert à protéger ou à créer (E.V.P.) aux abords de la nouvelle construction, imposant alors une végétalisation minimale de 70%. Pour les autres règles d'urbanisme, le zonage UFp s'applique.

> Motif de la modification

Le quartier Pointe Croisette constitue un quartier singulier, tant par sa situation géographique que par son urbanisme. La volonté y est d'écarter toute logique de densification au profit de la protection du patrimoine existant et sa mise en valeur.

Ainsi, l'objectif en l'espèce est de préserver le tissu urbain caractéristique du secteur ainsi que les abords et les vues sur la copropriété « Les Deux Plages », anciennement connue sous le nom de Villa des Araucarias et construite vers 1880 dans un style néoclassique.
Le P.D.M. PC 1 « Angle Lérins / rue Saint Jin-Jin » s'avère aujourd'hui en contradiction avec ces objectifs ; son maintien dans le P.L.U. pourrait entraîner la démolition du chalet Jacqueline, construit en 1952, et compromettre la percée visuelle vers la villa en fond de cour, ce qui menace l'identité architecturale du site.
Le zonage UFp, en vigueur sur cet îlot comme sur partie de la Pointe Croisette, contribue à préserver l'identité du quartier. Par ailleurs, le zonage UFp, dit d'extension mesurée du secteur Pointe Croisette, limite la constructibilité à 5 % d'emprise au sol par unité foncière, contre une emprise au sol des bâtiments existants représentant environ 25 % sur cette parcelle. L'existence d'un plan de masse sur cette emprise offrant une constructibilité encore renforcée va donc bien à l'encontre de l'esprit du P.L.U. sur la Pointe Croisette.
La suppression de ce P.D.M. est alors proposée.

Afin de renforcer la préservation des perspectives paysagères et du patrimoine, il est proposé de prolonger la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins sur cette parcelle CD 0135.

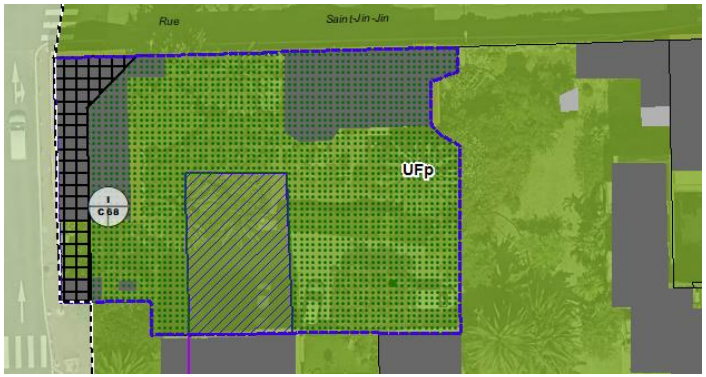
Finalement, l'espace vert paysager (E.V.P.) en vigueur sur ce site a été redessiné à l'occasion de la modification n°1 du P.L.U. qui a créé le livret de plan de masses. Deux bâtis ont à cette occasion été recouverts de cet E.V.P. alors intégré au P.D.M. ce qui implique leur démolition en cas de mise en œuvre de ce P.D.M. 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 à la faveur du maintien voire du renforcement de la végétalisation de l'espace libre offrant une percée visuelle depuis l'avenue de Lerins. Cette évolution permet alors de définir un E.V.P. de 1152 m² contre 751 m² au P.L.U. actuel.

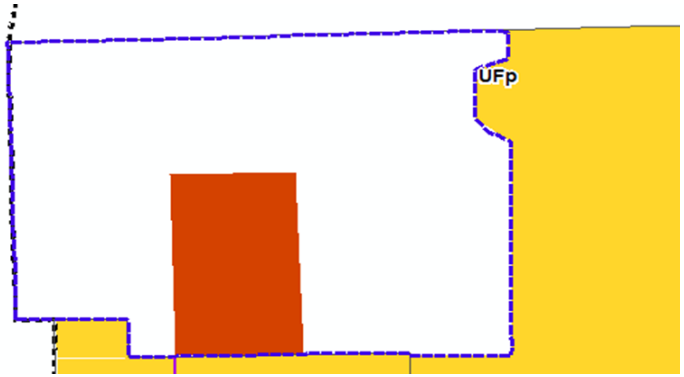
> Proposition de modification

Il est alors proposé de :

- Supprimer le P.D.M. PC 1 « Angle Lérins / Rue Saint Jin-Jin » au plan de zonage règlementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement,
- Adapter en conséquence la planche des hauteurs,
- Prolonger la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins,
- Supprimer l'E.V.P. sur la villa Christian et le chalet Jacqueline et l'étendre aux espaces libres aux abords de la Villa les Araucarias dans la percée visuelle depuis l'avenue de Lérins.



P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av de Lerins-rue Saint Jin-Jin



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av de Lerins-rue Saint Jin-Jin



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av de Lerins-rue Saint Jin-Jin



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av de Lerins-rue Saint Jin-Jin

Zonage règlementaire

- Zone UFc / UFp
- Espaces Verts à Protéger ou à créer (L 151-23 du C.U.)
- Arbres remarquables (L 151-23 du C.U.)
- Périmètre de Plan de masse
- Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Marge de recul

Hauteurs maximales des bâtiments

- 7m
- 15m

B.1.5 Suppression du P.D.M. PC 2 – « angle Ouest Lérins / Reine Astrid »

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. PC 2 « Angle Ouest Lérins / Reine Astrid» s'applique aux parcelles BZ 0114 et 117, situées dans le quartier Pointe-Croisette. Ce P.D.M. prévoit que deux constructions neuves soient érigées à l'intérieur de volumes définis par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales fixées au P.L.U. (entre 4 m et 18 m).

> Motif de la modification

La proposition de suppression de ce P.D.M. PC 2 s'inscrit dans la volonté de préserver le caractère du quartier de la Pointe-Croisette en graduant la densité de l'urbanisation dans les espaces urbanisés sensibles. Cette approche vise à respecter l'orientation n°2 du P.A.D.D., adoptée lors de la révision du P.L.U. en 2019. La Ville de Cannes opte pour un processus de renouvellement urbain qui respecte les valeurs de protection et de valorisation du patrimoine. Par conséquent, le P.L.U. écarte les démarches de densification dans les zones collinaires, telles que la Croix-des-Gardes et Californie, ainsi que dans les secteurs les plus proches du littoral, ce qui inclut la Pointe-Croisette.

Plus particulièrement ici, la Ville de Cannes entend préserver le tissu caractéristique des bâtiments présentant une forme pavillonnaire et participant à la typicité de la place de l'Etang adjacente.

De surcroit, les parcelles BZ 0114 et BZ 0117 constituent des témoins du passé de la Pointe-Croisette.

La parcelle BZ 0114 abrite deux dépendances du XIXème siècle, vestiges des villas « Les Myosotis » et « Britannia », jadis fréquentées par l'aristocratie anglaise. Elles se distinguent par leur architecture différenciée : l'une, tournée vers l'avenue de Lérins, possède un balcon en ferronnerie de style art déco ; l'autre, orientée vers l'avenue Reine Astrid, adopte une volumétrie plus imposante avec un toit à croupes.

Au sein de la parcelle BZ 0117, s'érige une villa de style chalet du début XXème, typique des maisons de villégiature, avec un toit à croupes débordant et une façade sculptée portant l'inscription « Lou Calen ».

Ainsi, en raison de l'impact fort de ce P.D.M. dans l'environnement de la place de l'Etang emblématique de la Pointe Croisette, la suppression de ce P.D.M. et la préservation du patrimoine remarquable présent sur ces deux parcelles va dans le sens de la graduation de la densité de l'urbanisation relevant de l'orientation n°2 du P.A.D.D. du P.L.U. de Cannes.

Cette évolution s'accompagne de la suppression de l'espace vert de pleine terre (E.V.P.T.) de 70 m² à créer et localisé en cœur d'ilot qui n'avait de logique qu'en cas de renouvellement urbain de cet ilot pour générer un écran végétal par rapport au pavillon en second rideau.

L'application des règles de droit commun de la zone UBp augmente la superficie d'E.V.P.T. exigée par rapport à ce que prévoyait le secteur à plan de masse puisqu'il est exigé que 30 % de l'unité foncière soit traité de la sorte, soit 146 m² d'E.V.P.T. pour une unité foncière de de 488 m² (voir l'article cf article 5.3 section 2 du titre 3 relatif aux espaces libres et espaces verts).

Finalement, afin de renforcer la préservation des perspectives paysagères et du patrimoine, il est proposé de prolonger les marges de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins et l'avenue Reine Astrid.

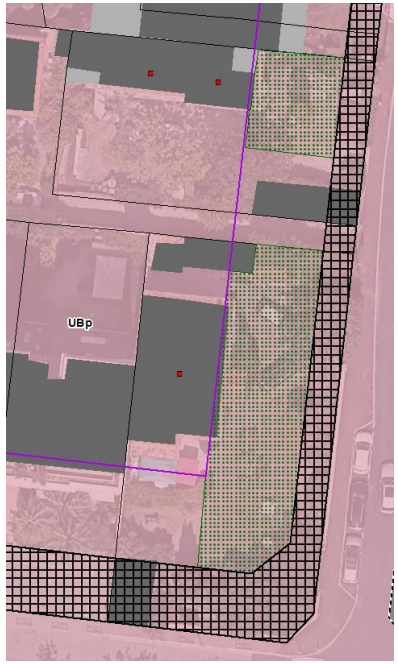
> Proposition de modification

Il est alors proposé de/d' :

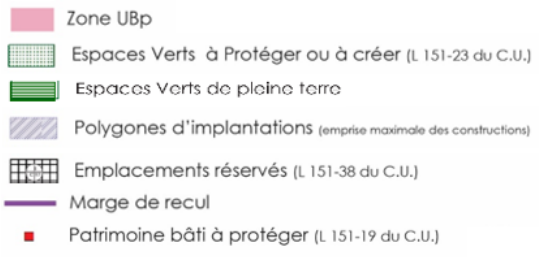
- Supprimer le P.D.M. PC 2 – « Angle Ouest Lérins / Reine Astrid », au plan de zonage règlementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement,
- Supprimer l'E.V.P.T. inscrit en cœur d'ilot,
- Adapter en conséquence la planche des hauteurs,
- Inscrire le patrimoine présent sur ces deux parcelles BZ 114 et 117 dans la liste du patrimoine bâti remarquable au P.L.U.,
- Prolonger la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins et sur l'avenue Reine Astrid.
- Redessiner l'E.V.P. afin de libérer l'emprise empiétant sur le bâti situé sur la parcelle BZ 0117.



P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid

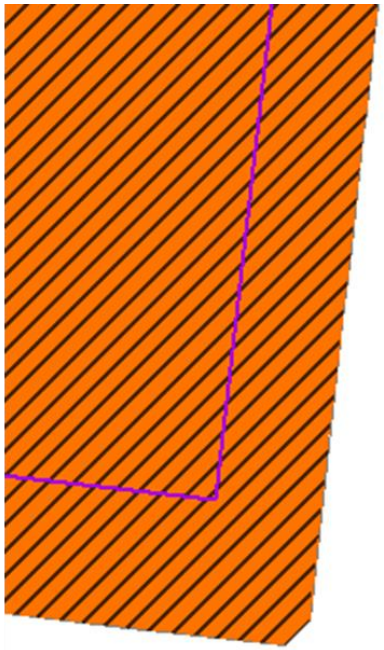


Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid

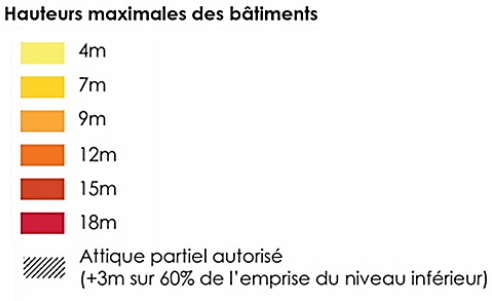




P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid



-

- Ajouter à la liste des villas du XIXème siècle figurant dans la section B/ « Patrimoine historique » du Titre 6 relatif aux annexes, la mention suivante :

4	**Villas** 64 avenue de Lérins	Ensemble de deux dépendances des villas bourgeoises Britannia et Myosotis édifiées vers 1875 et qui ont accueilli les membres aristocratiques de la première colonie anglaise venue s'installer à Cannes. Ces villas bourgeoises furent remplacées durant la seconde moitié du XXème siècle par la résidence Les Myosotis adressée au 17-19 avenue Reine Astrid. Ne subsiste aujourd'hui que leurs deux dépendances. Juxtaposée et conçue différemment, la plus petite villa est orientée vers l'avenue de Lérins et couverte d'un toit tuile à deux pans. Sa façade principale est animée à l'est d'un balcon avec garde-corps ouvragé en ferronnerie de style art-déco par son motif de soleil. La seconde villa est orientée vers le sud. De volumétrie plus importante, elle est édifiée sur un plan rectangulaire et couverte d'une toiture à croupes. Sa façade principale est précédée d'une terrasse.	

Et à la liste des villas du XXème siècle la mention suivante :

BZ 117	**Villa Lou Calen** 68 avenue de Lérins	Villa aux allures de chalet édifiée au début du XXème, dont le style est représentatif des maisons de villégiature. Edifiée sur plan et volumétrie composites, elle est couverte d'un toit à croupes avec débord, souligné d'un double rang de génoises. La façade principale donnant à l'est sur l'avenue de Lérins est agrémentée d'un panneau mouluré d'une guirlande sculptée coiffant un cartouche bordé des lettres LOU CALEN du nom de la bâtisse.	

B.1.6 Suppression du P.D.M. PC 3 – « angle Est Lérins / Reine Astrid»

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. n° PC 3 « Angle Est Lérins / Reine Astrid» s'applique aux parcelles CD 0064 à CD 0068, situées dans le quartier Pointe Croisette. Ce P.D.M. prévoit que les constructions neuves doivent être érigées à l'intérieur du volume défini par le polygone d'implantation et les hauteurs maximales fixées au P.L.U. (entre 4 m et 15 m). Pour les autres règles d'urbanisme, le zonage UFp s'applique.

Comme présenté au point B.1.4 précédent, la volonté pour Pointe Croisette et plus particulièrement aux abords de la Place de l'Etang, est d'écarter toute logique de densification au profit de la protection du patrimoine existant et de sa mise en valeur.

> Motif de la modification

Poursuivant l'objectif de préservation du tissu caractéristique pavillonnaire participant à la typicité de la place de l'Etang, il est proposé de supprimer ce P.D.M. Cette suppression doit s'accompagner de celle de l'E.V.P.T. qui empiète sur le cœur d'ilot accueillant aujourd'hui ce tissu pavillonnaire. Sur les copropriétaires voisines, le cœur d'ilot est également bâti, aussi cet E.V.P.T. en vigueur est sans intérêt écologique.

Par ailleurs, la volonté de protection est parfaitement inscrite au P.L.U. et sur cet ilot avec l'application des règles de la zone UFp : celles-ci imposent une exigence forte en matière d'E.V.P.T. d'au moins 85% de la surface de l'unité foncière support de tout projet.
Afin de renforcer la préservation des vues et être en cohérence avec les perspectives sensibles, il est proposé de prolonger la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins et de la poursuivre sur l'avenue Reine Astrid dans la droite ligne de l'alignement de la résidence Le Lapérouse.

> Proposition de modification

Il est alors proposé de :

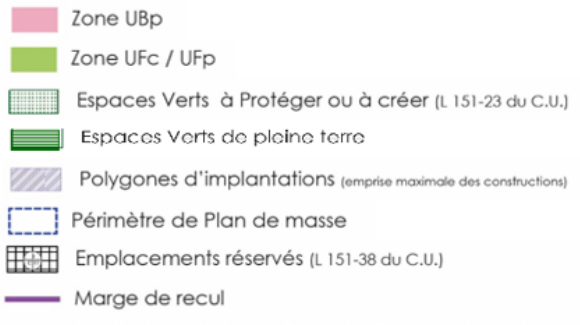
- Supprimer le P.D.M. PC 3 – « Angle Est Lérins / Reine Astrid » au plan de zonage règlementaire et au sein du livret de P.D.M. en annexe du règlement,
- Modifier en conséquence la carte des hauteurs,
- Prolonger la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins et de l'instaurer sur l'avenue de la Reine Astrid,
- Supprimer l'E.V.P.T présent sur le P.D.M,
- Redessiner l'E.V.P. afin de libérer l'emprise empiétant sur le box situé sur la parcelle CD 0066.

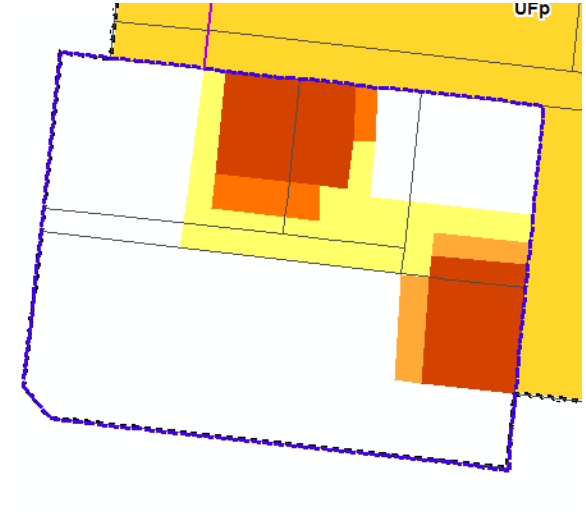


P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid

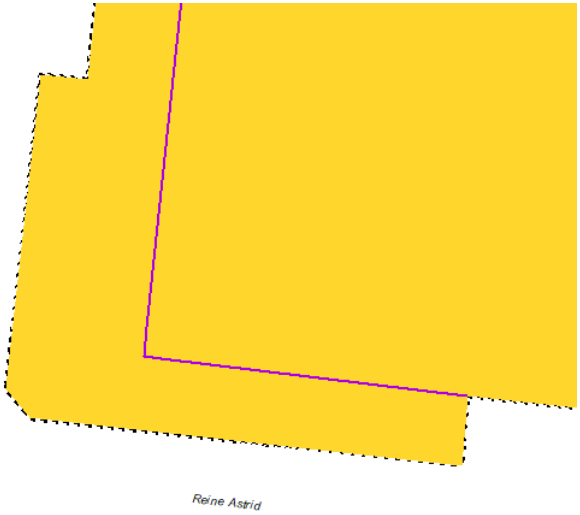


Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid

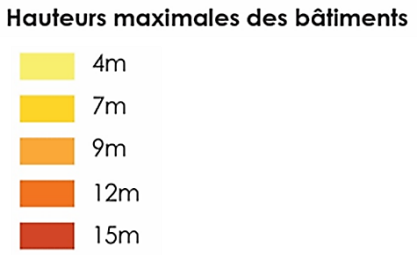




P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av de Lerins-av Reine Astrid



B.1.7 Evolution du P.D.M. BC 2 – « avenue Anthony Dozol»

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. BC 2 « avenue Anthony Dozol » s'applique aux parcelles AL 0001, AL 0323, AL 0324 et AL 0325, situées à proximité du centre de la Bocca et du projet Cannes Bocca Grand Ouest. Il prévoit deux nouvelles constructions, l'une d'une hauteur maximale de 21 m l'autre de 24 m. L'emprise au sol globale du projet est d'environ 950 m². Ces deux nouvelles constructions doivent s'inscrire dans deux polygones figurant au plan de zonage règlementaire et sont en forme de L, générant ainsi une constructibilité en cœur d'îlot. Le P.D.M. impose également l'aménagement d'un E.V.P.T. d'environ 1 180 m² aux abords des bâtiments. Par ailleurs, le secteur est inscrit en zone B2 du P.P.R.I., correspondant aux secteurs de centre urbain soumis à un aléa faible et modéré. Pour les autres règles d'urbanisme, le zonage UBa s'applique.

> Motif de la modification

Il est proposé de faire évoluer ce P.D.M. pour assurer une meilleure intégration des futures constructions dans leur environnement. Ce secteur est caractérisé par un tissu urbain composé d'ensembles bâtis hétérogènes (pavillons, petits collectifs et collectifs jusqu'à R+6). Le P.D.M. actuel propose un dessin urbain ne mettant pas suffisamment à distance les futures constructions des habitations déjà présentes en cœur d'ilot. Ainsi, la constructibilité offerte en cœur d'îlot générerait des vis-à-vis importants avec les constructions avoisinantes, au détriment du cadre de vie des riverains.

En outre, l'obligation d'aménager un E.V.P.T. comme défini dans le P.D.M., rend difficile l'aménagement d'espaces de stationnement en sous-sol circonscrits à l'emprise des constructions, ce qui fragilise la sortie d'opération sur ce site.
Par ailleurs, cet E.V.P.T. vise principalement à compléter le dispositif réglementaire attaché à toute sortie d'opération afin de garantir une certaine végétalisation de l'emprise de projet. En effet, le zonage en vigueur UBa n'impose pas d'espace libre ou d'espace de pleine terre.

Afin de garantir une meilleure intégration urbaine tout en répondant aux enjeux fonctionnels du secteur, plusieurs modifications sont alors proposées :

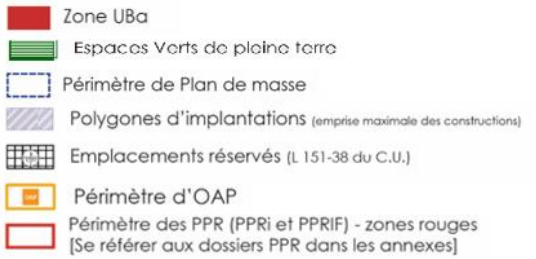
- Une refonte de la forme urbaine pour mieux s'adapter au tissu existant en augmentant la distance entre les nouvelles constructions et les pavillons en cœur d'îlot, en la portant d'environ 12 m à 20 m,
- L'instauration d'un recul de six mètres par rapport au domaine public pour rompre l'effet de linéarité de la façade sur l'avenue Dozol et ainsi améliorer la perception urbaine,
- La refonte de l'exigence actuelle d'E.V.P.T. pour libérer une surface libre permettant l'aménagement d'un parking en sous-sol, avec un nouveau contour d'E.V.P.T. de l'ordre de 580 m².

Ces évolutions visent à préserver l'identité urbaine du quartier, à assurer un équilibre entre constructibilité et qualité paysagère, tout en conservant une offre de logement qualitative.

Proposition de modification

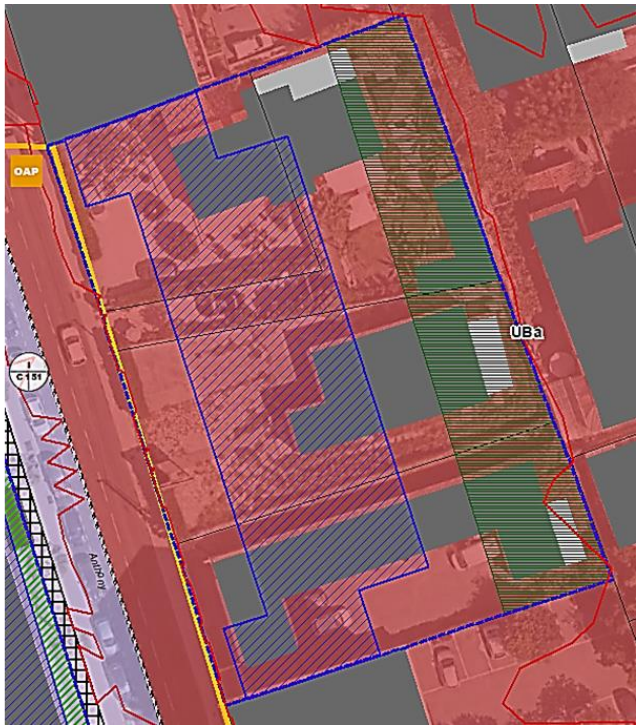
Il est alors proposé de :

- Modifier les polygones d'implantation du P.D.M. BC 2 « avenue Anthony Dozol » pour instaurer des formes urbaines plus respectueuses du tissu urbain, au plan de zonage règlementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement,
- Modifier la carte des hauteurs en conséquence,
- Redessiner l'E.V.P.T. et le limiter au cœur d'ilot.

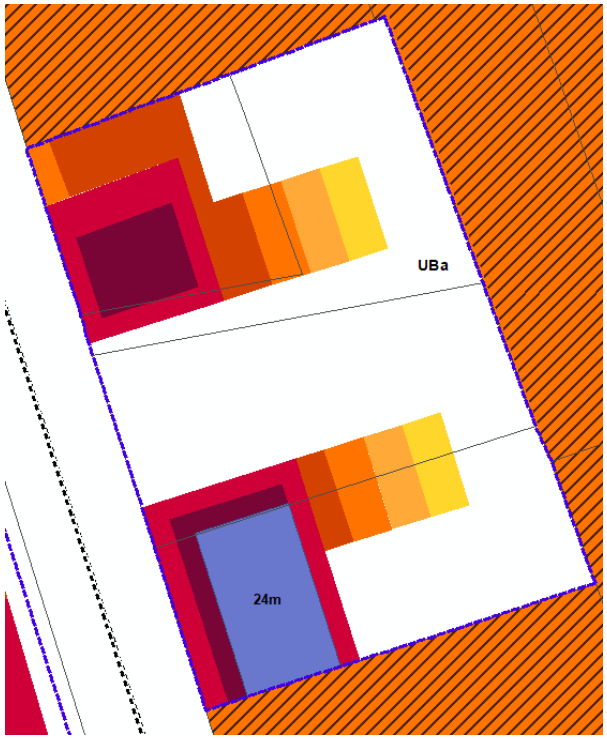




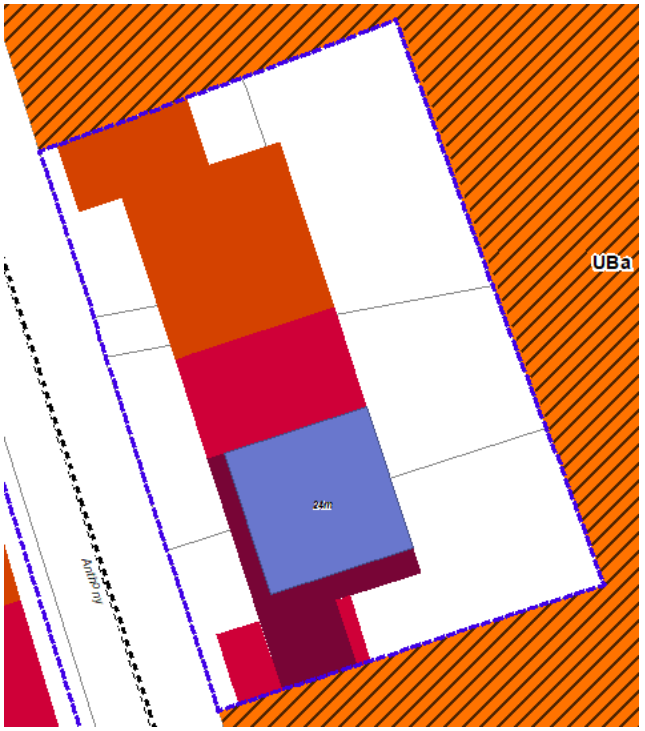
P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av. Dozol



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av Dozol



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av. Dozol



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'ilot av. Dozol

Hauteurs maximales des bâtiments

- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques (ici 24 m)
- Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

B.1.8 Evolution du P.D.M. BC 6 – « angle Francis Tonner / Roquebillière»

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. BC 6 « Angle Francis Tonner / Roquebillière » concerne un secteur situé à proximité de Bocca Centre et s'applique aux parcelles AI 0035, AI 0036, AI 0048, AI 0049, AI 0050.

L'organisation spatiale du P.D.M. repose sur un polygone d'implantation d'environ 516 m², permettant une constructibilité estimée à environ 3 075 m² de surface de plancher, soit un potentiel de 40 logements. Le plan impose également un espace végétalisé de pleine terre de 270 m² et fixe la hauteur des constructions entre 15 et 24 m.

> Motif de la modification

L'évolution du P.D.M. est motivée par plusieurs contraintes urbanistiques et foncières qui empêchent sa mise en œuvre. Le secteur comprend une dent creuse appartenant à la Ville et un bâtiment en déshérence en façade du boulevard urbain Francis Tonner. La faisabilité de cette opération globale est empêchée par la dureté foncière, rendant impossible une intervention sur l'ensemble du secteur de P.D.M.

Afin de répondre aux contraintes identifiées et d'assurer une meilleure intégration urbaine, plusieurs ajustements sont proposés.

L'opération de renouvellement urbain permise par le plan de masse est limitée aux parcelles AI 0035 et AI 0036, situées en front de l'avenue Francis Tonner. Cette reconfiguration permettrait une constructibilité d'environ 2 000 m² de surface de plancher, avec la réalisation d'environ 21 logements et d'un rez-de-chaussée commercial.

Pour les parcelles AI 0048 à AI 0050, adressées rue Roquebillière, il est proposé de supprimer le P.D.M. et d'appliquer le droit commun en s'appuyant sur les règles de la zone UBa. Ces nouvelles règles applicables autoriseraient sur ces parcelles AI 48 à 50 une constructibilité dans la bande des 16 m avec une hauteur de 12 m + attique (R+3+attique).

L'E.V.P.T. inscrit au P.D.M. n'apparait pas pertinent car il est orienté nord et de taille réduite, et ne fait alors pas sens dans le cadre de ce projet de mutation global du secteur de plan de masse, selon son emprise initiale. Sa suppression est alors proposée.

L'adaptation du P.D.M. BC 6 vise donc à répondre aux enjeux fonciers et urbains du secteur en favorisant une approche plus pragmatique, conciliant faisabilité opérationnelle, amélioration du cadre de vie et renouveau urbain au centre de la Bocca.

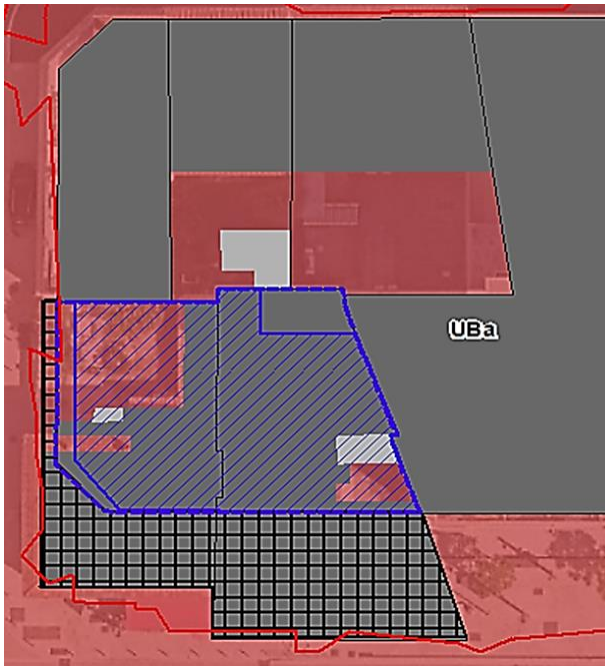
> Proposition de modification

Pour ce P.D.M. BC 6 « Angle Francis Tonner / Roquebillière », il est alors proposé de :

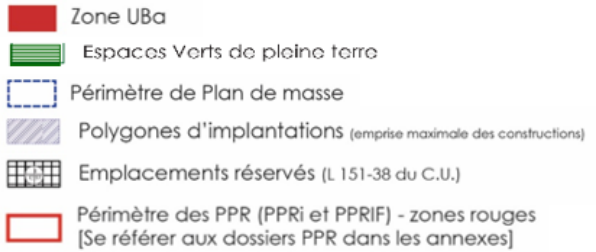
- Modifier la carte de zonage règlementaire, la carte des hauteurs et le livret des P.D.M. par la réduction du périmètre du secteur de P.D.M. et du polygone d'implantation uniquement sur les parcelles AI 0035 et AI 0036,
- Supprimer l'E.V.P.T. impactant la parcelle AI48.

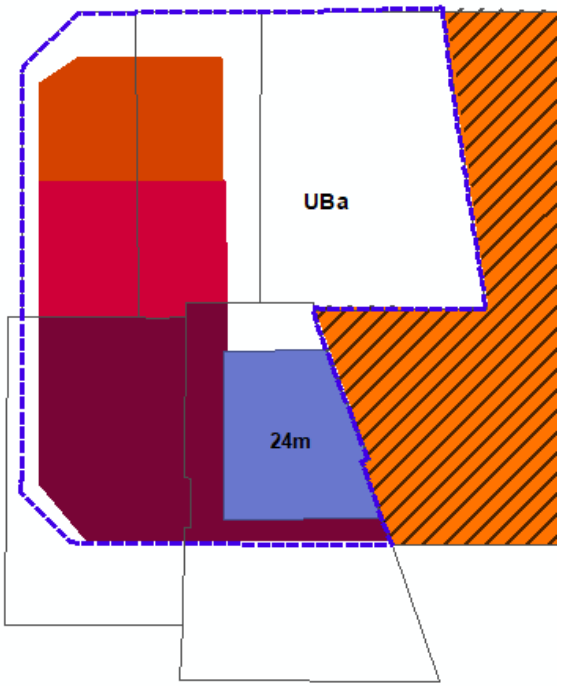


P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'angle av Francis Tonner-rue Roquebillière

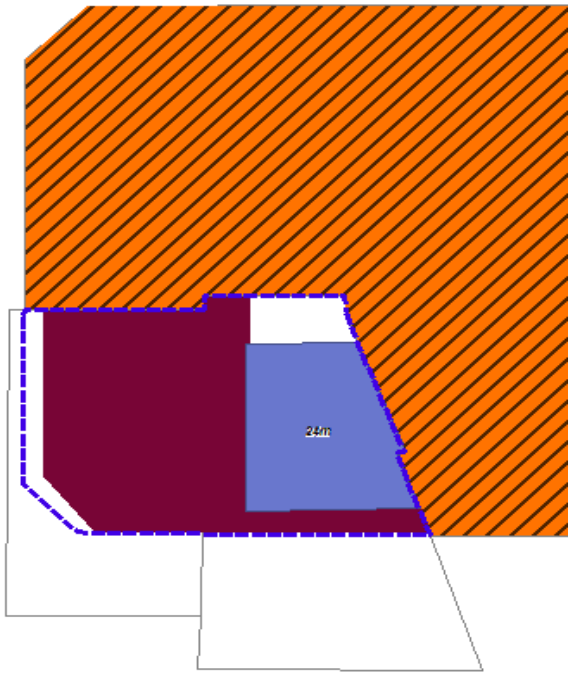


Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'av. Dozol





P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – rue Roquebillière



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – rue Roquebillière

Hauteurs maximales des bâtiments

- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques (ici 24 m)

B.1.9 Evolution du P.D.M. BC 8 – « angle Francis Tonner / Pierre Sémard »

> P.L.U. actuel

Au sein du livret des P.D.M., le P.D.M. BC 8 « Angle Francis Tonner / rue Pierre Sémard » concerne un secteur situé en frange sud de la place Roubaud. Il concerne les parcelles AI 105, 106, 276 à 278, 340, AK 175, 177, 178, 180, 314 à 316, 308 et 309.

L'organisation spatiale du P.D.M. repose sur quatre polygones d'implantation. Trois d'entre eux prévoient un socle en RDC et une émergence bâtie (18m+attique, 21 m et 24.5 m). Le polygone en nord-est de ce P.D.M. prévoit également un socle en RDC mais une réhabilitation de l'émergence bâtie correspondant à l'immeuble adressé 75 av. Francis Tonner, immeuble résidentiel en R+3.

> Motif de la modification

En partie ouest de ce secteur de P.D.M., pour apporter une respiration sur cet ilot et préserver le bâti vernaculaire bordant l'avenue de la Roubine, il est proposé de supprimer le polygone en sud-ouest de ce P.D.M. Sa faisabilité opérationnelle est contrainte par le respect du P.P.R.I., devenu opposable après la définition du secteur à plan de masse au P.L.U., et imposerait s'il devait être réalisé une architecture dénotant avec l'environnement immédiat et surtout une opérabilité très réduite du fait d'une emprise extrêmement réduite.
En partie Est de ce P.D.M., la réhabilitation de l'immeuble sis 75 av. Francis Tonner ne constitue plus une priorité opérationnelle : sa qualité architecturale n'apparait pas suffisante pour défendre sa conservation qui met à mal la faisabilité de l'opération. Par ailleurs, les évolutions récentes du tissu urbain conduisent à privilégier d'autres interventions plus cohérentes avec les dynamiques locales et les objectifs de requalification du quartier.
Finalement, un espace vert de pleine terre d'une surface de 169 m² est exigé en partie Est de ce P.D.M. au droit du vallon qui est canalisé voire busé sur ce linéaire. Pour soutenir l'émergence d'un projet de renouvellement urbain en centre dense de la Bocca et au regard de la constructibilité limitée offerte sur cet ilot, la suppression de cette exigence apparait nécessaire autant noter l'absence d'effet sur l'environnement de ce site au regard de sa minéralisation.

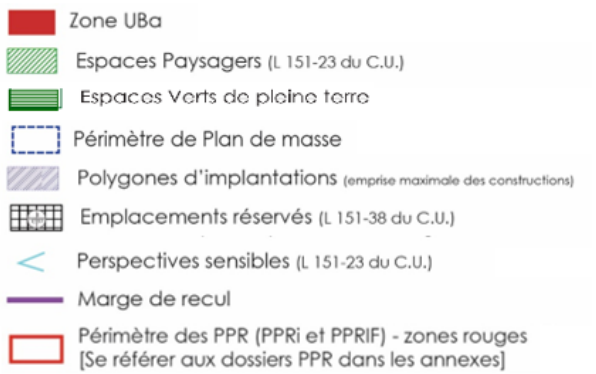
En synthèse, la revue de ce P.D.M. BC8 vise alors à réviser son périmètre, adapter ses prescriptions, tant en matière de constructibilité que de son traitement paysager et architectural, pour accompagner ce repositionnement stratégique et assurer une meilleure adéquation entre les intentions du P.L.U. et les conditions de faisabilité opérationnelle.

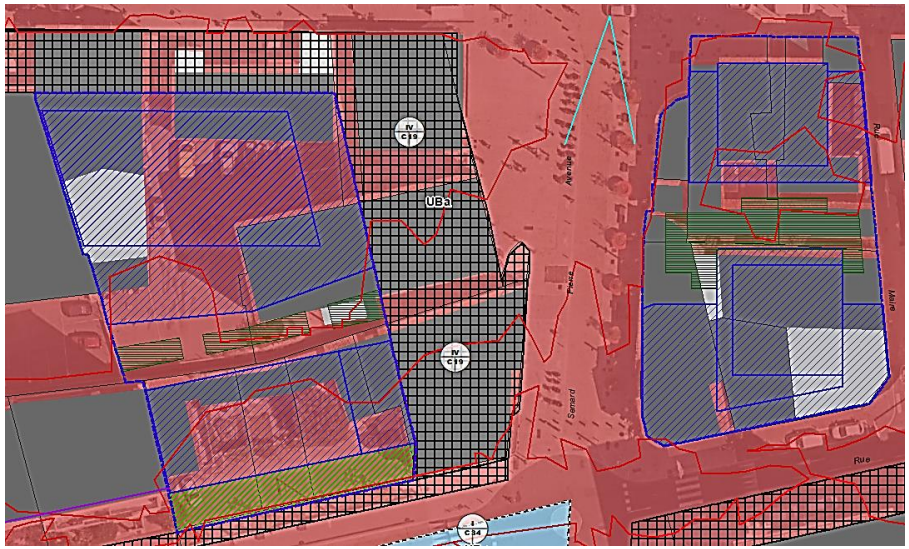
> Proposition de modification

Il est alors proposé de modifier la fiche de P.D.M. annexée au règlement, les cartes de zonage règlementaire et de hauteurs par :

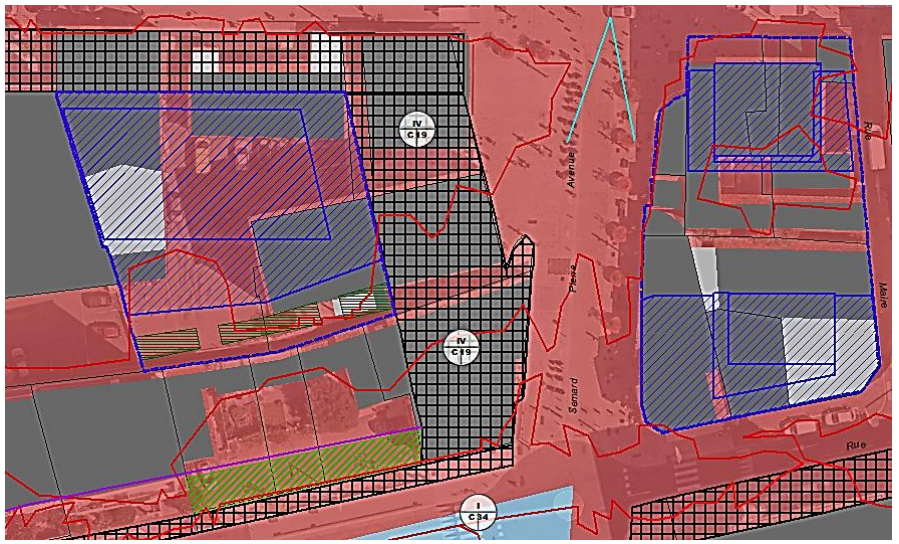
- La suppression du polygone d'implantation en partie sud-ouest du P.D.M. et la réduction du secteur de P.D.M. en conséquence,
- La suppression de l'exigence de réhabilitation de l'immeuble sis 75 bd Francis Tonner par la suppression du texte suivant au sein de la fiche de P.D.M. : « ~~L'immeuble principal existant au sein de l'îlot Est, représentatif de l'histoire patrimoniale et villageoise du quartier, doit être préservé et faire l'objet d'une valorisation.~~ »,

- La modification de la hauteur maximale alors permise sur ce polygone en nord-est du secteur de P.D.M. (passage de 15 à 21 m),
- La suppression de l'exigence de pleine terre au droit du vallon qui est canalisé voire busé sur ce linéaire,
- La modification des polygones d'implantation en partie Est de ce secteur de P.D.M. pour assurer un retrait au vallon.
- Prolonger la marge de recul en vigueur sur l'avenue de la Roubine

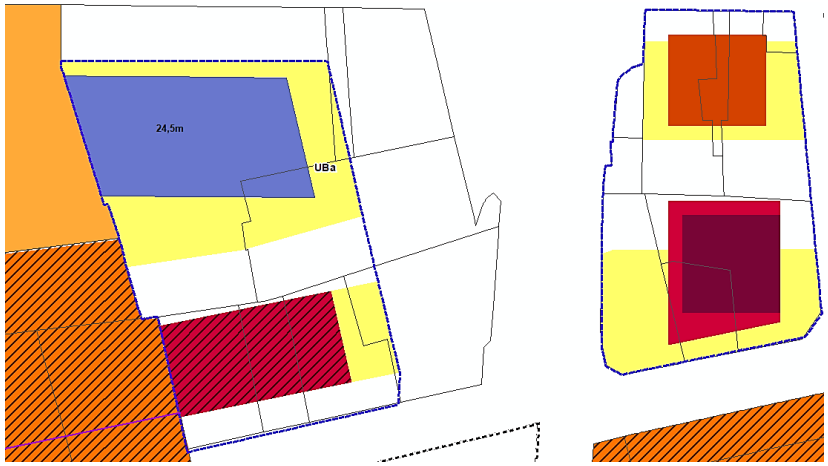




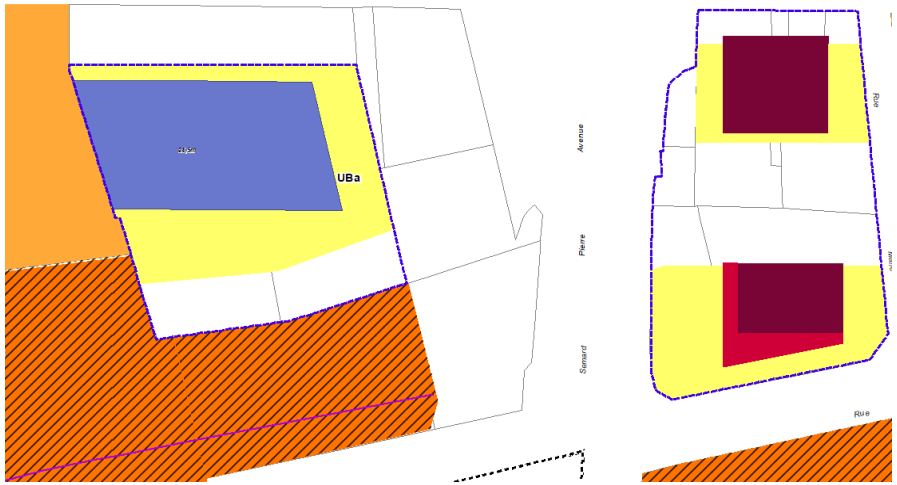
P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'angle av Francis Tonner-av Pierre Samard



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'angle av Francis Tonner-av Pierre Samard



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – av Pierre Sémard



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – av Pierre Sémard

Hauteurs maximales des bâtiments

- 4m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques (ici 24,5 m)
- Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

B.2 ENRICHISSEMENT DU PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE

B.2.1. Proposition d'extension d'un espace vert à protéger

> P.L.U. actuel

Par acte du 30 décembre 1970, la Ville a acquis une emprise foncière d'une superficie de 3 210 m² sur la parcelle cadastrée CL 0107, où est adressée la résidence du Château Joli au 67 avenue du Roi Albert I^{er}.

> Motif de la modification

Cette acquisition a été réalisée aux fins d'élargissement de l'avenue du Roi Albert I^{er}. Toutefois, au regard du souhait de faire diminuer la vitesse de circulation, le maintien d'une chaussée étroite s'est révélé pertinent. Par ailleurs, il n'a pas été jugé utile de réaliser un élargissement couteux, dont l'unique intérêt était de créer un cheminement piétons, qui existe par ailleurs aux abords sud de cette chaussée.

Le reliquat de cet aménagement de voirie est physiquement attaché au jardin de la copropriété, lui-même déjà identifié en tant qu'E.V.P. au regard de la qualité de son traitement végétal.

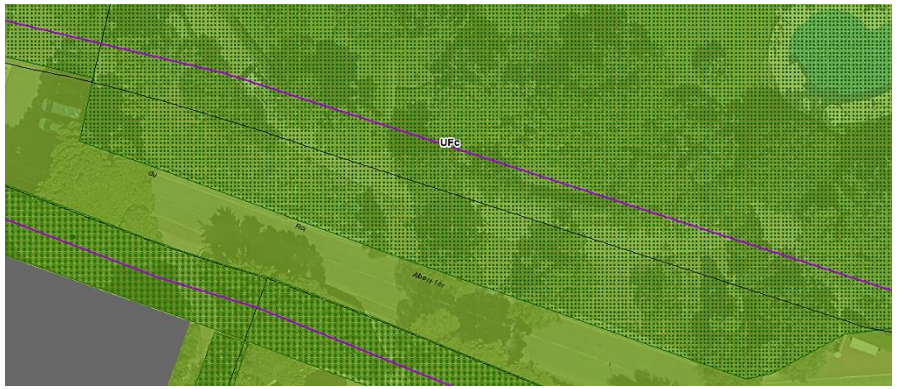
Pour maintenir sa nature et assoir cette continuité entre ces deux espaces, il est proposé d'étendre l'E.V.P. à ces 1285 m².

> Proposition de modification

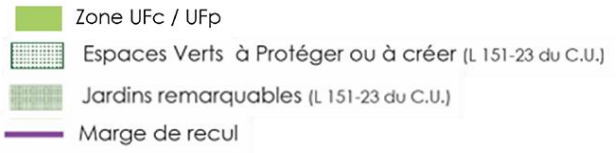
En conséquence, il est proposé d'actualiser le plan de zonage réglementaire du P.L.U. par l'extension de la prescription E.V.P. déjà en vigueur sur ce site.



P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av du Roi Albert Ier



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av du Roi Albert Ier



B.2.2 Proposition d'identification d'un nouvel arbre remarquable

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. intègre la protection des arbres remarquables, tel que le prévoit l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le classement d'arbres remarquables concourt au respect des orientations 1 et 6 qui visent à protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux de Cannes, tout en garantissant la sauvegarde et à la valorisation des composantes environnementales du territoire cannois.
Fidèle au concept de « Ville Jardin » la Municipalité est engagée dans la lutte contre le réchauffement climatique et dans ce contexte tout classement d'arbre remarquable contribue à cet effort par la valorisation de la nature en Ville.

Des prescriptions réglementaires du P.L.U. encadrent la protection de l'arbre remarquable telles que l'instauration d'un périmètre de sécurité de 10 mètres autour du tronc de l'arbre en cas de travaux, l'interdiction de tous travaux visant à le détruire et l'exigence d'une autorisation par une déclaration préalable pour son abattage suivi de son remplacement obligatoire.

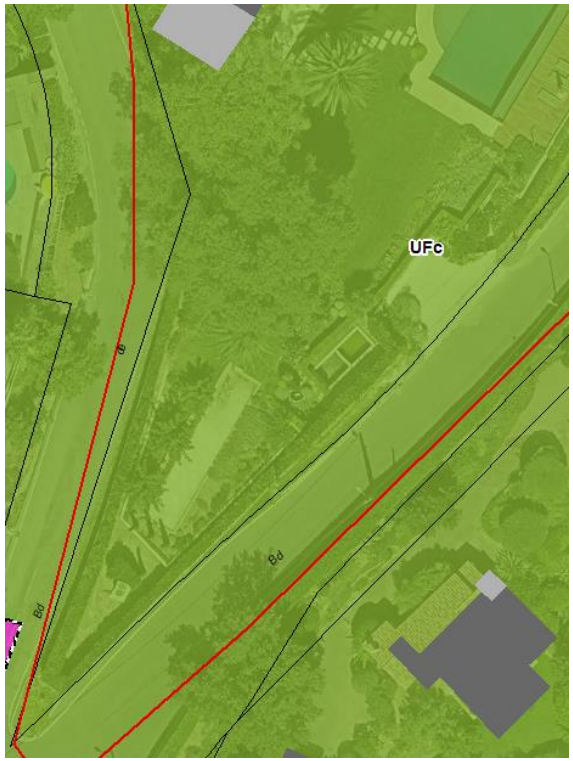
> Motif de la modification

La propriété adressée au 26-28 boulevard de l'Observatoire sur la parcelle cadastrée DK 0313 est agrémentée d'un chêne liège qui serait âgé de 300 ans selon les propos du jardinier de la propriété.

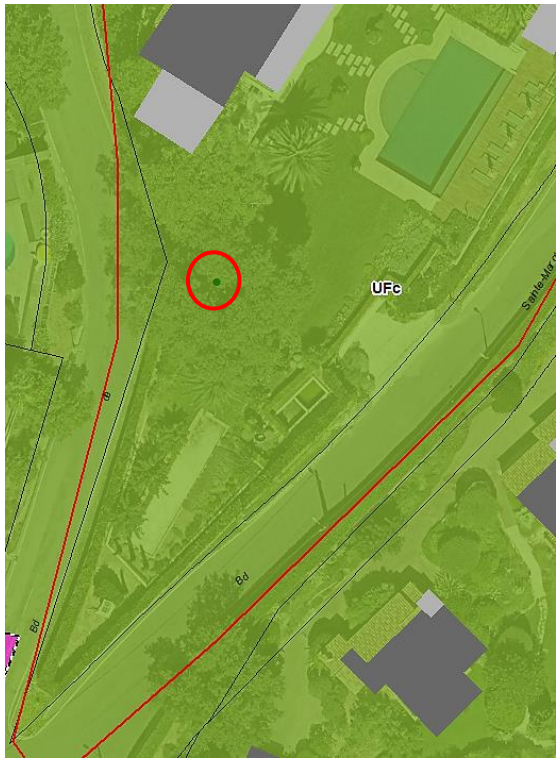
Par courrier en date du 8 juillet 2024, la propriétaire de cette parcelle a sollicité la ville de Cannes pour l'identification de ce chêne au titre du patrimoine naturel remarquable.

> Proposition de modification

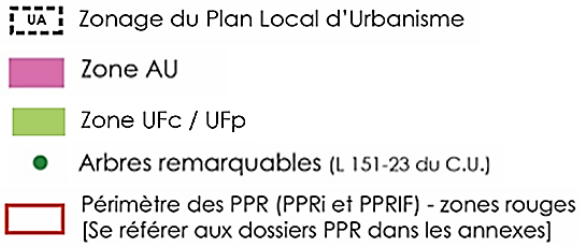
Il est alors proposé d'inscrire ce chêne liège à l'inventaire des arbres remarquables en raison de son âge et de sa beauté, et d'actualiser le plan de zonage réglementaire du P.L.U. en conséquence.



P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot angle bd Sainte-Marguerite et bd de l'observatoire



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot angle bd Sainte-Marguerite et bd de l'observatoire



B.3 ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.)

B.3.1. Suppression de l'E.R. I.C.32

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit l'emplacement réservé I.C.32, d'une surface de 218 m² sur un linéaire d'environ 120 m et destiné à l'élargissement des voies Eugène Brieux et Tristan Bernard.

Cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la Commune de Cannes.

> Motif de la modification

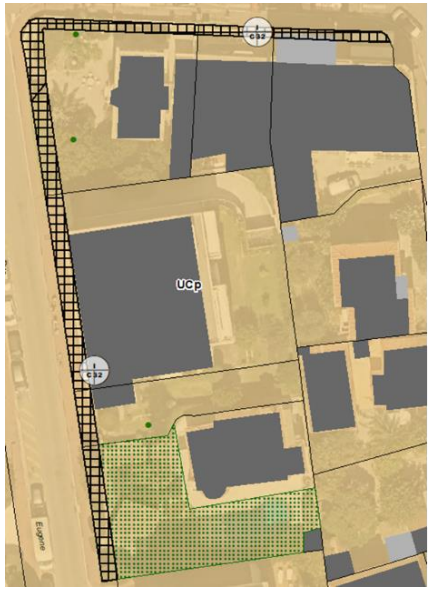
Le besoin d'élargissement des voies Eugène Brieux et Tristan Bernard n'est plus avéré en raison de la fluidité des circulations des véhicules à cet endroit, de l'existence de trottoirs bordant ces voies de dimensions suffisantes et de places de stationnement en nombre requis.

Le maintien de l'emplacement réservé se trouve aussi confronté à l'intérêt patrimonial de la clôture d'origine de la villa Rayon d'Or datant d'un siècle, et conçue d'un mur bahut surmonté d'une balustrade.

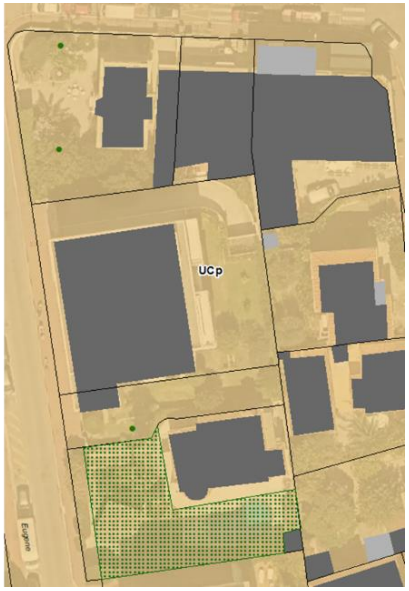
Dans ce contexte, la suppression de cet emplacement réservé est proposée.

> Proposition de modification

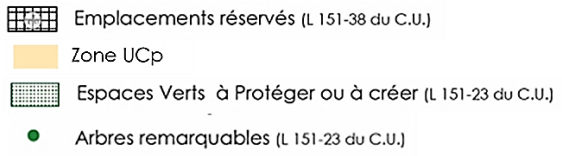
Il est ainsi proposé de supprimer l'emplacement réservé I.C.32 de la liste des emplacements réservés et sur le plan de zonage règlementaire du P.L.U.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur la rue E. Brieux et l'av T. Bernard



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur la rue E. Brieux et l'av T. Bernard



B.3.2. Suppression de l'E.R. I.C.55

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit l'emplacement réservé I.C.55, d'une surface de 50 m² et destiné à l'élargissement de voirie de la rue Velasquez. Cet emplacement réservé grève les parcelles CH 258 (impasse de Madrid et 11, rue Lacour), CH 0031 (9, rue Velasquez), CH 0034 (15, rue Velasquez). Cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la Commune de Cannes.

> Motif de la modification

Figurant au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Cannes approuvé le 13 avril 1979, l'emplacement réservé I.C.55 pour élargissement de voirie empiète sur le bâti édifié sur la parcelle CH 0031, sur le jardin de la parcelle CH 0034 et sur l'amorce de l'impasse privée de Madrid (parcelle CH258).

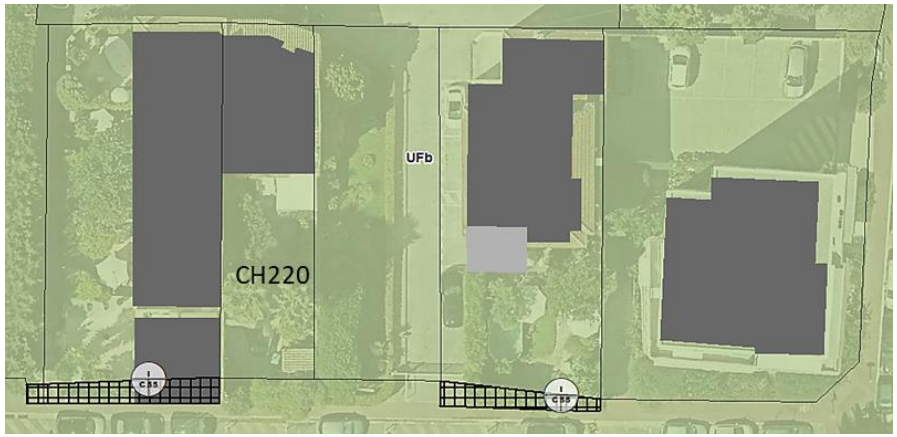
Ce projet municipal a conduit la Ville à acquérir une emprise de 15 m² située sur une propriété privée, au 11 de la rue Vélasquez (parcelle CH 0220).

En 2022, les travaux de réfection de la rue Vélasquez n'ont finalement pas nécessité d'empiéter sur les trois emprises de la réserve I.C.55 grevant les parcelles CH 0031 et CH 0034, ni sur l'emprise communale impactant la parcelle CH 0220. En ce qui concerne cette dernière, par courrier du 17 mai 2023, la bande de terrain dans la continuité de cet emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir suivie d'une offre acceptée des propriétaires de cette parcelle CH 0220, ce qui a généré son déclassement du domaine public par délibération approuvée le 2 octobre 2023, et sa cession par acte authentique du 18 mars 2024.

Dès lors, il convient de supprimer l'emplacement réservé I.C.55 grevant les parcelles CH 0031, CH 0034 et CH 0258.

> Proposition de modification

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé I.C.55 de la liste des emplacements réservés et sur le zonage règlementaire du P.L.U.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur les îlots rue Velasquez



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur les ilots sur Velasquez

Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

Zone UFb

B.3.3. Suppression de l'E.R. I.C.56

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit un emplacement I.C.56 pour un élargissement de voirie, qui empiète sur la partie Ouest de la parcelle BX 0036 adressée au 59 boulevard de la Croisette, 21 rue du Canada et 2 rue Rouaze.

> Motif de la modification

L'emplacement réservé I.C.56, inscrit exclusivement sur la parcelle BX036, concerne une section de la rue de Canada où la largeur de la voie publique et ses accessoires est d'environ 7 m. Cet emplacement définit un alignement en vue d'élargir la voie à 12 m sur l'ensemble de son linéaire.

Cependant, il impacte la partie Ouest de la parcelle BX 0036, occupée par l'hôtel Bleu Rivage, inscrit à l'inventaire communal du patrimoine remarquable de la Ville de Cannes. Cette situation contredit la volonté municipale de préserver les bâtis inventoriés sur le territoire cannois.

> Proposition de modification

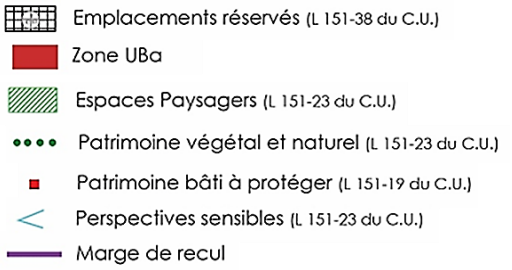
Par conséquent, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé de la liste des emplacements réservés et sur le plan de zonage du P.L.U., afin de protéger le bâti de la parcelle BX 0036.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot bd de la Croisette – rue du Canada – rue Rouaze



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot bd de la Croisette – rue du Canada - rue Rouaze



B.3.4. Suppression partielle de l'E.R. I.C.151

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit l'emplacement réservé I.C.151, d'une surface de 602 m² et destiné à l'élargissement de la voirie pour l'aménagement d'espaces publics sur l'emprise des parcelles AH 0020, AH 0057, AH 0077.

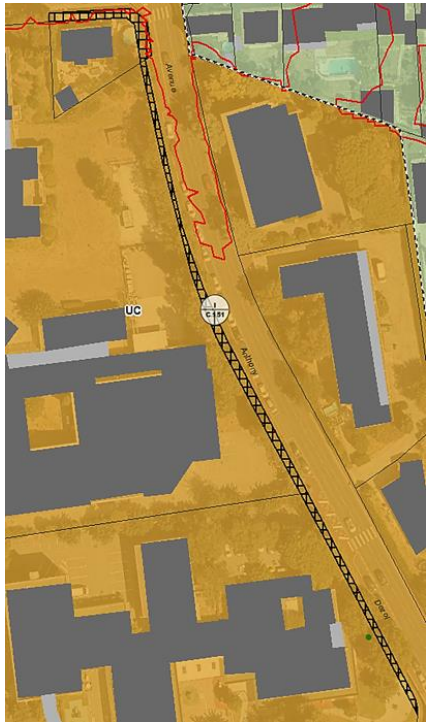
Cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la Commune de Cannes.

> Motif de la modification

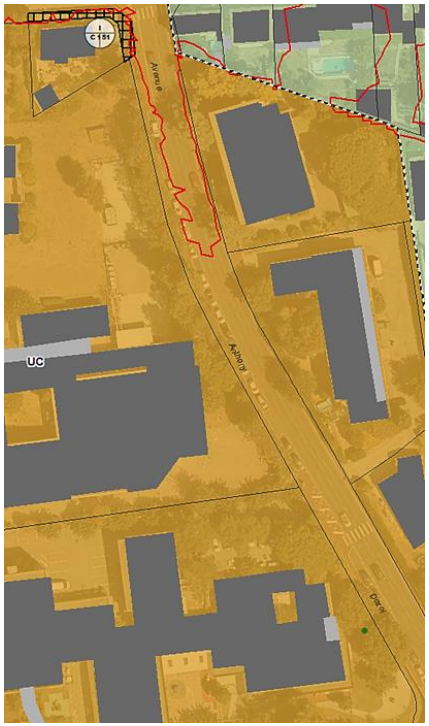
Les travaux de réhabilitation réalisés en 2022 de la rue Anthony Dozol bordant le lycée Hutinel à l'Est n'ont finalement pas nécessité d'empiéter sur les emprises de l'emplacement réservé I.C.151 grevant les parcelles AH 0057 et AH 0077.
Dès lors, la configuration de l'avenue Antony Dozol apparait satisfaisante avec un aménagement en deux fois une voie, complété par un stationnement latéral et par un large trottoir.
Seule l'extrémité nord de l'emplacement réservé grevant la parcelle AH0020 et marquant l'intersection avec la rue de Cannes mérite d'être maintenue pour assurer un élargissement de cet espace public, dans l'alignement du trottoir bordant l'avenue Dozol.
Le reste du linéaire d'espace public concerné par l'emplacement réservé I.C.151 et grevant les parcelles AH 0057 et AH 0077 ne présentant plus d'intérêt, il est donc proposé de le supprimer.

> Proposition de modification

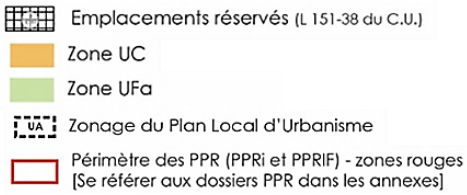
En conséquence, il est proposé d'actualiser la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.151 indiquée dans la liste des emplacements réservés (92 m²) et de modifier son tracé par sa suppression sur les parcelles AH 0057 et AH 0077 au plan de zonage règlementaire du P.L.U.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av Anthony Dozol – rue de Cannes



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot av Anthony Dozol – rue de Cannes



B.3.5. Suppression partielle de l'E.R. I.C.20

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit l'emplacement réservé I.C.20, d'une surface de 2 909 m² sur un linéaire d'environ 540 ml et destiné à l'élargissement de l'avenue de Grasse.
Cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la Commune de Cannes.

> Motif de la modification

La commune a renoncé en décembre 2022 à l'acquisition de la parcelle BN 0122 (sise 102, av de Grasse), suite à la mise en demeure des propriétaires d'acquérir leur bien impacté par cet E.R. I.C.20. La villa ici impactée est la villa Capricia identifiée au patrimoine remarquable communal. Si cette renonciation ne limite que ponctuellement la maîtrise foncière de l'E.R., elle empêche la réalisation d'un tronçon de cet élargissement de voie.

> Proposition de modification

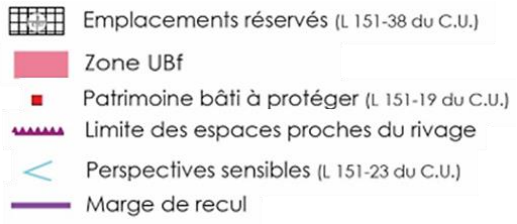
Il est proposé d'actualiser la surface de l'emplacement réservé I.C.20 sur la liste des emplacements réservés et de modifier son tracé par sa suppression partielle sur le plan de zonage règlementaire du P.L.U. de l'intersection avec la rue de Bernis au croisement avec la rue Pont Saint-Victor.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'av de Grasse– rue Pont Saint-Victor et rue Marius Monti



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'av de Grasse – rue Pont Saint-Victor et rue Marius Monti



B.3.6. Suppression partielle de l'E.R. I.C.1

> P.L.U. actuel

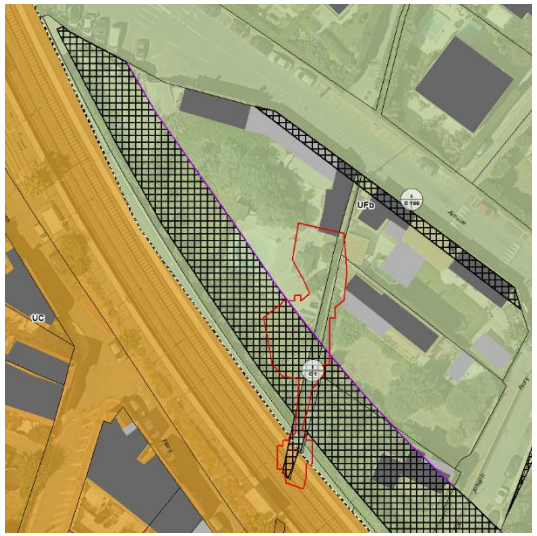
Le P.L.U. en vigueur prévoit l'emplacement réservé I.C.1, d'une surface de 28 405 m² sur un linéaire d'environ 1 800 m et destiné à la création de voirie ou d'infrastructure pour transports en commun et aménagement d'espaces publics au Sud de l'A8, le long de la voie ferrée Cannes-Grasse. Cet emplacement grève partie de la parcelle cadastrée AR 0364 sise au 23 avenue Sainte-Marguerite.

> Motif de la modification

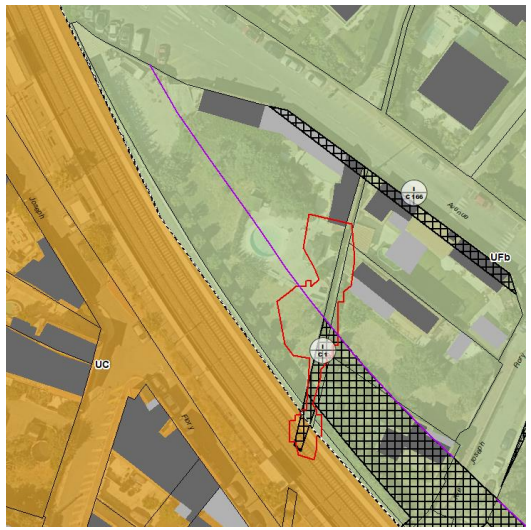
Suite à une demande adressée à la Ville de Cannes concernant l'acquisition de la parcelle AR 0364, la municipalité a informé par courrier en date de novembre 2023 qu'elle renonçait à cette acquisition. En conséquence, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé sur la parcelle susmentionnée.

> Proposition de modification

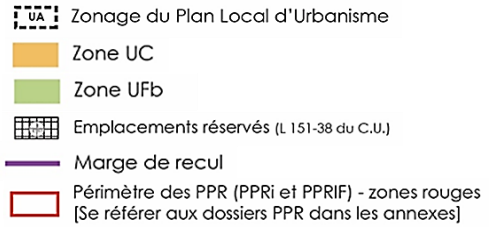
Il est proposé d'actualiser la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.1 de la liste des emplacements réservés (27 735 m² au lieu de 28 405 m²) et de supprimer partiellement cet E.R. sur la planche de zonage règlementaire du P.L.U. au droit de la parcelle AR0364.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'av Sainte-Marguerite– rue Joseph Flory



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'av Sainte Marguerite – rue Joseph Flory



B.3.7. Suppression partielle de l'E.R. I.C.2

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit l'emplacement réservé I.C.2, d'une surface de 32 240 m² et destiné à l'élargissement de voirie et l'aménagement d'espaces publics, à hauteur du boulevard du Midi-Louise Moreau, au bénéficie de la Commune de Cannes.

> Motif de la modification

Depuis les années 1960, la Ville est engagée sur le projet d'élargissement du boulevard du Midi-Louise Moreau longeant la voie ferrée, et ce, au gré des opportunités de maîtrise foncière, tout en limitant l'impact de cette réserve sur les propriétés bâties. Il s'agit d'envisager sur cet axe une dynamique de réaménagement qui s'articule avec la réalisation du projet Bocca Cabana visant à valoriser le littoral boccassien par des trottoirs élargis, une promenade animée par des aires de jeux, et des aires de stationnement.

Au regard de sujétions foncières et patrimoniales, il est proposé de supprimer cet E.R. sur les parcelles suivantes :

- Par courrier du 19 décembre 2022, les propriétaires de la parcelle AS 0205 située au 16 boulevard de la Mer, et grevée partiellement par l'emplacement réservé I.C.2 sur une surface approximative de 313 m², ont mis en demeure la ville d'acquérir cette emprise. Cette demande n'a pas été suivie d'effet, la Ville ayant répondu par un courrier de renonciation à acquérir le 23 janvier 2023.
- La parcelle AV 0127 située 14 rue Alexandre Pascal et 18 Esplanade du Golfe est grevée de l'emplacement réservé I.C.2 sur une surface approximative de 492 m².

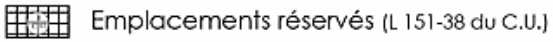
  Initialement, et par délibération du 14 février 2022, la Ville a acquis une emprise de 8 m² sur ce jardin afin d'élargir le trottoir à l'angle des deux voies et améliorer la sécurité du cheminement piétonnier.

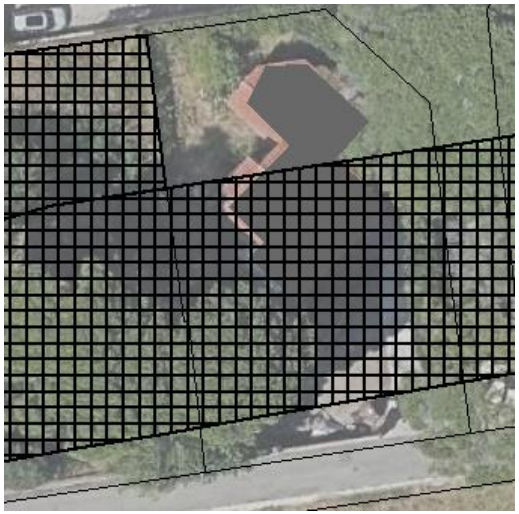
  Puis, par courrier du 19 décembre 2022, le surplus du jardin grevé par l'emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir, non suivie d'effet, la Ville ayant répondu par un courrier de renonciation le 3 novembre 2022.
- La parcelle AW 0159 située 12 rue Stephen Liegeard est grevée de l'emplacement réservé I.C.2 sur l'intégralité de son emprise, soit environ 232 m². Cet emplacement impacte partie du bâti composant le campus international de Cannes, immeuble répertorié à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine cannois.
- La parcelle AW 0160 située 10 rue Stephen Liegeard et d'une surface de 755 m² est grevée de l'emplacement réservé I.C.2, sur une surface approximative de 619 m², et impacte intégralement La Villa Latine, immeuble répertorié à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine cannois.
- La parcelle AW 0162 située 29 rue Docteur Raymond Picaud et 1 rue Alexandre Pascal est occupée par le Collège International de Cannes répertorié à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine cannois. La partie sud de cette parcelle de 10 998m² est grevée par l'emplacement réservé I.C.2. sur une surface approximative de 1593 m².

S’agissant de bâtis figurant à l’inventaire remarquable du patrimoine communal, la protection de leur grande qualité architecturale est à présent l’axe retenu. Par conséquent, il convient de libérer les parcelles AW 159, 160 et 162 de l’emprise de cet emplacement réservé, dont l’objet n’est pas en adéquation avec la préservation du patrimoine cannois.

> Proposition de modification

Il est proposé d’actualiser la surface de l’emplacement réservé I.C.2 dans la liste des emplacements réservés (29 106 m² au lieu de 32 240 m²) et de le modifier sur la planche de zonage du P.L.U.

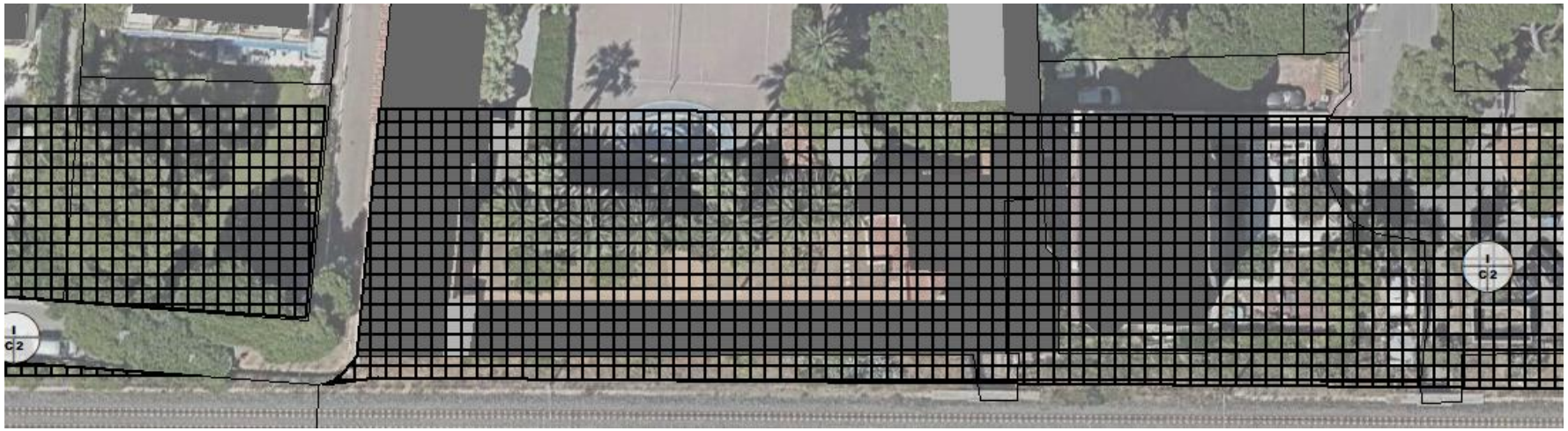




Vue aérienne avec dessin de l’emplacement réservé actuel – zoom sur la parcelle AS 0205 – 16 bd de la Mer



Vue aérienne avec proposition de nouveau dessin de l’emplacement réservé – zoom sur la parcelle AS 0205 – 16 bd de la Mer



Vue aérienne avec dessin de l'emplacement réservé – zoom sur les parcelles AV 0127, AW 0159, AW 0160, AW 0162 – esplanade du Golfe



Vue aérienne avec proposition de nouveau dessin de l'emplacement réservé – zoom sur les parcelles AV 0127, AW 0159, AW 0160, AW 0162 – esplanade du Golfe

Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

B.3.8. Modification de la marge de recul des avenues de Lérins et des Hespérides

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit une marge de recul sur l'ensemble du linéaire de l'avenue des Hespérides. A l'extrémité ouest et faisant l'angle avec l'avenue de Lérins au n°29, la parcelle CD 001 est concernée par cette marge de recul qui traverse l'ensemble du bâti.

> Motif de la modification

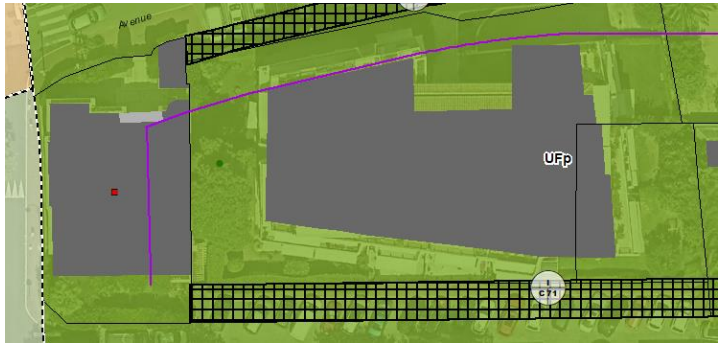
La marge de recul sur l'avenue des Hespérides définit un alignement destiné à harmoniser la structure bâtie des immeubles qui la bordent. Son tracé actuel traverse l'emprise de la parcelle CD 001, occupée par une villa répertoriée à l'inventaire communal du patrimoine remarquable.

Cette disposition de la marge de recul ne se justifie toutefois ni par un enjeu d'harmonisation du front bâti existant sur l'avenue de Lerins, ni par une nécessité d'amélioration du tracé de la voirie.

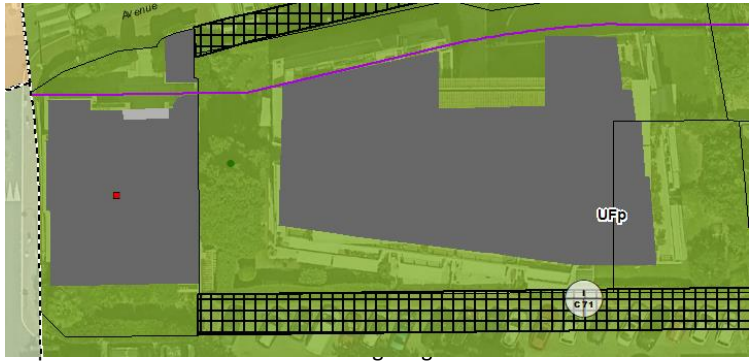
En effet, l'alignement à préserver est celui de la résidence Les Terrasses de Palm Beach sise 18 av des Hespérides (parcelle CD107). Il convient donc de redresser la marge de recul afin de respecter l'intimité des constructions voisines et de garantir la cohérence du linéaire bâti sur ce tronçon de l'avenue des Hespérides.

> Proposition de modification

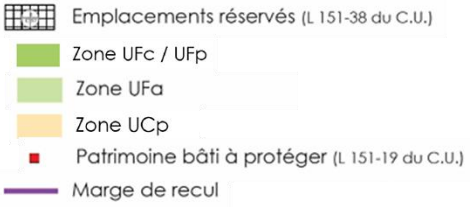
En conséquence, il est proposé de modifier la marge de recul impactant le bâti de la parcelle CD 0001 en prolongeant le tracé au nord de l'emprise, afin de renforcer l'unité architecturale et l'harmonie du front bâti de l'avenue des Hespérides.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom av de Lérins – av des Hespérides



de Lérins – av des Hespérides



B.4 EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

B.4.1 Modification du règlement sur les établissements d'intérêts collectifs et de services publics (E.I.C.S.P.) en UFc

> P.L.U. actuel

L'article 1.2 de la section 1 du Titre 3 du règlement du P.L.U. en vigueur est relatif aux destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les zones U. Il prévoit les dispositions suivantes dans la zone UF, et pour le secteur UFc :

« […] En outre, dans la zone UFc, seules l'extension et les annexes des restaurants, des hébergements hôteliers et des autres hébergements touristiques à destination respectivement de restauration, d'hébergement hôtelier et d'autre hébergement touristique, 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, sont autorisées.

En zone UFc, la construction d'équipements d'intérêt général et services publics est autorisée sous réserve que son emprise au sol n'excède pas un maximum de 40 m².

Toutefois, dans les polygones d'implantation représentés sur le document graphique, les constructions sont autorisées dans la limite de ce polygone, nonobstant les autres règles de la zone, notamment les règles de recul et les règles d'espaces libres et verts. […] »

> Motif de la modification

Les règles générales et de la zone applicable ne s'appliquent pas aux E.I.C.S.P., à l'exception de la zone UFc. Cette situation crée une asymétrie de traitement, alors même que certains E.I.C.S.P. existent sur ce secteur et participent au maillage des équipements attendus et répondant aux besoins de la population.

Pour assurer le maintien de ces équipements en UFc, il est proposé de limiter l'application des règles de la zone UFc aux seules constructions nouvelles. En revanche, les E.I.C.S.P. existants à la date d'approbation de la modification n°5 du P.L.U. pourraient bénéficier de cette dérogation encadrée, leur permettant des extensions ou la création d'annexes, dès lors qu'elles sont réalisées sur la même unité foncière, que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² et que le projet puisse au maximum s'aligner sur les hauteurs des bâtiments existants sur l'unité foncière.
En la limitant aux E.I.C.S.P. existants, cette mesure dérogatoire ne crée pas d'effet d'aubaine par un changement de destination opportuniste vers un usage en E.I.C.S.P. dans le but de bénéficier des assouplissements prévus.

Il est également proposé d'autoriser les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, sous réserve qu'ils soient justifiés par une nécessité technique, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages, et que leur implantation ne dénature pas le caractère des lieux.

> Proposition de modification

Pour ce faire, il est proposé de modifier l'article 2.2 du chapitre A du titre 2, le préambule et l'article 1.2 de la section 1 du titre 3 comme suit :

- l'article 2.2 du chapitre A du titre 2 relatif aux E.I.C.S.P. (page 40) :

« *[…] Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements à l'exception de la zone UFc.*

En zone UFc le dispositif dérogatoire permettant de ne pas appliquer les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et celles propres à cette zone ne s'applique que dans les cas suivants :

- Pour tout projet de construction en lien avec un équipement d'intérêt collectif et de services publics ou d'une de ses annexes, existant à la date d'approbation de la modification n°5 du P.L.U. sur l'unité foncière du projet
- Pour les installations, constructions, aménagement 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, sous certaines conditions :
    - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
    - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
    - Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

- Ce dispositif dérogatoire ne concerne pas les règles en matière d'emprise au sol et de hauteur des constructions qui restent, même pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, celles spécifiées au titre 3 section 1 article 1.2

- le préambule du titre 3 (page 70) :

- « ***la zone UF,*** *zone collinaire à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine. Elle comprend les secteurs :*
    - *UFa : constructibilité limitée avec hauteur à 9 m maximum*
    - *UFb : constructibilité limitée avec hauteur à 7 m maximum*
    - *UFc : extensions mesurées (~~extension 40m² d'emprise au sol et reconstruction de l'existant) avec hauteur à 7 m maximum sauf secteurs de plans masse~~ ((sauf secteurs de plans masse, reconstruction de l'existant et extension limitée à 40 m² d'emprise au sol pour toute destination et hauteur à 7 m maximum excepté pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics existants et équipements liés à la gestion des sites)*
    - *UFp : secteur de Pointe-Croisette, extensions mesurées (extension 40m² d'emprise au sol et reconstruction de l'existant) avec hauteur à 7 m maximum sauf secteurs de plans masse »*

- l'article 1.2 de la section 1 du titre 3 (page 73) :

- *« dans **la zone UF, secteurs UFc et UFp, sont admises :***

    - *les démolitions-reconstructions des emprises existantes régulièrement édifiées,*
    - *l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U.) à destination d'habitation sous réserve que celles-ci aient été régulièrement édifiées.*

S'agissant de leurs emprises, à l'exception des projets de démolitions-reconstructions qui bénéficient des droits acquis au titre des emprises existantes régulièrement édifiées, les projets d'extensions ne peuvent être autorisés que sous réserve du respect de l'ensemble des règles de la zone UF

En outre, dans la zone UFc, seules l'extension et les annexes des restaurants, des hébergements hôteliers et des autres hébergements touristiques à destination respectivement de restauration, d'hébergement hôtelier et d'autre hébergement touristique, 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, sont autorisées.

~~*En zone UFc, la construction d'équipements d'intérêt général et services publics est autorisée sous réserve que son emprise au sol n'excède pas un maximum de 40 m².*~~

En zone UFc, la construction d'équipements d'intérêt général et services publics est autorisée sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas un maximum de 40 m².

Par voie d'exception, 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 à la protection contre les risques naturels, ne sont pas soumis à cette limite d'emprise au sol, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- *Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,*
- *Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,*
- *Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.*

En zone UFc, tout projet de construction en lien avec ~~la construction d'~~ des équipements d'intérêt général et services publics existants à la date d'approbation de la modification n°5 du P.L.U. est autorisé sous réserve que l'emprise au sol créée n'excède pas un maximum de 40 m², en une seule fois à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. Au regard des règles dérogatoires applicables aux équipements d'intérêt général et services publics en UFc, il est ici précisé que la hauteur de ces constructions peut s'aligner sur les hauteurs des bâtiments existants sur l'unité foncière~~.

Toutefois, dans les polygones d'implantation représentés sur le document graphique, les constructions sont autorisées dans la limite de ce polygone, nonobstant les autres règles de la zone, notamment les règles de recul et les règles d'espaces libres et verts.

Les constructions issues de la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale, les changements de destination autorisés dans la zone ainsi que les démolitions – reconstructions qui permettent une augmentation du pourcentage d'espaces verts sont également autorisés.».

B.4.2 Clarification rédactionnelle relative à l'installation des appareillages de climatisation en toiture

> P.L.U. actuel

L'article U4.5 de la section 2 du Titre 3 du règlement du P.L.U. en vigueur est relatif aux règles applicables en matière d'édicules techniques en zones urbaines. Il prévoit les dispositions suivantes pour l'installation des appareillages de climatisation en toiture :

« […] En ce qui concerne les appareillages de climatisation, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, ou en toiture. »

> Motif de la modification

Un défaut de rédaction de la règle peut entraîner une mauvaise interprétation de celle-ci, n'imposant pas l'intégration des climatiseurs en toiture. Cette modification a pour objectif de garantir leur intégration architecturale.

> Proposition de modification

Il est alors proposé la réécriture de l'article 2 comme suit :
« […] En ce qui concerne les appareillages de climatisation, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade ou en toiture et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause. ~~ou en toiture~~ »

B.4.3 Modification des règles relatives aux antennes relais

> P.L.U. actuel

Par la modification n°4 du P.L.U., la ville de Cannes a amélioré l'intégration des antennes de téléphonie mobile dont l'implantation est projetée en toiture, en révisant la rédaction du règlement du P.L.U. et exigeant l'intégration de ces dispositifs « dans une fausse cheminée ou à défaut un habillage d'une teinte ou d'un matériau rappelant ceux des éléments composant l'immeuble ».

> Motif de la modification

L'implantation de nouvelles antennes relais et leurs supports doit s'inscrire dans une démarche de minimisation des impacts paysagers et patrimoniaux, en les camouflant mais également en favorisant la mutualisation de ces équipements.

La multiplication des antennes relais sur le territoire cannois impacte fortement le paysage remarquable, et l'enjeu est d'autant plus important dans les périmètres des 500 m de protection des abords des monuments historiques et dans les sites classés qui font la richesse patrimoniale du territoire.

Les politiques nationales en matière de télécommunications ont conduit le pouvoir règlementaire à introduire dans le Code des postes et des communications électroniques des obligations visant à favoriser la mutualisation des infrastructures et le partage des sites lorsque cela est techniquement possible. Ces dispositions relèvent d'une réglementation spécifique, indépendante des règles d'urbanisme.

La présente modification du P.L.U. poursuit un objectif complémentaire, relevant du droit de l'urbanisme, en visant à limiter l'impact des antennes relais sur le paysage et le patrimoine architectural. À ce titre, elle favorise, dans les zones les plus sensibles, l'utilisation des infrastructures existantes et encadre l'implantation de nouveaux supports pour garantir une meilleure intégration paysagère.

Dans ce contexte, il est alors proposé :

- dans les périmètres de 500 m de protection des abords des monuments historiques et dans les sites classés, d'imposer le recours aux solutions de partage avec tout site radioélectrique déjà existant, sauf à démontrer une incapacité technique avérée, justifiée par une étude technique détaillée réalisée par un bureau d'études indépendant. Cette étude devra démontrer, sur la base de critères objectifs l'impossibilité de partager un site existant et justifier la nécessité d'un nouvel équipement.
- d'interdire l'implantation de tout nouveau pylône destiné à accueillir une antenne relais, dans la bande littorale définie au titre des sites inscrits, sauf si une étude technique, réalisée par un organisme indépendant, démontre de manière objective l'absence de toute alternative satisfaisante et l'indispensabilité de l'ouvrage au maintien du service de télécommunication ou de tout autre service d'utilité publique.

> Proposition de modification

Il est proposé d'amender l'article 2.2 du chapitre A du titre 2 du règlement du P.L.U. relatif aux règles dérogatoires applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics comme suit :

« Cas particulier des antennes relais :

- *Dans les périmètres de 500 m de protection des abords des monuments historiques et dans les sites classés, le recours aux solutions de partage avec tout site radioélectrique déjà existant est exigé, sauf à démontrer une incapacité technique avérée, justifiée par une étude technique*

détaillée réalisée par un bureau d'études indépendant. Cette étude devra démontrer, sur la base de critères objectifs l'impossibilité de partager un site existant et justifier la nécessité d'un nouvel équipement.

- *Dans la bande littorale définie au titre des sites inscrits, l'implantation de tout nouveau pylône destiné à accueillir une antenne relais est interdite, sauf si une étude technique indépendante démontre de manière objective que de tels ouvrages soient indispensables au fonctionnement des réseaux de télécommunication ou de services d'utilité publique. »*

B.5 CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

B.5.1 Suppression de la servitude d'attente de projet (S.A.P.)

> P.L.U. actuel

Une servitude d'attente de projet (S.A.P.) couvrant une superficie de 96 ha a été instaurée en 2019 sur le périmètre du projet de renouvellement urbain Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.). Son objectif était de limiter l'urbanisation à court terme, pour une durée maximale de cinq ans, en attendant l'approbation d'un projet d'ensemble par la commune, conformément aux prescriptions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

La Ville de Cannes a institué cette S.A.P. pour :

- restructurer l'activité économique et conforter la mixité urbaine habitat-activités économiques, valoriser les espaces collectifs, clarifier et hiérarchiser les espaces extérieurs, valoriser le paysage urbain, enrichir l'aspect composite des formes bâties tout en intégrant les actions de la transition énergétique,
- permettre une restructuration cohérente d'un secteur situé en entrée de ville et comprenant la future gare ferroviaire du projet L.N.P.C.A.

Le périmètre de la S.A.P. correspondait donc au périmètre d'études nécessaires à la définition d'un projet urbain dynamisé par l'arrivée d'une nouvelle gare T.E.R./L.G.V. sur le site de Cannes-Marchandises, dans le cadre du projet de ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.). Il englobait également l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) défini au P.P.R.I., qui vise à adopter une stratégie d'aménagement répondant aux risques d'inondations.

> Motif de la modification

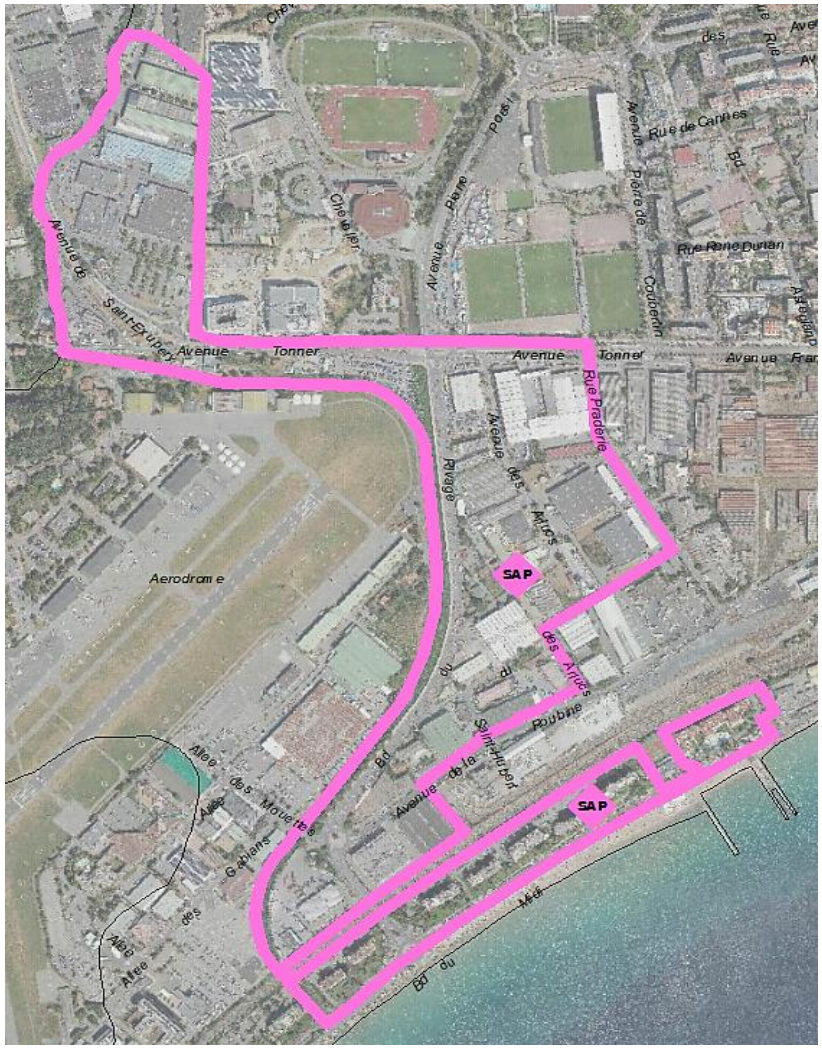
L'approbation en 2022 de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) valant mise en compatibilité du P.L.U. pour le projet de L.N.P.C.A. a conduit à une levée partielle de la S.A.P. sur les emprises SNCF et ses abords. La modification n°3 du P.L.U., approuvée en décembre 2023, a permis de traduire les intentions de la première phase de l'opération de C.B.G.O., entraînant ainsi une nouvelle levée partielle de cette S.A.P.

La servitude restante, couvrant environ 40 hectares, est devenue caduque en novembre 2024.

Dans ce contexte, la S.A.P. ne présente plus de réalité réglementaire ou opérationnelle.

> Proposition de modification

Il est alors proposé de supprimer la mention et la représentation de la S.A.P. au sein du règlement et des documents graphiques règlementaires du P.L.U.



Vue aérienne avec représentation de la servitude d'attente de projet en vigueur jusqu'en novembre 2024

Périmètre de Servitude d'Attente de Projet

B.5.2 Correction d'une référence législative

Au sein des dispositions relatives aux nuisances inscrites au Titre 2 du règlement du P.L.U., les dispositions applicables au Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu (article 10 de la section C5/ du titre 2) sont renseignées. Il y est fait référence à l'article L. 147-5 du Code de l'urbanisme abrogé en 2016. Il est alors proposé de remplacer cette référence par celle de l'article L.112-10 du même Code issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015 prise sur le fondement de la loi A.L.U.R. (accès au logement et à un urbanisme rénové).

B.5.3 Mises à jour de références cadastrales du patrimoine bâti remarquable

Sept éléments du patrimoine bâti sont actuellement répertoriés avec des références cadastrales erronées dans l'annexe du règlement du P.L.U :

- Parcelle CS 0010 au lieu de CS 0238 pour le bâti sis 39 avenue Maréchal Galliéni,
- Parcelle BL 0085 au lieu de BL 0234 pour le bâti sis 3 boulevard Carnot,
- Parcelle BN 0075 au lieu de BN 0212 pour le bâti sis 11 rue G. de Maupassant,
- Parcelle AW 0157 au lieu d'AW 0351 pour le bâti sis 25 avenue Dr Raymond Picaud,
- Parcelle BI 0346 au lieu de BI 0436 pour le bâti sis 5 rue Campestra,
- Parcelle AW 0202 au lieu d'AW 0017 pour le portail du château Vallombrosa,
- Parcelle BS 0202 au lieu de BS 0399 pour la statue de Lord Brougham.

Il est ainsi proposé de mettre à jour, au sein du titre 6B/ relatif au patrimoine historique du règlement du P.L.U., la liste des huit éléments patrimoniaux afin d'en assurer une identification précise.

B.5.4 Correction d'erreurs graphiques

Quelques erreurs matérielles ont été identifiées dans le plan de zonage réglementaire du P.L.U. en vigueur, nécessitant des ajustements graphiques afin de refléter la réalité du terrain.

- Reprise des symboles identifiant l'architecture contemporaine remarquable :

Cinq bâtis ont été identifiés par le Ministère de la Culture au titre du patrimoine labellisé « architecture contemporaine remarquable » (A.C.R.). Ils doivent être identifiés au plan de zonage du P.L.U. par un rond blanc bordé d'un liseré rouge.

Il est proposé de corriger deux erreurs matérielles relatives à ce patrimoine A.C.R. par :

- L'ajout de ce symbole sur la gare maritime qualifiée d'A.C.R. mais non identifiée sur le plan de zonage,
- La suppression du symbole pour la promenade Pantiero qui n'est pas labellisée A.C.R., mais à laquelle la gare maritime est adressée.

- Suppression d'une symbologie désuète sur les cartes de zonages règlementaires :

La planche générale du zonage réglementaire du P.L.U. présente des cônes de vue de couleur noire situés au sud du quartier de la Croix-des-Grades et au sommet du quartier de la Californie. Cette symbologie était en vigueur avant la révision du P.L.U. en 2019. Leur maintien constitue une erreur matérielle sur cette planche générale.

En effet, cette symbologie n'est plus utilisée aujourd'hui et ces cônes de vue ont été remplacés par des cônes de vue bleus et repositionnés à l'occasion de la révision de 2019.

Il est alors proposé de corriger en ce sens les documents graphiques du P.L.U.

- Correction d'espaces verts à protéger :

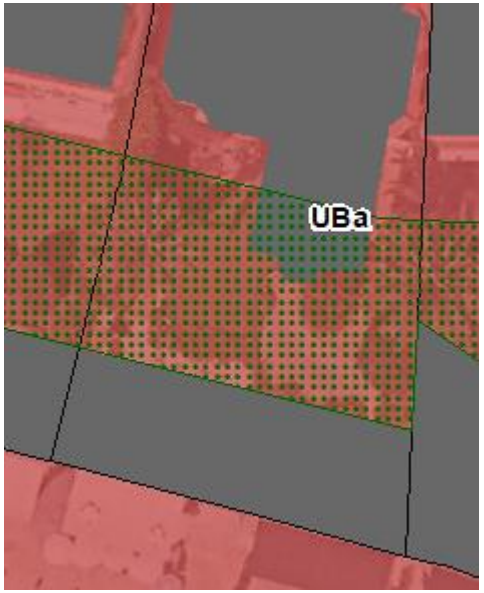
- CI 0083 – 12-14 boulevard Eugène Gazagnaire : Le zonage actuel positionne un E.V.P. sur l'emprise de la villa Lou Moure Rouge et de ses annexes. Cette superposition intégrale constitue une erreur graphique. Il est proposé de supprimer le graphisme correspondant à l'E.V.P. sur les emprises des constructions.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot bd Eugène Gazagnaire



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot bd Eugène Gazagnaire



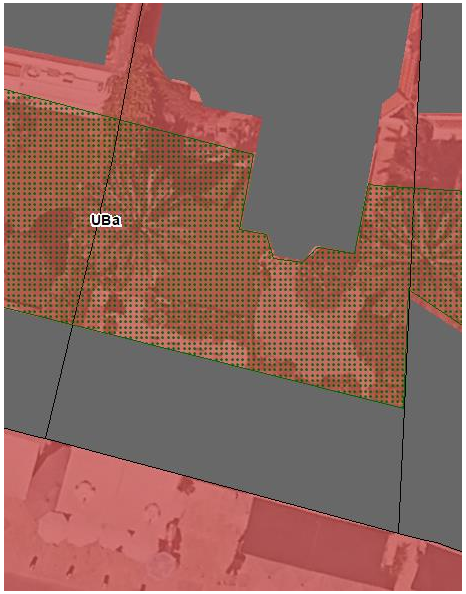
P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 57 rue Georges Clemenceau

Zonage règlementaire

Zone UFc / UFp

Espaces Verts à Protéger ou à créer (L 151-23 du C.U.)

- BR 0031 – 57 rue Georges Clémenceau / 14 boulevard Jean Hibert : La villa Fanny, de qualité architecturale, est partiellement couverte par un E.V.P. Cette superposition constitue une erreur graphique. Il est proposé de supprimer le graphisme correspondant à l'E.V.P. sur les emprises de la villa.



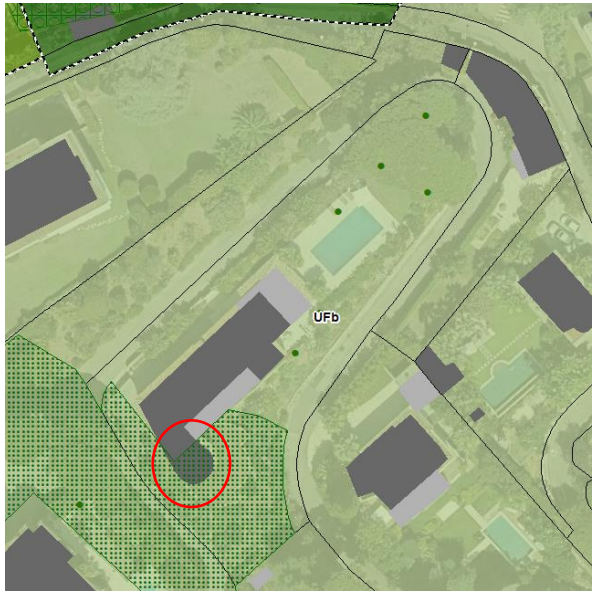
Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 57 rue Georges Clemenceau

Zonage règlementaire

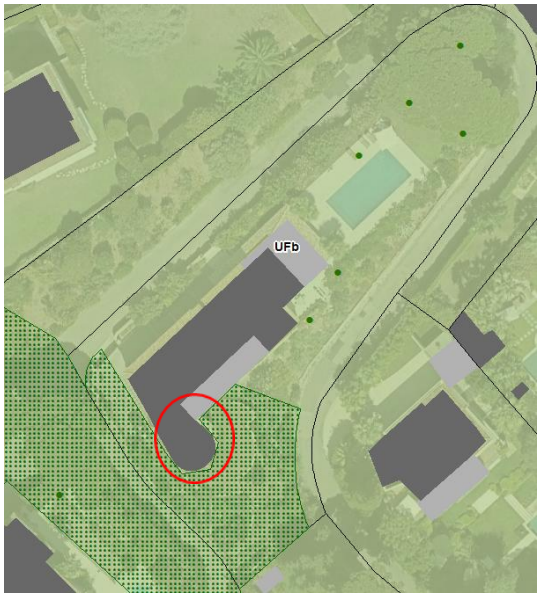
Zone UBa

Espaces Verts à Protéger ou à créer (L 151-23 du C.U.)

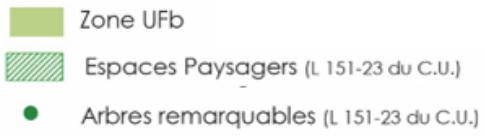
- CK 0059 – 151 avenue Maréchal Juin : un E.V.P. empiète sur l'avant-corps en rotonde d'une villa. Il s'agit d'une erreur matérielle à rectifier par la suppression de cette emprise sur le bâti concerné.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 151 av du Maréchal Juin

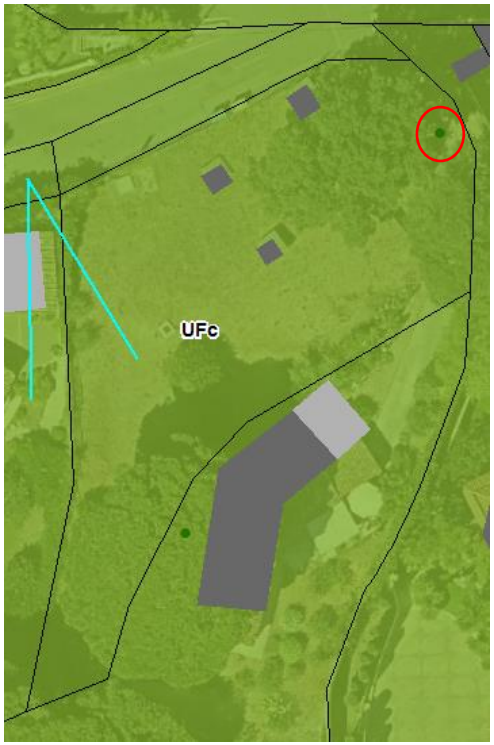


Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 151 av du Maréchal Juin

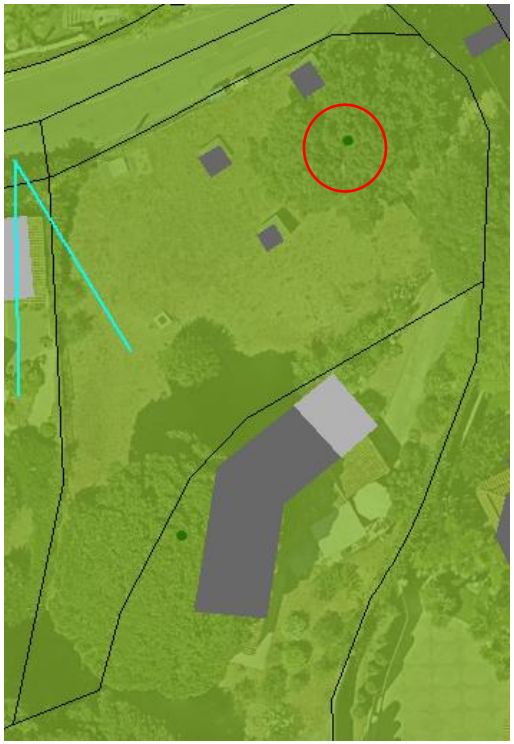


➢ Repositionnement d'arbres remarquables :

- AP 0096 (71 avenue Jean De Noailles), AS 0160 (19 avenue Amiral Wester Wemyss) et CW 0122 (71 avenue Isola Bella)
  Deux cèdres (parcelles AP 0096 et AS 0160) et un chêne (parcelle CW 0122) sont identifiés comme arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il est toutefois apparu qu'un des deux cèdres, celui situé sur la parcelle AS 0160, est en réalité un cyprès de Lambert. Par ailleurs, leur localisation sur le plan ne correspond pas à leur implantation réelle. Il est proposé de corriger à la fois cette erreur d'identification et l'erreur graphique en repositionnant correctement ces trois arbres sur le zonage.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur l'ilot sis 71 av Jean de Noailles



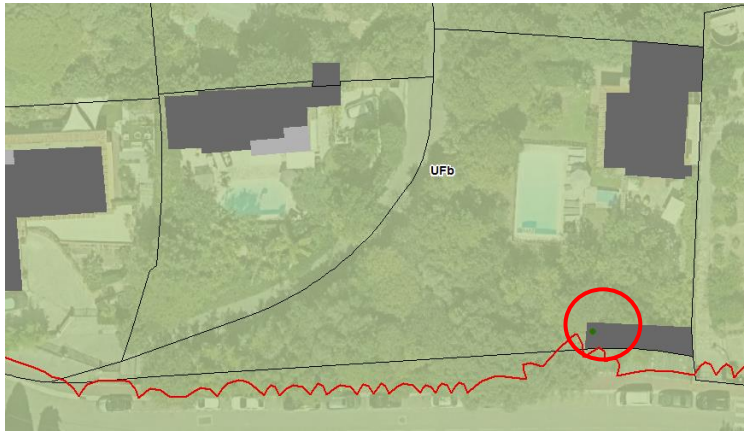
Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 71 av Jean de Noailles



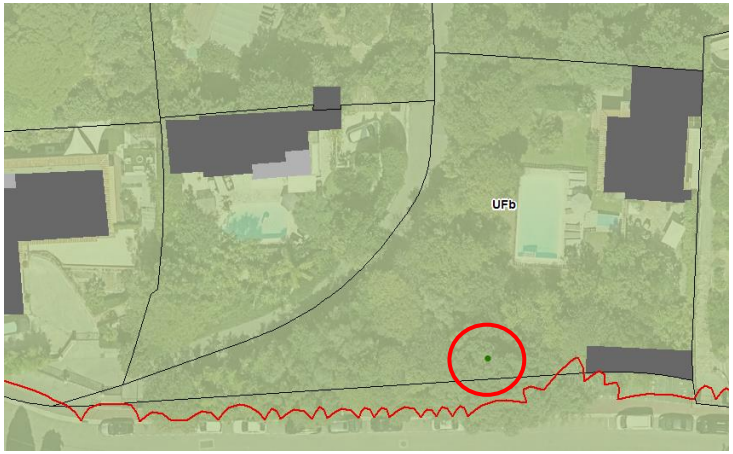
Proposition de P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 19 av Amiral Wester Wemyss



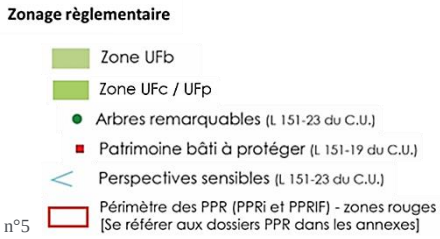
Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 19 av Amiral Wester Wemyss



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 71 av Isola Bella



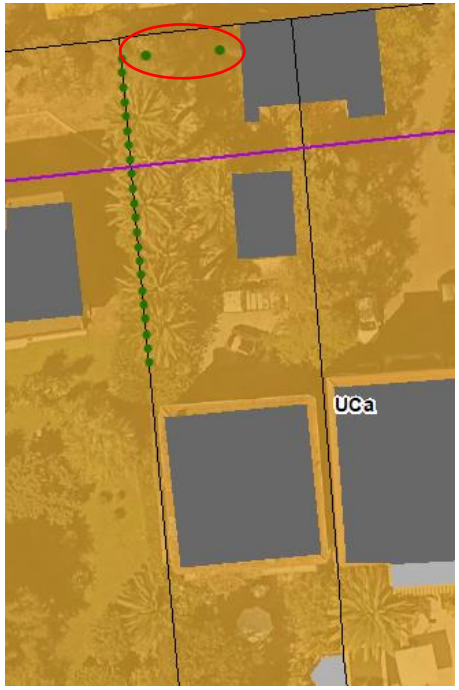
Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 71 av Isola Bella



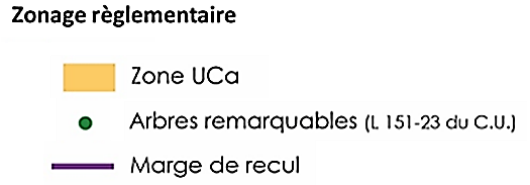
- AS 0051 – 71 avenue du Docteur Raymond Picaud
  Deux oliviers identifiés comme arbres remarquables sont actuellement placés sur un bâti existant. Il est proposé de corriger cette erreur en ajustant leur position sur le plan de zonage.



P.L.U. actuel, carte du zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 71 av du Docteur Raymond Picaud



Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'ilot sis 71 av du Docteur Raymond Picaud



C. ANALYSE DE COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

C.1 LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES – LOI LITTORAL

Le projet de modification n°5 est compatible avec l'orientation générale de la Directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003 qui impose d'aménager l'espace et de satisfaire aux besoins présents et futurs. Il n'impacte pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral. Il suit le principe de l'aménagement urbain du littoral qui est d'assurer le développement durable des communes littorales en combinant les préoccupations socio-économiques et environnementales.

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

Le projet de modification n°5 répond à l'orientation générale de la D.T.A. des Alpes-Maritimes plébiscitant un aménagement maîtrisé de l'espace et la protection du littoral : en effet, l'outil du secteur de P.D.M. satisfait la logique de renouvellement urbain, permet une bonne réponse aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat et de services, tout en répondant au principe de gestion économe de l'espace et d'extension limitée de l'urbanisation.

Les évolutions proposées par cette modification du P.L.U. permettent d'améliorer l'opérationnalité des P.D.M. nommés BC 2, 6 et 8 et R 3, sur les quartiers de la République et de la Bocca. Cette démarche contribue alors à poursuivre la lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et à promouvoir la qualité paysagère et urbaine de ces tissus faubouriens bien desservis par les transports urbains, les commerces et services.

Par ailleurs, la suppression des P.D.M. sur le secteur de la Pointe Croisette vise à limiter la densification qui serait inadaptée et à recentrer le développement sur les secteurs les plus pertinents du tissu urbain existant. Dans ce secteur déjà urbanisé et présentant une typicité, la Ville de Cannes défend une graduation de la densité de l'urbanisation sur ce secteur. Les P.D.M. en vigueur ne présentant pas d'impact significatif sur la capacité de développement de l'offre de logements, leur suppression ne remet pas en cause la compatibilité du P.L.U. avec la D.T.A.

Les évolutions projetées sont donc compatibles avec la D.T.A.

Concernant l'extension d'un espace vert à protéger et l'identification d'un arbre remarquable

L'extension d'un espace vert à protéger (E.V.P.) et l'identification d'un arbre remarquable dans le quartier de la Californie contribuent à la préservation des paysages naturels et à la valorisation des paysages urbains, objectif visé au chapitre II-23 de la D.T.A.

Dans le quartier de la Californie, ces deux éléments de patrimoine naturel sont localisés dans la bande côtière, dans l'enveloppe des espaces urbanisés sensibles définie par la D.T.A., où l'extension de l'urbanisation est limitée.

Cette évolution du P.L.U. est donc compatible avec la D.T.A.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec la D.T.A.

Concernant les évolutions réglementaires du P.L.U.

La modification règlementaire pour une meilleure intégration architecturale des climatiseurs en toiture et des antennes relais dans la bande littorale est proposée pour préserver la qualité des vues sur le territoire cannois. L'amélioration de l'intégration de ces dispositifs contribue à la démarche de la

Ville de Cannes de préserver les sites, les paysages et le patrimoine naturel et urbain. La valeur paysagère et patrimoniale des espaces naturels et urbanisés de Cannes est ici défendue, ce qui contribue à la grande orientation générale inscrite dans la D.T.A. pour l'aménagement et la protection du littoral. Ces évolutions du P.L.U. sont donc compatibles avec la D.T.A.

De même, l'évolution réglementaire visant à exonérer les extensions et nouvelles constructions portant sur les unités foncières accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (E.I.C.S.P.) en zone UFc, ne concerne que les E.I.C.S.P. déjà existants sur le territoire cannois à la date d'approbation de la modification n°5 du P.L.U.; toute extension incontrôlée de l'urbanisation et recentre les services à la population sur les équipements déjà existants est alors évitée.

Pour les 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 aux 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 au 9 avenue de la Californie apparait intégré à l'espace urbanisé sensible identifié à la carte « littoral » de la D.T.A.

Les compléments apportés à l'article 2.2 du titre 2 du règlement 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, par ailleurs sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages et au caractère des lieux.

Cette évolution du P.L.U. est donc compatible avec la D.T.A.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec la D.T.A.

C.2 LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (S.R.A.D.D.E.T.)

Ce schéma régional approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2019 est en cours de modification n°1 depuis la délibération de lancement prise par le Conseil Régional du 17 décembre 2021 afin de répondre aux enjeux portés par les nouveaux textes législatifs et réglementaires. L'objectif de ce schéma ambitieux est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans onze domaines définis par la loi. Cette vision régionale se décline selon trois lignes directrices, déclinées en axes puis en soixante-huit objectifs fixés sur le moyen et long terme :

- renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional,
- maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau,
- conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Le territoire de Cannes est inclus dans un « espace à fort potentiel pour le développement économique », au sein du pôle métropolitain Cap Azur regroupant les communautés d'agglomérations Cannes Pays de Lérins, Pays de Grasse, Sophia-Antipolis et la communauté de communes Alpes d'Azur.

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

La modification n°5 contribue à renforcer l'opérationnalité des P.D.M., un outil stratégique pour construire la ville sur la ville en développant une offre de logements renouvelée, tout en respectant les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain. Elle répond alors directement à l'objectif 47 « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace» de la ligne directrice 2 par la promotion de la diversité et la densification adaptée des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Par ailleurs, les suppressions ponctuelles de certains P.D.M. n'entraînent qu'une perte limitée de logements potentiels, dès lors que le droit commun demeure favorable à la constructibilité dans les secteurs concernés. S'agissant du secteur de la Pointe Croisette, la suppression des P.D.M. induit une réduction plus significative du potentiel de production de logements, mais celle-ci intervient dans un contexte local où une densification n'est ni souhaitable ni adaptée aux caractéristiques urbaines et paysagères du site.

Cette modification est donc compatible avec le S.R.A.D.D.E.T.

Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre de la ligne directrice 1 « Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional » - objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique » et son axe C « éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ».

Elles concourent particulièrement à modérer les effets du changement climatique sur la colline de la Californie et à maintenir la biodiversité.

Elles répondent aussi à l'objectif 17 « Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants » et son orientation qui promeut la préservation des ressources naturelles et paysagères.

Cette modification est donc compatible avec le S.R.A.D.D.E.T.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le S.R.A.D.D.E.T.

Concernant les évolutions réglementaires du P.L.U.

La modification proposée pour une meilleure intégration architecturale des climatiseurs en toiture et des antennes relais est engagée pour préserver la qualité des vues sur le territoire cannois. L'amélioration de l'intégration de ces dispositifs contribue à préserver la valeur patrimoniale des espaces urbanisés, et répond ainsi à l'objectif 17 « Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants » de la ligne directrice 1 précitée.

L'évolution réglementaire concernant les E.I.C.S.P. existants en zone UFc favorise leur maintien et leur développement sur site, ce qui s'inscrit dans le sens de l'orientation 2 du S.R.A.D.D.E.T. « Une cohésion sociale renforcée pour une meilleure qualité de vie en région » de l'axe 2 de la ligne directrice 3 qui promeut la facilitation de l'accès aux services (orientation 63).

Cette évolution du P.L.U. est donc compatible avec le S.R.A.D.D.E.T.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le S.R.A.D.D.E.T.

C.3 LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (P.G.R.I.) 2022-2027 DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE

Ce document de planification approuvé le 24 mars 2022 est entré en vigueur le 8 avril 2022. Il définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée sur la période 2022-2027 et fixe cinq grands objectifs :

- G01 - Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- G02 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- G03 – Améliorer la résilience des territoires exposés
- G04 – Organiser les acteurs et les compétences
- G05 – Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

La ville de Cannes étant incluse au territoire à risques importants d'inondations (T.R.I.) Nice – Cannes - Mandelieu la Napoule, la compatibilité du projet de modification n°5 avec ce P.G.R.I. est ici analysée.

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

L'actualisation des secteurs de P.D.M., en particulier du P.D.M. BC 8 (« angles Tonner – Sémard »), s'inscrit pleinement dans la disposition D.4-2 « Assurer la cohérence des projets d'aménagements du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation » du grand objectif G04 « Organiser les acteurs et les compétences » du P.G.R.I. Cette évolution permet une meilleure prise en compte des règles du P.P.R.I., notamment en ce qui concerne le retrait au vallon, afin de renforcer la sécurité des biens et des personnes face aux risques d'inondation.

Les évolutions des autres P.D.M. n'ont pas d'effet sur la gestion des risques d'inondations.

Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

L'objectif D2-4 « limiter le ruissellement à la source » de l'orientation G02 « augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations…» du P.G.R.I. prescrit de préserver les éléments de paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment grâce au maintien d'une couverture végétale suffisante pour éviter l'érosion et l'aggravation des débits en période de crue.

L'évolution du P.L.U. proposée va dans le sens du maintien de cette nature en ville qui joue un rôle précieux dans la limitation du ruissellement des eaux. Elle est alors compatible avec le P.G.R.I.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul, te les évolutions règlementaires du P.L.U.

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le P.G.R.I.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le P.G.R.I. 2022-2027 du Bassin Rhône-Méditerranée.

C.4 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du Code de l'environnement, le S.D.A.G.E. du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U., et par conséquent, au site de projet.

La modification n°5 du P.L.U. ne contrarie pas les orientations du S.D.A.G.E. 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 et même concourt directement à certaines de ses orientations.

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

La modification n°5 ne contrarie pas les orientations du S.D.A.G.E. et même concourt directement à l'orientation suivante : orientation fondamentale 0 – S'adapter aux effets du changement climatique – et orientation fondamentale 8 – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

La modification n°5 du P.L.U. propose l'évolution de trois P.D.M. sur le quartier de la Bocca, référencés BC 2 « rue Anthony Dozol », BC 6 « angle rues Francis Tonner et Roquebillière » et BC 8 « angle Tonner – Sémard » pour garantir leur opérationnalité. Ces évolutions relèvent principalement de démarches d'intégration architecturale et de faisabilité opérationnelle. Elles ne génèrent pas d'augmentation de l'offre de logements ou d'emplois, mais permettent une meilleure insertion des projets dans le tissu urbain existant et sont en cohérence avec les ambitions de requalification des quartiers concernés.

En particulier, le P.D.M. BC 8, situé à proximité d'un vallon, s'inscrit dans la disposition 8-5 « limiter le ruissellement à la source » de l'orientation fondamentale n°8 du S.D.A.G.E. Celle-ci invite les documents d'urbanisme à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux en milieu urbain,
- préserver les éléments paysagers contribuant à la maîtrise des écoulements.

La prise en compte du contexte naturel dans la conception de ce P.D.M. permet une meilleure gestion des eaux pluviales et favorise une intégration urbaine respectueuse des équilibres hydrauliques.

Enfin, bien que la modification n°5 ne soit pas directement liée à la gestion de la ressource en eau potable, elle s'inscrit dans une stratégie de maîtrise de l'urbanisation fondée sur le renouvellement urbain. Cette approche, privilégiant des secteurs déjà desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, contribue indirectement à la préservation des ressources.

Concernant l'identification d'un espace vert à protéger, et d'un arbre remarquable

Cette évolution concourt à l'orientation 0 « S'adapter aux effets du changement climatique» **:**

Le classement de ces éléments de paysage identifiés par le P.L.U. va dans le sens de la préservation de la végétalisation de ces sites, ce qui répond à l'orientation de protection de la biodiversité et de la prévention des inondations par une gestion équilibrée de la ressource en eau, portée par le S.D.A.G.E. L'évolution portée par le P.L.U. contribue à la perméabilité des sols, gage de lutte contre les risques d'inondation encouragée par le S.D.A.G.E.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul, et **les évolutions réglementaires du P.L.U.,** ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le S.D.A.G.E.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le S.D.A.G.E.

C.5 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE « S.CO.T.'OUEST DES ALPES –MARITIMES »

En vigueur depuis le 20 mai 2021 sur les territoires de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins et de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le S.Co.T.'Ouest est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle de cette aire urbaine.

Outil de planification, le S.Co.T. coordonne la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols avec les autres enjeux de territoire (habitat, développement économique, risques, paysage…).

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

Les évolutions portant sur les trois P.D.M. référencés BC2 « rue Anthony Dozol », BC 6 « angle rues Francis Tonner et Roquebillière » et BC8 « angle Tonner – Sémard » du quartier de la Bocca, concourent aux orientations générales 2 de la politique de l'habitat portées par le S.Co.T.'Ouest, en ce qu'elles confirment l'objectif de protéger durablement les valeurs d'un espace rare et contraint, et d'articuler emploi et habitat pour réduire le besoin de déplacement, tout en favorisant la nature en ville, gage du maintien de la biodiversité.

Les programmes immobiliers envisagés dans ces secteurs de P.D.M. participent à maintenir le rythme de construction de logements promu par le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (2020-2025) adopté par la C.A.C.P.L., et s'inscrivent dans les orientations du S.Co.T.'Ouest en matière de renouvellement urbain et de consommation maîtrisée de l'espace, notamment au regard de la consommation maximale d'espaces naturels agricoles et forestiers. Les P.D.M. constituent à ce titre des outils privilégiés de la stratégie de construction de la ville sur la ville par le S.Co.T.'Ouest.

Dans ce contexte de dynamisation de la production de logements, l'évolution du P.L.U. contribue à fluidifier les parcours résidentiels en développant un urbanisme de proximité adapté à la vie des quartiers. Elle se traduit notamment par l'évolution du P.D.M. R 3 et la suppression du P.D.M. R 6 dans le quartier Prado-République, et l'évolution des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 à la Bocca favorisant une meilleure adéquation entre l'offre de logements et les besoins locaux.

Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

Conformément aux objectifs du S.Co.T.'Ouest, le projet s'attache à intégrer la « nature en ville » et ce, au service de la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain cannois (objectif 7B – intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire).

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul

Conformément à l'orientation 8C1 du S.Co.T.'Ouest en faveur de la protection et mise en valeur du patrimoine bâti, l'évolution du P.L.U. vise la protection du patrimoine bâti remarquable de Cannes, et nécessite la suppression des emplacements réservés et la révision d'une marge de recul :

- I.C.24 et II.C.4, sur le boulevard de la République : leur suppression partielle s'inscrit dans une logique de protection du tissu de faubourg existant,
- I.C.56 destiné à l'élargissement de la rue du Canada et qui impacte la parcelle BX 0036 où est édifié l'Hôtel Beau Rivage, répertorié à l'inventaire communal du patrimoine remarquable,
- I.C.32 destiné l'élargissement des rues Tristan Bernard et Eugène Brieux mais dont le besoin n'est finalement pas avéré et qui impacte la clôture et le portail de la Villa Rayon d'Or adressée à l'intersection de ces deux voies, qui présentent une certaine qualité,

- I.C.20 sur la section située du n°100 au n°122 avenue de Grasse, entre l'intersection de la rue Monti et la rue de Bernis, car la maîtrise foncière s'avère délicate au regard de l'impact de cette réserve sur plusieurs villas et leurs jardins, dont quatre sont répertoriées au patrimoine bâti remarquable,
- Révision du tracé de la marge de recul sur la villa « Anne Marie » sise 16 avenue des Hespérides et répertoriée à l'inventaire communal.

La présente modification prévoit également la suppression d'emplacements réservés devenus obsolètes depuis la réalisation des travaux visés par ces emplacements (E.R. I.C.151 destiné à l'élargissement de l'avenue Anthony Dozol, E.R. I.C.55 pour la reprise de la rue Velasquez) sans interface avec les orientations du S.Co.T.'Ouest.

Concernant les évolutions réglementaires du P.L.U.

La modification proposée pour une meilleure intégration architecturale des climatiseurs en toiture et des antennes relais concourt à l'orientation 8C1 du S.Co.T.'Ouest visant à préserver les silhouettes architecturales traditionnelles, la qualité des centres historiques et le patrimoine bâti « en garantissant une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes…), et au contexte topographique et paysager. »

La modification n°5 du P.L.U. introduit une disposition spécifique permettant d'exonérer certaines extensions et constructions nouvelles des règles générales et zonales, exclusivement pour les E.I.C.S.P. existants situés en zone UFc.

Cette évolution ciblée concerne des équipements déjà présents. Elle s'inscrit donc dans une démarche de rationalisation du foncier urbanisé existant, sans augmentation significative de la constructibilité, dans un secteur caractérisé par un fort encadrement règlementaire (coefficient d'espaces végétalisés de pleine terre de 85 %, 15 % d'espaces libres).

Située sur un territoire à forte sensibilité paysagère et environnementale, la zone UFc relève des secteurs rétro-littoraux et collinaires visés par l'orientation 13C3 du SCoT'Ouest, intitulée « Le choix d'une urbanisation colinéaire limitée ». Cette orientation impose :

- l'application des principes de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.),
- la gestion maîtrisée de l'étalement urbain et de ses effets sur le ruissellement,
- et l'adaptation de la densification aux sensibilités environnementales et paysagères.

À ce titre, la modification n°5 ne remet pas en cause ces principes : elle ne vise ni à densifier de nouveaux secteurs, ni à urbaniser davantage les pentes ou milieux naturels, mais bien à permettre des adaptations ponctuelles et fonctionnelles d'équipements d'intérêt général dans le respect du cadre paysager et écologique en place.

Elle demeure donc pleinement compatible avec l'orientation 13C3 du S.Co.T.'Ouest, en garantissant une urbanisation mesurée, adaptée aux enjeux de préservation du paysage collinaire, et conforme aux objectifs de lutte contre l'imperméabilisation excessive et les déséquilibres hydrauliques.

Cette nouvelle rédaction vise également à garantir la pérennité et le maillage territorial des E.I.C.S.P.

Ces évolutions du P.L.U. sont donc compatibles avec le S.Co.T.'Ouest

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le S.Co.T.'Ouest.

C.6 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (P.L.H.I.)

Le 17 juillet 2020, le Conseil communautaire de la C.A.C.P.L. a adopté le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (P.L.H.I.) couvrant la période 2020-2025. Ce programme est compatible avec le S.Co.T.'Ouest. Ce dernier fixant les principes et grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement, le P.L.H.I. prend en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement qui ressortent de ce S.Co.T. Il traduit spatialement et quantitativement les besoins estimés à travers un programme d'actions spécifiques.

Au travers du P.L.U. en vigueur, la Ville de Cannes a porté ses choix de développement urbain et de l'offre de logements avec le déploiement d'outils d'urbanisme tels que les servitudes de mixité sociale et les secteurs de P.D.M. La densification du tissu urbain est engagée et le P.L.U. en vigueur offre les capacités constructives pour répondre aux besoins de la population.

Le P.L.H.I. se décline selon quatre orientations :

- Malgré des capacités foncières très limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique,
- Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant et accompagner les copropriétés pour traiter et anticiper les difficultés,
- Mieux répondre aux besoins de certains publics (jeunes, personnes âgées, gens du voyage),
- Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du P.L.H.

Les modifications portées dans le cadre de cette procédure de modification n°5 du P.L.U. impactent de manière non significative ces capacités constructives et sont alors compatibles avec le P.L.H.I. :

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

Le P.L.U. par sa révision et ses évolutions successives, 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. est fondé sur une croissance démographique annuelle moyenne de 0.12% nécessitant la production de 290 résidences principales par an.

Pour contribuer à cette production, le P.L.U. prévoit notamment la modification de quatre P.D.M. référencés R 3, BC 2, BC 6 et BC 8 à l'échelle d'ilots méritant un renouvellement urbain dans le quartier de la Bocca, ainsi que la suppression du P.D.M. R 6 dans le quartier Prado-République et des P.D.M. PC 1, PC 2, et PC 3 à Pointe-Croisette.

Cette évolution concourt à l'orientation 1 du P.L.H.I. en ce qu'elle doit permettre l'enclenchement opérationnel et donc la production effective de logements participant à la fluidité des parcours résidentiels sur le secteur de la Bocca, permettant ainsi d'articuler emploi et habitat dans un secteur déjà desservi en transports collectifs.

Concernant l''extension d'un espace vert à protéger sur l'axe Albert 1er, cette évolution proposée par le P.L.U. n'entache pas la compatibilité du P.L.U. avec le P.L.H.I. en vigueur, car l'espace concerné ne constitue pas un espace privilégié de densification compte-tenu de sa dimension et de sa localisation en zone UFc du P.L.U. offrant une constructibilité déjà limitée.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul et les évolutions réglementaires

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le P.L.H.i.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le P.L.H.i.

C.7 LE PLAN DE MOBILITE CANNES LERINS

Le Plan de Mobilité de l'Agglomération Cannes Lérins est un outil de planification à 10 ans (2023-2032) de l'organisation de la mobilité, qui prend en compte l'ensemble des modes de déplacement et identifie les mesures à prendre pour répondre aux enjeux de mobilité et d'accessibilité du territoire. Approuvé en Conseil Communautaire du 13 juillet 2023, le Plan de Mobilité se décline au travers de quarante-six actions complémentaires, organisées autour de trois axes majeurs :

- Structurer et renforcer l'accessibilité du bassin de vie,
- Développer la mobilité de proximité,
- Poursuivre la mobilité « zéro carbone » et placer les nouvelles technologies au service d'une mobilité plus durable.

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

Cette évolution du P.L.U. visant le renforcement de l'opérationnalité des P.D.M. R3, BC 2, BC 6 et BC 8, contribue directement au Plan de Mobilité. Les plans BC 2, BC 6 et BC 8, inscrits en centre urbain du quartier de la Bocca, bénéficient d'une bonne accessibilité aux fonctions urbaines de proximité, ainsi que d'une desserte efficace par les lignes de bus structurantes, notamment le Palm Express à haut niveau de service. Par de courts déplacements doux ou sobres, les lieux de travail, de services, et de loisirs sont directement accessibles et situés à proximité du littoral et de sa véloroute. Le P.D.M. R 3 est quant à lui situés dans le quartier Prado-République, à proximité de l'axe structurant Carnot, du centre urbain de Cannes et de l'axe commerçant du boulevard de la République, ce qui renforce la cohérence d'ensemble en matière de mobilité douce et de compacité urbaine.

Cette évolution est compatible avec l'axe 2 du plan de mobilité « Une mobilité courte pour tous : la mobilité au cœur de la qualité de vie des quartiers ».

Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le Plan de Mobilité.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul

Les suppressions partielles de l'E.R. I.C.2 ne remettent pas en cause l'objet de cette réserve, en lien direct avec le projet d'embellissement Bocca Cabana qui se poursuit sur le littoral (Euro vélo 8), projet promu par le plan de mobilité. En effet, la Ville a assuré et poursuit la maîtrise foncière des emprises impactées par la réserve I.C.2 et bordant ce boulevard. Les choix opérationnels sur cet axe sont menés dans un contexte de recherche d'une sobriété des interventions, d'un moindre impact sur les éléments de patrimoine remarquable.

Cette évolution du P.L.U. est compatible avec le Plan de Mobilité en raison de l'engagement de la commune de poursuivre la réalisation du projet d'embellissement du littoral Bocca Cabana en faveur des modes actifs avec des espaces piétonniers et des aménagements cyclables sur le boulevard du Midi-Louise-Moreau. Par ailleurs, les autres suppressions ou ajustements d'emplacements réservés proposés dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U. (notamment I.C.32, I.C.55, I.C.56, I.C.20, II.C.4, I.C.24) visent principalement à lever des réserves devenues sans objet, adapter les projets urbains aux évolutions du territoire et améliorer la cohérence avec les orientations d'aménagement actuelles. Ces évolutions n'affectent pas la poursuite des grands projets structurants (Plan de Mobilité, projets de requalification urbaine) et s'inscrivent dans une logique de réduction des emprises réservées non mobilisées et de valorisation raisonnée de l'espace public.

Les autres évolutions portées dans le cadre du projet de modification n°5 du P.L .U. de Cannes ne connaissent pas d'interface avec le plan de mobilité Cannes Lerins.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le Plan de Mobilité.

C.8 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (P.C.A.E.T.)

Le plan climat énergie territorial (P.C.E.T.) de Cannes est le document en vigueur sur le territoire cannois au moment de la prescription de la procédure de modification n°5 du P.L.U.

Ce document décline cinq axes d'intervention, la compatibilité du projet de modification n°5 avec ceux-ci étant détaillée ci-après :

- Axe 1 : engager le territoire vers la construction d'un territoire durable,
- Axe 2 : conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique,
- Axe 3 : engager le territoire vers la transition énergétique,
- Axe 4 : poursuivre l'exemplarité de l'action publique,
- Axe 5 : fédérer l'ensemble des acteurs et habitants.

Un projet de P.C.A.E.T. a été arrêté par délibération du conseil communautaire réuni le 11 octobre 2024.

A son approbation définitive, ce document remplacera le P.C.E.T en vigueur sur le territoire cannois.

Ce projet de P.C.A.E.T est structuré en cinq axes stratégiques, 20 sous-axes et 54 actions :

- Axe 1 : renforcer l'exemplarité de la C.A.C.P.L. en faveur de la transition écologique,
- Axe 2 : adapter le territoire et les pratiques aux risques naturels et au changement climatique,
- Axe 3 : mettre en place un plan territorial énergique et responsable,
- Axe 4 : développer les énergies renouvelables et de récupération locales,
- Axe 5 : favoriser la démarche d'économie circulaire territoriale.

Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

L'évolution du P.L.U. par renforcement de l'opérationnalité des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 situés en centre urbain de la Bocca et du P.D.M. R 3 dans le quartier République concourt directement au P.C.E.T. de Cannes.

Le renouvellement urbain de ce secteur, pour partie composé de friches ou connaissant une urbanité dégradée, est une grande opportunité pour satisfaire aux besoins de la population sans consommer de foncier répondant à des fonctions écologiques.

La qualité de la desserte en transports en commun et de la proximité des pôles d'attractivité sont autant de garantie d'un impact environnemental réduit des déplacements de la population nouvelle sur ce quartier.

En outre, l'évolution des P.D.M. précités vise à générer un renouvellement urbain vertueux sur le plan environnemental par la construction de bâtis répondant à des normes énergétiques performantes pour un impact écologique réduit en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Cette évolution est compatible avec l'axe 1 : "Engager le territoire vers la construction d'un territoire durable."

En effet, elle valorise :

- Le renouvellement urbain sur des friches ou secteurs dégradés, limitant ainsi la consommation de foncier naturel ;
- La réduction de l'impact des déplacements, grâce à la qualité de la desserte en transports en commun et à la proximité des pôles d'attractivité ;

- La création de bâtis énergétiquement performants, intégrant des normes environnementales élevées.

Ces éléments démontrent une démarche cohérente avec la volonté de construire un modèle urbain plus sobre, résilient et durable, en adéquation avec les principes d'un développement territorial équilibré et responsable.

Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

Cette modification du P.L.U. répond directement à l'axe 1 du P.C.E.T. relatif à l'engagement de la commune de Cannes vers la construction d'un territoire durable qui entend préserver son patrimoine naturel.

Cette évolution concourt également à l'axe 2 du projet de P.C.A.E.T. car il s'agit de préserver et développer le patrimoine naturel du territoire cannois afin de lutter contre le changement climatique et les risques d'inondation par l'augmentation d'espaces naturels perméables accueillant la biodiversité et optimisant la qualité de l'air comme exprimé ci-dessus dans l'analyse de compatibilité avec les documents de planification relatifs à la gestion des risques et celle durable du territoire.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul, et les évolutions réglementaires

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le P.C.E.T. et le projet de P.C.A.E.T.

Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°5 apparait compatible avec le Plan Climat.

C.9 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U. (P.A.D.D.) REVISE LE 18 NOVEMBRE 2019

Pièce maitresse du P.L.U., le P.A.D.D. présente la stratégie générale du projet communal de développement de son territoire pour les années à venir. Il se décline en deux axes complémentaires qui fondent le socle commun des politiques publiques communales à horizon 2027 :

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

Le tableau suivant vise à présenter précisément la réponse et les interfaces de chaque objet de la présente procédure avec les orientations données au P.A.D.D. pour le territoire cannois.

Au regard de cette analyse, la présente modification n°5 du P.L.U. s'inscrit dans les axes et objectifs définis au P.A.D.D.

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, territoire authentique	Un patrimoine naturel exceptionnel, élément de l'attractivité	**1. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques**	Compatibilité assurée pour l'extension de l'espace vert à protéger (E.V.P.) dans le quartier de la Californie, et le classement d'un arbre remarquable qui complètent les inventaires déjà inscrits au P.L.U. en vigueur. L'extension de l'E.V.P. sur la parcelle CD 0035, emplacement de l'actuel plan de masse (P.D.M.) PC 1 situé dans le quartier Pointe-Croisette concourt également à cette orientation. Compatibilité également assurée pour la suppression ou le redessin d'E.V.P. ou d'espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) au sein des autres secteurs de P.D.M. concernés par cette modification du P.L.U., en ce sens que ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du P.A.D.D., respectent l'économie générale du P.L.U., apportent une justification circonstanciée en lien avec une urbanisation maîtrisée ou des projets d'aménagement cohérents et ne connaissent pas d'interaction avec une protection identifiée de paysage ou de site naturel. S'agissant des E.V.P., seules des extensions d'emplacements existants sont proposées (bd Roi Albert Ier, P.D.M. PC 1), ainsi que la correction d'erreurs matérielles, notamment dans les cas où des E.V.P. avaient été dessinés sur des bâtiments existants. En ce qui concerne les E.V.P.T., les suppressions envisagées portent exclusivement sur des P.D.M. situés en zones UBa, UBp et UFp. Ces suppressions sont rendues possibles en l'absence de liens avec des corridors écologiques, et ces espaces verts ne pouvant être créés qu'en cas de mise en oeuvre d'un projet de renouvellement urbain. Cette modification du P.L.U. et l'évolution des P.D.M. visent à favoriser l'opérationnalité de ce renouveau urbain et donc favorise la création d'espaces verts. Pour rappel, la représentation graphique des E.V.P.T. a été introduite lors de la modification n°1 du P.L.U. en 2021, dans laquelle ces éléments sont décrits comme des « éléments de l'aménagement du territoire participant à la présence de la nature en ville ». Cette qualification ne renvoie pas à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Sur le plan quantitatif, 13 505 m² d'E.V.P.T. étaient traduits graphiquement au P.L.U. au moment de la modification n°1. Cette surface a été réduite à 8 971 m² lors de la modification n°2. Dans le cadre de la présente modification n°5, il est proposé de supprimer 1 160 m² supplémentaires, soit une diminution équivalente à 13 % de la surface d'E.V.P.T. actuellement en vigueur. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		▪ Protéger le caractère remarquable des lieux emblématiques de la ville et les sanctuariser	
		▪ Préserver les grands réservoirs de biodiversité terrestres et marins	
		▪ Protéger le foncier agricole cannois (vallée de la Siagne et île Saint-Honorat)	
		▪ Mettre en œuvre une trame verte et bleue (TVB) comme nouvelle armature du territoire	
		▪ Préserver ou reconstituer les corridors écologiques	
		2. Utiliser la loi Littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale	Compatibilité assurée par l'extension de l'E.V.P. dans le quartier de la Californie, et le classement d'un arbre remarquable dans le même secteur : leur préservation contribue à la maitrise de l'imperméabilisation des sols sur les espaces proches du rivage et au maintien du patrimoine remarquable cannois. Les autres objets de cette modification n°5 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.
		▪ Graduer la densité de l'urbanisation sur les collines et dans les « espaces urbanisés sensibles »	
		▪ Conserver le caractère naturel des espaces remarquables	
		▪ Mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols	
	Cannes, la Ville durable méditerranéenne	**3. Mettre en sécurité les personnes et les biens face aux risques et incidences du changement climatique**	Compatibilité assurée par l'extension de l'E.V.P. dans le quartier de la Californie, ainsi qu'avec le classement d'un arbre remarquable qui dans ce secteur résidentiel restent alors des respirations et des lieux d'infiltration des eaux. Par ailleurs, la modification du polygone d'implantation en partie Est du P.D.M. BC 8 est réalisée de manière à assurer un retrait vis-à-vis du vallon, et s'inscrit favorablement dans cette orientation. Les autres objets de cette modification n°5 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.
		▪ Placer les risques de ruissellement et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement	
		▪ Protéger la bande côtière des conséquences des épisodes de submersion marine et les plages des mécanismes d'érosion	
		▪ Apprendre à construire en zone d'aléas modérés	
		▪ Poursuivre les aménagements de sécurisation face aux risques d'incendie et de feux de forêts	
		▪ Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et sismiques	

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, territoire authentique	Cannes, la Ville durable méditerranéenne	**4. Veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement**	Compatibilité assurée pour la suppression des emplacements réservés devenus obsolètes suite à la réalisation des travaux initialement prévus ou pour des considérations patrimoniales. Les suppressions de parties de l'E.R. I.C.2 relèvent de choix opérationnels, sans remise en cause du projet d'embellissement du littoral Bocca Cabana en faveur des modes actifs et doux. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Agir contre les pollutions en développant des modes de déplacements doux	
		• Lutter contre le bruit en ville	
		• Favoriser une transition énergétique	
		• Promouvoir un bâtiment durable de type méditerranéen	
	Un patrimoine en héritage, qui force l'identité cannoise	**5. Sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales**	Compatibilité assurée pour l'extension de l'E.V.P. dans le quartier de la Californie, renforcée par le classement d'un arbre remarquable dans ce même secteur, contribuant directement à l'objectif de compléter les inventaires des entités patrimoniales remarquables. Cette orientation est également confortée par l'extension de l'E.V.P. sur la parcelle CD 0135 à Pointe-Croisette. Le classement des deux dépendances « Myosotis » et « Britannia », ainsi que celui de la villa Lou Calen, s'inscrit dans cette même logique de valorisation patrimoniale. De plus, les prolongements et le réajustement de marges de recul participent à cette orientation, en préservant les perspectives urbaines et les respirations dans un tissu bâti parfois contraint, tout en assurant une meilleure insertion paysagère des constructions futures. Les évolutions règlementaires visant une meilleure intégration des antennes relais et des climatiseurs dans le paysage contribuent directement à cette orientation du P.A.D.D. Les autres objets de cette modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Compléter les inventaires des entités patrimoniales remarquables	
		• Poursuivre le recensement des grands parcs et jardins de la ville	
		• Valoriser le caractère provençal de Cannes	
		• Poursuivre la mise en valeur d'un bord de mer prestigieux	
		• Faciliter les accès aux plages	
		• Développer des espaces publics et des espaces verts de qualité	
		6. Requalifier les paysages contemporains	Les modifications apportées aux P.D.M. BC 6 et R 3 permettent par ailleurs le traitement de friches de ces centres-urbains. Compatibilité alors assurée pour la reconfiguration du P.D.M. BC 6 qui participe à l'embellissement et à la dynamisation du centre de La Bocca par une réponse aux enjeux fonciers et urbains du secteur en favorisant la commercialité du site et une approche plus pragmatique, conciliant faisabilité opérationnelle et amélioration du cadre de vie. Compatibilité également assurée par la suppression du P.D.M. R 6 qui permettra la réhabilitation du tissu caractéristique de faubourg et par la révision du P.D.M. R 3 qui par la rehausse de la hauteur maximale autorisée favorise un renouvellement urbain ambitieux et ajusté aux constructions environnantes. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Poursuivre l'embellissement et la dynamisation de Bocca Centre	
		• Favoriser le renouvellement urbain du quartier Prado - République	
		• Poursuivre la recomposition urbaine de Bocca Nord	

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale	Une ville dynamique par la diversité de ses quartiers	**7. Développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie de quartier** • Valoriser l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier • Favoriser le maintien ou la création de centralités de proximité • Renforcer l'accès aux équipements de sports et de loisirs • Encourager les dispositifs concourant à l'expression de toutes les solidarités	Compatibilité assurée pour la suppression des P.D.M. PC 1, PC 2 et PC 3 qui s'inscrit dans une volonté de préserver le tissu caractéristique des bâtiments présentant une forme pavillonnaire au sein du quartier de Pointe-Croisette et participant à la typicité de la place de l'Etang adjacente. L'évolution des règles pour les E.I.C.S.P. en zone UFc concourt au maintien des équipements et services d'intérêt général présents sur les hauteurs de Cannes et concourt donc à leur maillage et l'accès à tous à ces services et équipements. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		8. Affirmer toutes les centralités existantes • Mettre en œuvre un plan de rénovation du quartier Prado - République • Poursuivre la valorisation urbaine du quartier centre-gare et le développement des liens entre les quartiers de Prado - République et de la Croisette • Développer l'ensemble des fonctions urbaines et recomposer les activités économiques dans l'ensemble urbain « Cannes Grand Ouest »	Compatibilité assurée pour la suppression du P.D.M. R 6 et des E.R. (I.C.24, II.C.4) impactant ce site, qui s'inscrit dans la dynamique de rénovation concrète du quartier Prado-République . Cette suppression permet la revalorisation d'un linéaire de façade de faubourg, aujourd'hui dégradé, dans un quartier marqué par un parc de logements anciens, sous-occupés et souvent mal entretenus . L'évolution du P.D.M. R3 vise à améliorer sa faisabilité ce qui serait favorable au quartier République (friche sur ce site, production de logements de qualité). Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale	Le rayonnement économique de Cannes	**9. Mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire**	Les évolutions règlementaires pour l'implantation d'antennes relais sont compatibles avec cette orientation puisqu'elles encadrent leur déploiement afin de minimiser les impacts visuels et patrimoniaux, ce qui relève d'une démarche d'innovation urbaine responsable. L'exigence de mutualisation des équipements et l'interdiction ciblée des nouveaux pylônes dans la bande côtière n'empêchent pas l'amélioration du réseau, dès lors que le besoin est objectivement justifié. Ainsi, elles soutiennent le développement du numérique dans le respect de la qualité paysagère et patrimoniale, ce qui est un équilibre recherché par les politiques d'aménagement durable. Le bon fonctionnement des réseaux de télécommunication est un prérequis technique pour le développement industriel et artisanal, notamment dans les filières innovantes. En assurant une meilleure qualité d'intégration des infrastructures, la modification renforce l'acceptabilité locale des équipements, ce qui contribue à un déploiement plus fluide. Elle ne freine donc pas l'activité industrielle mais accompagne son insertion dans un territoire à forte valeur patrimoniale. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Développer plus encore l'offre évènementielle	
		• Structurer les activités de recherche et d'innovation	
		• Mettre les technologies numériques au service de l'innovation urbaine	
		• Irriguer l'ensemble de la ville par le très haut débit numérique filaire et hertzien	
		10. Développer tous les savoir-faire industriels et	
		• Soutenir les pôles de recherche et de compétitivité industriels cannois	
		• Conserver et développer un réseau d'entreprises artisanales locales	
		• Développer un pôle d'excellence du nautisme à l'échelle du bassin cannois	
		• Renouveler les zones d'activités économiques	
		11. Renforcer l'attractivité touristique à forte valeur	Pas d'interface directe de la modification n°5 avec cette orientation.
		• Renforcer les motifs d'intérêt touristique pour la ville	
		• Valoriser davantage les sites touristiques existants	
		• Aménager le site de l'Observatoire	
		• Assurer la pérennité de l'offre d'hébergement hôtelier cannoise	
		• Ancrer la fonction de pôle croisière	
		12. Soutenir la force de l'offre commerciale de proximité, condition nécessaire de l'attractivité	Compatibilité assurée pour la révision des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 avec le maintien des commerces en rez-de-chaussée visant à renforcer l'offre commerciale du coeur villageois de la Bocca traversé par l'axe Francis Tonner. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Pérenniser et renforcer l'offre commerciale du centre-ville	
		• Conserver la diversité commerciale au sein de chaque centralité de quartier	
		• Equilibrer la répartition des moyennes surfaces entre le centre urbain et la périphérie	
		• Réaménager la zone commerciale des Tourrades dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle	

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale	Une mobilité facilitée pour mieux se déplacer	**13. Faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire**	Compatibilité assurée pour la suppression de l'emprise de l'emplacement réservé I.C.2 sur quelques parcelles, motivée par le souci de protection d'éléments bâtis répertoriés, mais qui ne remet pas en cause l'objet de cette réserve, en lien direct avec le projet d'embellissement Bocca Cabana qui se poursuit sur le littoral, la Ville ayant assuré la maîtrise foncière de la majeure partie des emprises impactées. Le maintien de cette réserve concourt au Plan de Mobilité en raison de l'egagement de la commune de poursuivre la réalisation du projet précité en faveur des modes actifs avec espaces piétonniers, d'aménagements cyclables sur le boulevard du Midi-Louise Moreau, et la continuité de l'amégamement de l'EuroVélo 8 sur le littoral. Compatibilité également assurée par les plans BC 2, BC 6 et BC 8, inscrits en centre urbain du quartier de la Bocca, bénéficient d'une bonne accessibilité aux fonctions urbaines de proximité, ainsi que d'une desserte efficace par les lignes de bus structurantes, notamment le Palm Express à haut niveau de service. Par de courts déplacements doux ou sobres, les lieux de travail, de services, et de loisirs sont directement accessibles et situés à proximité du littoral et de sa véloroute. Le P.D.M. R 3, quant à lui, est situé dans le quartier Prado-République, à proximité de l'axe structurant Carnot, du centre urbain de Cannes et de l'axe commerçant du boulevard de la République, ce qui renforce la cohérence d'ensemble en matière de mobilité sobre ou douce et de compacité urbaine. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Réorganiser l'ensemble de la chaîne des mobilités du Grand Cannes autour du Palm Bus et de la future gare ferroviaire structurante de Cannes-Marchandises	
		• Organiser une intermodalité forte	
		• Finaliser et compléter les grands axes de transports en commun en site propre (Palm Bus)	
		• Apporter des solutions nouvelles aux déplacements Est-Ouest et Nord-Sud	
		• Reconnaître les grands axes de transports en commun	
		• Créer des parkings relais et faciliter la mutualisation du stationnement	
		• Organiser la logistique urbaine	
		• Expérimenter les déplacements par la voie maritime pour le public	
		14. Favoriser les mobilités douces et aménager en conséquence les cheminements au sein des quartiers	
		• Recomposer le profil de certains axes routiers structurants	
		• Utiliser la nouvelle trame verte et bleue au profit d'itinéraires de modes doux	
		• Transformer le littoral cannois en itinéraire modes doux privilégié entre Pointe Croisette et la Bocca	
		• Soutenir une politique volontariste de stationnement public de proximité	

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale	Une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir	**15. Agir pour les actifs et les familles** • Maintenir le renouvellement démographique cannois en produisant une offre de logements de qualité et diversifiée • Favoriser une répartition équilibrée de la production de • Instituer les secteurs de mixité sociale afin d'encadrer le développement des résidences secondaires • Développer des formes urbaines conditionnées par les principes du bio-climatisme méditerranéen • Raccorder les nouveaux lieux d'habitation de Cannes aux réseaux des transports publics et des modes doux	Compatibilité assurée pour la reconfiguration des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 autour du boulevard Francis Tonner, en faveur d'un réinvestissement urbain à la fois proportionné et ambitieux. Elle l'est également pour la suppression des P.D.M. PC 1, PC 2 et PC 3 sur le secteur de la Pointe-Croisette, mesure visant à préserver les hauteurs caractéristiques du quartier, qui contribuent à l'identité de la place de l'Étang et de ses abords. Ce quartier se prête difficilement à un développement qualitatif sans porter atteinte à l'harmonie des lieux. Le retour aux règles de droit commun créera un statut quo avec la situation actuelle. Par ailleurs, la compatibilité est confirmée pour la suppression du P.D.M. R 6, qui favorise une répartition équilibrée de la production de logements, adaptée aux besoins des actifs et des familles, tout en respectant les capacités d'urbanisation du secteur. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		16. Accompagner le vieillissement • Positionner l'offre de logements aux seniors au cœur de la cité • Adapter la réglementation d'urbanisme pour les évolutions du bâti existant permettant d'améliorer l'autonomie des personnes	Compatibilité assurée pour la modification de la règle d'écriture relative aux E.I.C.S.P. existants à la date d'approbation du P.L.U.(2019) concourt au maintien des équipements et services d'intérêt général présents sur les hauteurs de Cannes et concourt donc à leur maillage et l'accès à tous à ces services et équipements. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale	Une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir	**17. Produire une offre d'habitat accessible de qualité**	Compatibilité assurée pour la révision des P.D.M. R 3, BC 2, BC 6 et BC 8, situés au sein des quartiers Prado-République et La Bocca. Ces révisions contribuent à un meilleur équilibre dans la répartition des nouveaux logements, en s'appuyant sur des secteurs bien desservis par les transports en commun (notamment le B.H.N.S. sur l'axe Francis Tonner), les modes doux, et bénéficiant d'une proximité avec les pôles d'emploi et les équipements publics. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Assurer le parcours résidentiel en conservant un parc d'habitat public et aidé	
		• Développer l'accession sociale à la propriété	
		• Conditionner la mixité sociale à la présence d'une offre de transports publics ou de modes doux, la proximité de l'emploi et des équipements publics	
		• Promouvoir le développement de logements sociaux dans le	
		• Equilibrer la répartition des nouveaux logements sur le territoire	
		• Poursuivre la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens	
		• Favoriser les nouvelles formes d'habitat	
		18. Faire émerger de nouveaux projets urbains	Compatibilité assurée pour la révision des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 qui s'inscrit dans cette dynamique, avec pour ambition de favoriser une intégration urbaine plus pragmatique, conciliant faisabilité opérationnelle, amélioration du cadre de vie et renouveau urbain au cœur de La Bocca. Cette évolution s'appuie sur une stratégie de requalification progressive du quartier, rendue possible par une politique foncière volontariste, permettant d'enclencher la recomposition et la mutation de secteurs à forts enjeux. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain d'importance	
		• Engager, par une maitrise foncière volontariste, une recomposition ou une mutation des secteurs à enjeux	

Axes	Objectifs	Orientations	Compatibilité
Cannes, un projet durable	Objectifs de modération de la consommation de l'espace	**A. Un engagement dans le réinvestissement urbain posi**	Compatibilité assurée pour la reconfiguration des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 autour du boulevard Francis Tonner pour un réinvestissement urbain proportionné et ambitieux, pour un renouveau urbain sur des espaces et bâtis dégradés. Compatibilité également assurée avec la suppression du P.D.M. R 6, qui participe à la préservation du caractère faubourien du quartier, ainsi qu'avec la révision du P.D.M. R 3, dont la revalorisation des gabarits vise à renforcer la faisabilité opérationnelle d'une nouvelle construction, en l'alignant sur les hauteurs environnantes. Ces interventions traduisent une volonté de reconquête du cadre de vie, en cohérence avec les ambitions du P.L.U. pour la transformation qualitative du tissu urbain. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		• Sur l'axe Prado République à restructurer partiellement,	
		• Autour du boulevard Francis Tonner, à l'ouest du cœur villageois de la Bocca,	
		• Le long de la RD 6007 (avenue Antoine de St Exupéry) avec une ouverture sur la Roubine et autour de la plateforme aéroportuaire (Bastide Rouge, Tourrades, Z.I. du Béal), sur les espaces économiques sous-qualifiés de la Roubine	
		B. Une densification urbaine douce respectant le paysage	Compatibilité assurée pour l'extension de l'espace vert à protéger dans le quartier de la Californie et Pointe-Croisette, et le classement d'un arbre remarquable dans le quartier Californie, qui participent à préserver des espaces qualitatifs et de respiration au sein de quartiers denses. La compatibilité est également assurée pour les évolutions ou suppressions des P.D.M. PC 2, PC 3, BC 2, BC 6 et BC 8, dès lors qu'elles entraînent une réduction marginale d'espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.). Concernant la révision du P.D.M. BC 2, elle maintient le nombre de logements initialement prévu. Pour le P.D.M. BC 6, si la capacité théorique est réduite d'environ moitié, cette réduction est en partie compensée par le retour au droit commun sur certaines parcelles sorties du périmètre. Enfin, bien que le P.D.M. BC 8 en vigueur affiche une capacité de 66 logements, celle-ci repose en partie sur des emprises non compatibles avec le PPRI (notamment en rez-de-chaussée ou en retrait du vallon), ce qui limite sa faisabilité effective. En complément, le prolongement de la marge de recul sur les îlots concernés par les P.D.M. PC 1, PC 2 et PC 3 permettra d'harmoniser le front bâti et d'assurer la cohérence du linéaire bâti. Le détail des évolutions de la constructibilité sur ces P.D.M. est donné dans le tableau ci-après. Les autres objets de la modification n°5 ne présentent pas d'interface directe avec cette orientation.
		C. Un développement économique redynamisé	Pas d'interface directe de la modification n°5 avec cette orientation.

Depuis la révision du P.L.U. approuvée en 2019, plusieurs évolutions des P.D.M. ont été engagées afin d'assurer la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D., notamment l'Orientation 15 "Agir pour les actifs et les familles", qui vise à maintenir le renouvellement démographique cannois à hauteur de 0,12 % par an, en produisant une offre de logements qualitative, diversifiée et équilibrée à l'échelle des quartiers.

Il est alors apparu nécessaire d'exposer en détail ces évolutions successives pour un regard sur le respect des objectifs fixés à la révision du P.L.U. en 2019. Il est pour autant rappelé ici qu'il s'agit d'un potentiel de production de logements théorique. La mise en œuvre effective d'un P.D.M. peut seul confirmer l'opérationnalité d'un P.D.M. Les évolutions de ces P.D.M., comme cela est proposé pour huit d'entre eux dans le cadre de la présente procédure, visent justement à offrir les conditions de cette opérationnalité.

Estimation nombre de logements	Situation existante	Selon P.L.U. actuel	Selon projet de modification du P.L.U.	
			En PDM	En droit commun
R3	0	6	14	/
R6	25	45	/	34
BC2	5	70	70	/
BC6	12	40	21	27
BC8 (hors polygone nord-ouest)	21	60	32	15
PC1	1	10	/	1
PC2	2	18	/	2
PC3	8	18	/	8
Totaux =	**74**	**267**	**137**	**87**

Estimations du nombre de logements par P.D.M., Ville de Cannes, juillet 2025

- Révision (18 novembre 2019)

Lors de l'approbation du P.L.U. révisé, celui-ci comportait 33 ilots accueillant des polygones d'emprises maximales de constructibilité sur des secteurs présentant des enjeux de requalification urbaine. Approuvé le 18 novembre 2019, le P.L.U. utilise les P.D.M. comme outil d'aménagement du territoire. Ce dispositif permet de préciser la volonté municipale de valoriser les composantes urbaines et architecturales dans la perspective d'évolution d'un quartier ou d'un îlot, tout en laissant aux concepteurs la possibilité d'exprimer leur vision urbanistique et architecturale

- Modification n°1 (19 juillet 2021)

La première modification du P.L.U. a permis la création d'un « livret des P.D.M. » au sein duquel sont précisés les polygones de constructibilité, les localisations et surfaces d'espaces verts, les hauteurs des bâtiments et un parti architectural illustrant l'ambiance souhaitée. Le livret des P.D.M. est annexé au règlement et les projets envisagés doivent être conformes aux orientations définies dans le livret. Cette modification n°1 a permis l'évolution de cinq et l'instauration de huit P.D.M. assortis de servitudes de mixité sociale, aboutissant à une capacité de production d'environ 770 logements sociaux, contre 560 logements sociaux estimés dans le P.L.U. révisé de 2019. Cette évolution traduit une montée en puissance de l'ambition municipale en matière d'habitat social, tout en intégrant les contraintes d'inondabilité et en privilégiant un urbanisme de proximité. Elle permet de couvrir plus de 70 % de l'objectif triennal du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (P.L.H.i.) adopté en 2020, soit 178 logements sociaux par an.

- Modification n°2 (28 novembre 2022)

La deuxième modification, qui a introduit la création de deux P.D.M. et l'évolution de cinq autres, a prolongé cette dynamique, portant à 783 le nombre de logements sociaux prévus. Cette évolution confirme l'atteinte de l'objectif du P.L.H.i. pour la période 2020–2022 et le dépassement de 73 % de l'objectif cumulé sur six ans. Elle réaffirme également la volonté de maîtriser la croissance urbaine dans le respect des équilibres locaux.

- Modification n°3 (18 décembre 2023)

La troisième modification marque un tournant avec l'intégration de 13 P.D.M. dédiés au secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.), dans une logique de renouvellement urbain et de création d'une nouvelle centralité. Ces ajouts permettent d'envisager la réalisation de 1500 logements et 500 hébergements étudiants à horizon 2029, en cohérence avec les prévisions du rapport de présentation du P.L.U. révisé, qui prévoyait que la phase 1 de C.B.G.O. représente environ 30 % des 4900 logements attendus d'ici 2029. 30 % des logements produits devront être consacrés au logement social, conformément aux règles applicables aux zones UB et UC.

- Modification n°4 (24 juin 2024)

La quatrième modification n'a pas induit d'évolution des P.D.M.

Depuis 2019, les évolutions successives des P.D.M. traduisent une montée en puissance progressive et ciblée de la constructibilité, en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. en matière de production de logements. Elles permettent d'ancrer la programmation résidentielle dans les capacités réelles de développement des quartiers, tout en répondant aux exigences sociales et environnementales fixées à l'échelle communale. Le projet de modification n°5 s'inscrit dans cette dynamique, en introduisant des ajustements favorables à la qualité urbaine. S'il induit une réduction marginale, estimée à environ 157 logements, de la constructibilité par rapport aux P.D.M. antérieurs, le retour au droit commun sur les parcelles sorties des secteurs de P.D.M. permet néanmoins de préserver un potentiel de construction significatif, de l'ordre de 129 logements.

D. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de l'examen au cas par cas en application des articles R.104.33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, **l'auto-évaluation du projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes** présentant l'analyse des incidences du projet sur l'environnement est annexée au présent dossier de modification n°5 du P.L.U. de Cannes.