CANNES

PLU

Plan Local d'Urbanisme



P.L.U. APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019 ET MODIFIE LE 19 JUILLET 2021 ET LE 28 NOVEMBRE 2022

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 26 juin 2023

Mise à disposition du public du 9 mai au 9 juin 2023

1.H. RAPPORT DE PRESENTATION

CANNES CÔTE d'AZUR FRANCE

Direction de l'Urbanisme de la Ville de Cannes

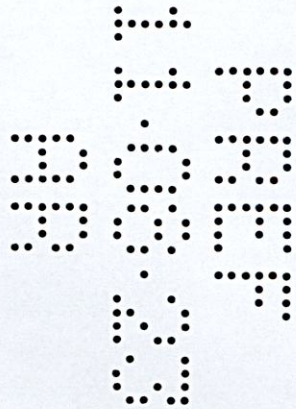
Juin 2023

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

d'infos www.cannes.fr

Sommaire

A. PREAMBULE 4
B. LE CHOIX DE LA PROCEDURE 5
C. LES PROJETS DE MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U. 6
C.1. La modification des règles applicables en zone UFc 6
C.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 9
D. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE P.A.D.D. ET LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 10
D.1. Compatibilité avec le P.A.D.D. du P.L.U. 10
D.1.1. La modification des règles applicables en zone UFc 10
D.1.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 10
D.2. Compatibilité avec le Schema de cohérence territoriale Ouest (S.Co.T.'Ouest) approuvé le 20/05/2021 10
D.2.1. La modification des règles applicables en zone UFc 10
D.2.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 10
D.3. Compatibilité avec le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A. approuvé le 15 octobre 2019 11
D.3.1. La modification des règles applicables en zone UFc 11
D.3.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 11
D.4. Compatibilité avec le schéma directeur d'améangmeent et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) en vigueur deuis le 4 avril 2022 .11
D.4.1. La modification des règles applicables en zone UFc 11
D.4.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 11
D.5. Conformité avec le P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 et le P.A.C. submersion marine notifié le 7 décembre 2017 11
D.5.1. La modification des règles applicables en zone UFc 11
D.5.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 11
D.6. Incidences sur l'environnement 11
D.6.1. La modification des règles applicables en zone UFc 12
D.6.2. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np 12



A. PREAMBULE

Par délibération en date du 18 novembre 2019, le Conseil municipal de Cannes a approuvé 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,

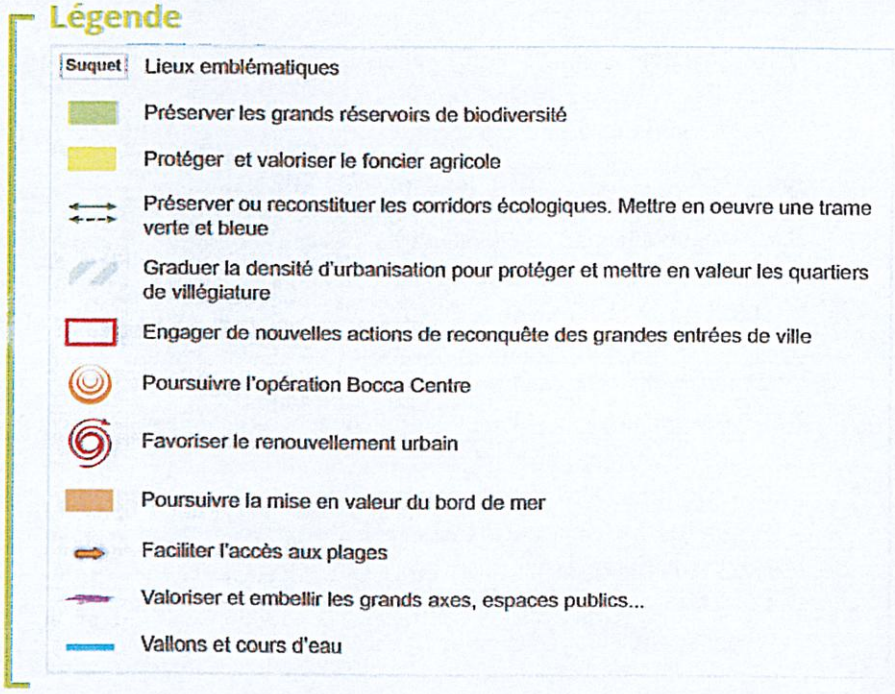
2. L'affirmation du rang économique et social de la Ville, Ville à taille humaine et à dimension internationale.

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.

Cette approche vise en particulier à :

- protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes,
- développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier,
- sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire cannois





Extrait du P.A.D.D. du P.L.U. de Cannes approuvé le 19 novembre 2019 : « Cannes, territoire authentique »

B. Le choix de la procédure

Par arrêté n°22/6232 du 19 septembre 2022, M. le Maire de la Ville de Cannes a engagé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) révisé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 et le 28 novembre 2022, afin de le mettre en adéquation avec l'orientation 1 du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui précise la volonté municipale de garantir le caractère remarquable des hauteurs de la Californie et de la Croix des Gardes, classées en zone UFc du P.L.U.
Par cette protection de lieux emblématiques du territoire cannois, il convient de limiter dans la zone UFc le potentiel de constructibilité des bâtis ayant comme sous destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Par un arrêté n°23/508 du 24 janvier 2023 qui annule et remplace l'arrêté précité, M. le Maire de la Ville de Cannes a engagé une nouvelle modification simplifiée n°1 du P.L.U. qui intègre en complément la modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np.

Ces évolutions du P.L.U. consistent à rectifier deux erreurs matérielles dont les contextes sont détaillés dans la présente notice.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le P.L.U. de la Ville de Cannes peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - diminuer ces possibilités de construire ;
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution envisagée du P.L.U., la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme :

- Arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la Ville de Cannes,
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Délibération arrêtant les modalités de mise à disposition au public,
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public durant un mois,
- Délibération visant à présenter le bilan de la mise à disposition du public et à approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

C. Les projets de modifications réglementaires du P.L.U.

C.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFC

> P.L.U. actuel

Dans le cadre de son projet durable, la Ville de Cannes a inscrit au P.A.D.D. du P.L.U. des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il y est indiqué que « l'urbanisation au-delà des limites actuelles des secteurs agglomérés ne correspond plus à l'aménagement du territoire recherché ». A ce titre sont protégés de manière renforcée les espaces naturels boisés collinaires de la Croix-des-Gardes et de la Californie ainsi que leurs coteaux avec une gradation des protections des sommets aux pieds des collines.

Le rapport de présentation (livret D, page 108) du P.L.U. révisé indique également que « *les limites des secteurs UF sont issues d'un redécoupage complet du zonage des massifs collinaires. La volonté n'est pas de zoner par rapport aux formes urbaines existantes mais bien de redéfinir les possibilités d'urbanisation et de construction au regard des enjeux paysagers et topographiques.* »

En ce sens, le zonage UF correspondant aux zones collinaires à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine s'applique sur les espaces collinaires de la Ville. Les zones UF correspondent aux espaces urbanisés sensibles de la Directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes ou jouxtent ces espaces. Elles recouvrent des secteurs d'habitat individuel très diffus et de faible densité.

Les espaces urbains collinaires de la Croix des Gardes et de la Californie situés au-dessus de la côte 60m NGF sont placés en zone UFc à dominante résidentielle.

Dans cette zone, les exploitations agricoles et les logements sont autorisés sous conditions. La restauration, l'hébergement hôtelier, les autres hébergements touristiques et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans condition. Les autres destinations et sous-destinations sont interdites.

Plus précisément, seules l'extension et les annexes des exploitations agricoles et des logements légalement autorisés, à destination d'habitation sont autorisées dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions existantes qui bénéficient de cette possibilité d'extension ou d'annexes ne concernent pas les annexes elles-mêmes déjà existantes.

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.

> Motif de la modification

Il ressort des dispositions précitées que le P.L.U. autorise avec des conditions restrictives les extensions et les annexes à destination d'habitation des exploitations agricoles et des logements existants tout en autorisant sans condition les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique, l'hébergement hôtelier et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le règlement du P.L.U., en ce qu'il prévoit le classement en zone urbaine UFc des espaces collinaires bénéficiant d'une protection renforcée, tout en autorisant sans restriction les restaurants, les hébergements touristiques et hôteliers et les équipements d'intérêt collectif et service public, présente une incohérence avec le P.A.D.D. et méconnaît ainsi les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme.

Le Tribunal Administratif de Nice a d'ailleurs décidé d'annuler le 14 juin 2022, la délibération en date du 18 novembre 2019 par laquelle le conseil municipal a approuvé le P.L.U. de la commune de Cannes en tant seulement que le règlement autorise en zone UFc sans restriction les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Or, la volonté municipale à travers le P.L.U. est de préserver le cadre paysager cannois, en particulier les espaces collinaires classés comme espaces sensibles par le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 20 mai 2021.

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il y a lieu de rectifier en mentionnant dans le règlement du P.L.U. que seules l'extension et les annexes des restaurants, des hébergements hôteliers et des autres hébergements touristiques 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 P.L.U. avec la même destination que les constructions existantes, sont autorisées.

Par exception à la dérogation de l'article 2 du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du P.L.U., les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être également être limités à 40 m² d'emprise au sol en zone UFc.

> Proposition de modification

Il est proposé d'appliquer les évolutions réglementaires suivantes :

- Indiquer dans le tableau de l'article U1 de la section 1 concernant la destination des constructions, usages des sols et natures d'activité du titre 3 des dispositions relatives aux zones urbaines :
  « *Restauration, hébergement hôtelier, autres hébergements touristiques et équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous conditions selon les modalités de l'article U1.2* »

- Modifier la rédaction de l'alinéa concernant la zone UFc du paragraphe U1.2 des destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les zones U :

« *Dans la zone UF, secteurs UFc et UFp : seules l'extension et les annexes des constructions existantes et légalement autorisées à destination d'habitation sont autorisées dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions existantes qui bénéficient de cette possibilité d'extension ou d'annexes ne concernent pas les annexes elles-mêmes déjà existantes.*

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 P.L.U., 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.
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. »

- Modifier le paragraphe 2 des équipements d'intérêt collectif et services publics de l'article 2 des règles dérogatoires du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement :

« Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources, sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

De plus, sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

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. (…) ».

C.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

> P.L.U. actuel

Le paragraphe 3.3 régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, du chapitre AN3 volumétrie et implantation des constructions de la section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du titre 5 concernant les dispositions relatives aux zones agricoles et aux zones naturelles du P.L.U. en vigueur indique :

« *Les constructions doivent respecter un recul minimal de :*
- 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique
;
Une implantation à partir de l'alignement est autorisée dans le secteur Na. »

> Motif de la modification

La rédaction de ces prescriptions implique qu'en zone Np des plages naturelles du boulevard du Midi et de la partie Est de la pointe Croisette, l'implantation des constructions doit respecter une distance de 5 mètres par rapport à la voie publique communale qui longe les plages.

Actuellement, les constructions telles que les établissements balnéaires sont implantées à l'alignement de la voie publique pour :

- limiter l'impact des effets de la houle sur les établissements,
- limiter l'impact visuel des établissements sur les plages,
- optimiser la surface de détente face à la mer.

Au P.L.U. précédent, approuvé le 24 octobre 2005 et modifié, les plages naturelles étaient en zone UPb avec un règlement qui autorisait l'implantation les constructions à l'alignement. Cette règle est d'ailleurs en vigueur sur les plages urbaines de La Croisette dont le zonage UPb a été conservé.

Aussi, le respect d'un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques en zone Np est une erreur matérielle.

En conséquence, il est nécessaire de rectifier cette erreur en permettant l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques en zone Np.

> Proposition de modification

Le paragraphe 3.3 régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, du chapitre AN3 volumétrie et implantation des constructions de la section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du titre 5 concernant les dispositions relatives aux zones agricoles et aux zones naturelles du P.L.U., est modifié de la façon suivante :

« *Les constructions doivent respecter un recul minimal de :*
- 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique
;
Une implantation à partir de l'alignement est autorisée dans les secteurs Na et Np. »

Les autres documents constituant le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 et le 28 novembre 2022, restent inchangés.

D. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE P.A.D.D. ET LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

D.1. COMPATIBILITE AVEC LE P.A.D.D. DU P.L.U.

D.1.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFC

La modification vise à règlementer la constructibilité des sous-destinations autorisées. Les prescriptions contraignent les restaurants, les hébergements touristiques et hôteliers et les équipements d'intérêt collectif et service public à 40 m² d'emprise au sol maximum en zone UFc correspondant aux secteurs de la Californie et de la Croix-des-Gardes.

Cette approche s'inscrit dans l'orientation 1 du P.A.D.D. du P.L.U., qui consiste à protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes. Elle traduit également l'orientation 2 du P.A.D.D. dont une des déclinaisons est de graduer la densité de l'urbanisation notamment sur les collines et dans les « espaces urbanisés sensibles » tels que les coteaux de la Californie et de la Croix-des-Gardes.

D.1.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

La modification autorise l'implantation des établissements balnéaires sur les plages à l'alignement de la voie publique. L'implantation des constructions au plus proche de la voie publique limite l'impact de la houle sur ces constructions et favorise le grand paysage des plages naturelles de Cannes. Elle répond ainsi aux orientations 3 et 1 du P.A.D.D. qui respectivement consistent à mettre en sécurité les personnes et les biens face aux risques du changement climatique et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes.

D.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE OUEST (S.CO.T.'OUEST) APPROUVE LE 20/05/2021

D.2.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFC

Les zones UFc du P.L.U. de Cannes sont repérés comme espaces urbanisés sensibles au SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes.

Définis par la D.T.A., les espaces urbanisés sensibles correspondent à l'ensemble de l'urbanisation collinaire retro-littorale dont il n'est pas envisagé la densification et pour lesquels les documents d'urbanisme doivent notamment :
- évaluer les formes urbaines en présence et caler au plus juste des enveloppes bâties les zones constructibles afin d'éviter l'augmentation des capacités d'accueil par extension de la tâche urbaine,
- assurer le contrôle de l'imperméabilisation des sols,
- instaurer des règles d'urbanisme (prospects, emprise au sol, taux de végétalisation) concourant au maintien d'une urbanisation individuelle à fort niveau d'intégration paysagère.

La limitation des constructions autorisées à 40 m² d'emprise au sol concourt à répondre aux orientations des espaces urbanisés sensibles. Cette modification est donc compatible avec le SCoT'Ouest et les normes supra.

D.2.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

Les plages naturelles de Cannes sont des espaces remarquables et caractéristiques du littoral au sens de la loi Littoral et de sa traduction dans la D.T.A. et le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes.

Le P.L.U. de Cannes applique en matière d'occupation et d'utilisation du sol l'ensemble des dispositions issues du décret du Conseil d'Etat n°2004-310 du 29 mars 2004 transposé à l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme.

La seule évolution de l'implantation des constructions autorisées maintient la compatibilité du P.L.U. modifiée avec le SCoT'Ouest et les documents de normes supra.

D.3. COMPATIBILITE AVEC LE S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A. APPROUVE LE 15 OCTOBRE 2019

D.3.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFc

La limitation de la constructibilité à 40 m² d'emprise au sol en zone UFc est compatible avec la règle du S.R.A.D.D.E.T. relative à la gestion économe de l'espace.

D.3.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

La rectification de l'erreur matérielle est sans incidence sur le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A.

D.4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMEANGMEENT ET DE GESTION DES EAUX (S.D.A.G.E.) EN VIGUEUR DEUIS LE 4 AVRIL 2022

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 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, aux sites de projet.

D.4.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFc

La correction de cette erreur matérielle est compatible avec le S.D.A.G.E dans le sens où elle ne contrarie pas ses orientations.

D.4.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

La correction de cette erreur matérielle ne contrarie pas les orientations du S.D.A.G.E. et même concourt directement à l'orientation OF 0 « S'adapter aux effets du changement climatique », en permettant l'implantation des établissements balnéaires en partie haute de la plage.

D.5. CONFORMITE AVEC LE P.P.R.I. APPROUVE LE 15 OCTOBRE 2021 ET LE P.A.C. SUBMERSION MARINE NOTIFIE LE 7 DECEMBRE 2017

D.5.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFc

Les secteurs de constructibilité respecteront les dispositions énoncées dans le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.), en tant que servitude d'utilité publique.

Les zones UFc correspondent aux coteaux des collines de la Croix-des-Gardes et de la Californie. L'application du P.A.C. submersion marine est donc sans effet.

D.5.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

L'implantation des constructions respectera le P.P.R.I. en tant que servitude d'utilité publique.

L'implantation des constructions respectera le P.A.C. submersion marine et en particulier la cote altimétrique du premier plancher aménageable et les prescriptions issues de l'étude préalable aux constructions concernant l'incidence des houles avec la prise en compte de l'effet de jet de rive conformément au courrier de M. le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 26 juillet 2018.

D.6. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement pour cette modification simplifiée du P.L.U. s'effectue au regard des objectifs du Profil

Environnemental Régional PACA 2015 (P.E.R.), validé en Comité opérationnel en date du 18 décembre 2014.

D.6.1. LA MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UFC

La limitation de la constructibilité à 40 m² d'emprise au sol en zone UFc est compatible avec le P.E.R. dans le sens où cette règle participe à la maîtrise de l'espace et à la préservation des paysages.

D.6.2. LA MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE NP

Le déplacement des constructions au plus près de la voie publique est sans incidence sur les enjeux spécifiques du littoral.

En conclusion, les incidences environnementales des modifications du P.L.U. sont positives.