

CANNES

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019

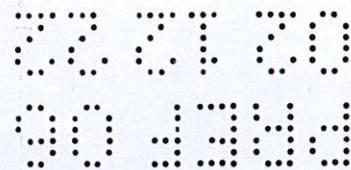
ET MODIFIE LE 19 JUILLET 2021

Modification n°2 APPROUVEE LE 28 NOVEMBRE 2022

1. G. RAPPORT DE PRESENTATION

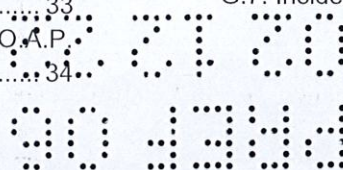


*« Un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville
agréable à vivre, belle et attractive. »*



Sommaire

A. PREAMBULE.....	4
A.1. Le plan local d'urbanisme (P.L.U.)	4
A.2. La modification N° 2 du P.L.U.	4
A.2.1. Objectifs.....	4
A.2.2. Procédure	5
B. ACTUALISER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « NOUVELLE FRAYERE ».....	6
C. FAVORISER UNE REPARTITION EQUILIBREE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	8
C.1 Création d'un plan de masses - 101 Avenue Michel Jourdan.....	8
C.2 Création d'un plan de masses - rues Jean Gras/du Bosquet :	9
C.3 Evolution du plan de masses de l'îlot rond-point de la Gaîté.....	10
C.4 Evolution du plan de masses de l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent De Paul	12
C.5 Evolution du plan de masses avenues P. Séward / F. Tonner.....	13
C.6 Evolution du plan de masses avenue de la République	14
C.7 Evolution du plan de masses au 8 chemin du Grand Jas.....	15
C.8 Evolution du contenu des fiches descriptives des plans de masses	16
C.9 Actualiser les servitudes de mixité sociale et renforcer leur efficacité	17
C.10 Rendre opérationnelle la servitude de mixité sociale S.M.S. 10..	19
D. MISE A JOUR DES NORMES	20
D.1 Actualisation des emplacements réservés I.C.1, I.C.166 et I.C.16320	
D.2 Actualisation de l'emplacement réservé I.C.29	21
D.3 Clarifier la lecture de la carte des hauteurs.....	22
D.4 Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondations révisé.....	23
D.5 Actualiser la gestion des eaux pluviales	26
D.6 Actualiser l'identification des arbres remarquables	29
D.7 Actualiser l'identification des jardins remarquables	33
D.8 Mettre en cohérence la hauteur de la zone UCf en lien avec l'O.A.P. « Nouvelle Frayère ».....	34
E. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT	35
E.1 Création du sous-zonage UCf de la zone UC	35
E.2 Implantation des hôtels et complexes cinématographiques	36
E.3 Introduction d'une règle pour améliorer la sécurité publique	37
E.4 Le moulin Forville – Musée Victor Tuby	38
E.5 Volumétrie des bâtiments	39
E.6 Restanques	40
E.7 Implantation des panneaux solaires et photovoltaïques	41
E.8 toitures en cœur d'îlots	42
E.9 définition des espaces verts de pleine terre	43
E.10 Inscription d'une marge de recul rue Rouaze	44
F. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES	45
F.1 Supprimer les emprises maximales de construction	45
F.2 Mise à jour du patrimoine communal.....	46
F.3 Hauteur imposée rues du Canada et Rouaze	48
F.4 Zonage des hauteurs sur le secteur de Ranguin	49
G. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE P.A.D.D. ET LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	51
G.1. Compatibilité avec le P.A.D.D. du P.L.U.....	51
G.2. Compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et le P.L.H.I. approuvé le 17/07/2020	52
G.3. Conformité des plans de masses avec le P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 et le P.A.C. submersion marine notifié le 7 décembre 2017	53
G.4. Compatibilité avec le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A. approuvé le 15 octobre 2019.....	54
G.5. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) en vigueur depuis le 4 avril 2022 ..	55
G.6. Compatibilité avec la D.T.A. – Loi Littoral	56
G.7. Incidences sur l'environnement	57



A. PREAMBULE

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

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.

Par délibération en date du 19 juillet 2021, le Conseil municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) pour ajuster le P.L.U. à la nouvelle connaissance du risque inondation traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations notifié le 10 mars 2020 par le préfet des Alpes-Maritimes.

La modification n°1 du P.L.U. vise en particulier à :

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

A.2. LA MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.

A.2.1. OBJECTIFS

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

En réponse, la Ville de Cannes mène une politique d'habitat volontariste en développant une offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail, tout en prévenant les risques naturels et en particulier les risques d'inondations.

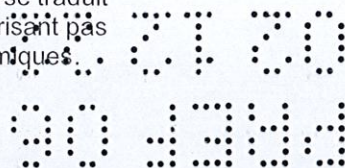
Cette ambition relayée par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L), se traduit par des opérations de renouvellement urbain en faveur du logement répondant aux besoins des actifs cannois. Par conséquent, il est nécessaire de faire évoluer le P.L.U. en vigueur pour optimiser la réhabilitation ou la restructuration d'îlots urbains vieillissants avec un souci permanent de préserver la qualité du cadre de vie grâce à un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier.

C'est pourquoi la Ville de Cannes souhaite entamer la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure vise à :

- actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Nouvelle Frayère » avec la création d'un sous-zonage UCf spécifique,
- créer ou faire évoluer 7 plans de masses sur le secteur de Cannes la Bocca, du Riou et du haut du boulevard de la République,
- actualiser et enrichir les servitudes de mixités sociales pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements,

Cette modification intègre également :

- L'approbation du P.P.R.I. révisé,
- La suppression d'emplacements réservés obsolètes,
- Une actualisation de normes, des ajustements réglementaires et des corrections d'erreurs matérielles.



A.2.2. PROCEDURE

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 ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

...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 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 ;

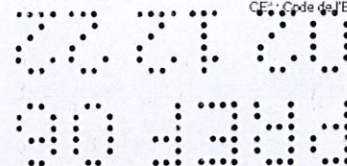
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

(Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme)

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

Etape 1 Décision du maire engageant la procédure	« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification » (Article L. 153-37 CU) ²
Etape 2 Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'évaluation au cas par cas	« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. » (Article L. 104-3 CU)
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. » (Article L. 153-40 CU)
Etape 3 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) ³
Etape 4 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 du CE)
Etape 5 Publication et affichage des modalités de l'Enquête Publique	« Un avis est publié 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 quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches. » (Article R. 123-11 CE)
Etape 6 Enquête Publique	« La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente 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 CE)
Etape 7 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 ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. » (Article L. 153-43 CU)
Etape 8 Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité	Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, (...), il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat. (Article L. 153-24 CU)

CU¹ : Code de l'Urbanisme
CE² : Code de l'Environnement



B. ACTUALISER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « NOUVELLE FRAYERE »

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) concernant le réaménagement du quartier de la Frayère. Le paragraphe « Aménagements/Un quartier dynamique recomposé de nouvelles polarités » liste les projets prévus concourant à l'opération de requalification urbaine et de renaissance totale du quartier. Cette opération fait l'objet d'une convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain « Nouvelle Frayère » (ANRU), signée le 31 juillet 2019 par l'ensemble des acteurs institutionnels.

> Motif de la modification

La communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins a affiné le programme de l'opération. Tout en respectant les trois polarités distinctes que sont le pôle entrepreneurial, social et culturel, le pôle santé-sports-loisirs et le pôle de services et de commerces, des évolutions de programmation nécessitent de modifier l'O.A.P. telle qu'initialement envisagée.

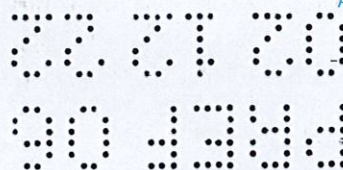
De plus, pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, il est nécessaire de faire évoluer le contenu de cette O.A.P. pour mettre en évidence les actions prévues en faveur des continuités écologiques.

Il est à noter que le secteur couvert par l'O.A.P. Frayère est concerné pour partie par le P.P.R.I. avec des zones classées B1 et R1. L'O.A.P. Frayère prévoit de nouvelles destinations et constructions sur l'opération nommée « Cœur de Frayère ». L'orientation d'aménagement pour la création d'un pôle santé-sports-loisirs au niveau de l'entrée sud du quartier est concernée par un zonage B1 du P.P.R.I. Aussi, les projets développés par le maître d'ouvrage identifié pour cette opération devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- une réécriture adaptée de l'O.A.P. à l'opération prévue de la manière suivante :



« AMENAGEMENTS / Un quartier dynamique recomposé de nouvelles polarités

Afin de favoriser le dynamisme interne au quartier, trois polarités aux fonctions distinctes doivent être formalisées :

▪ **Un pôle entrepreneurial, social et culturel au cœur du quartier**

Au cœur des espaces d'habitat du quartier, la place de la Frayère renouvelée doit devenir un véritable équipement public, afin de former une nouvelle polarité aux fonctions et formes urbaines de qualité. Cela inclut :

- un pôle entrepreneurial et une crèche implantés dans un nouveau bâtiment ;
- des services associés en pied de la tour I (police, un centre social, locaux associatifs) ;
- un pôle culturel et éducatif en pied de la tour S ;
- une nouvelle place animée et une nouvelle passerelle reliée aux écoles ;
- la transformation de la rue en zone de rencontre en traversée de la place ;
- la reconfiguration du parking côté ouest ;
- la démolition des équipements existants.

▪ **Un pôle santé-sports-loisirs en entrée sud du quartier**

L'entrée sud du quartier au niveau du parking de la piscine devra être recomposée, avec la construction d'un bâtiment polyvalent, regroupant un pôle santé et une pharmacie, ainsi qu'un parking sécurisé, principalement à destination de l'ensemble des usagers des équipements du secteur. Le bâtiment polyvalent intégrera également un «super-citystade» couvert et multifonctionnel et deux salles destinées à la boxe et à la danse, ainsi que 9 logements pour actifs. Au titre des aménagements extérieurs, et en complément du pôle sportif, le projet comprend une aire de fitness street work out. Ce nouveau pôle permettra de créer des synergies au sud du quartier, en faisant office de signal. »

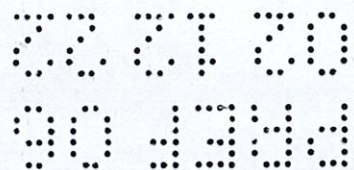
- L'ajout d'un paragraphe comme suit :

AMENAGEMENTS / Des actions en faveur des continuités écologiques

Les arbres qui seront plantés le long de la Frayère une fois élargie et la risberme qui sera créée constituent un corridor écologique

permettant une liaison entre les milieux situés au Nord et au Sud du secteur,

- *L'affirmation des continuités végétales transversales qui rejoignent le cours du fleuve sera un atout nécessaire pour favoriser l'ouverture du quartier sur l'extérieur et pour assurer les fonctions écologiques.*



C. FAVORISER UNE REPARTITION EQUILIBREE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

C.1 Création d'un plan de masses - 101 Avenue Michel Jourdan

Parcelles cadastrées AM 77 à 81, 86 à 92 et 547

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un zonage UC qui engendre sur ce site une typologie d'immeubles linéaires, continus et en mitoyenneté de l'immeuble voisin, d'une hauteur de 12m + 3m partiel, au sein d'un contexte urbain constitué d'un tissu dilaté, généreusement paysagé et présentant des hauteurs s'échelonnant jusqu'à 21m. Le secteur n'est pas concerné par le P.A.C. P.P.R.I. notifié le 10 mars 2020.

> Motif de la modification

Ce zonage ne permet pas l'édification d'un projet adapté aux caractéristiques du quartier, principalement constitué de pavillons et d'immeubles ceints d'espaces plantés qui participent à la qualité paysagère des espaces tant privés que publics. Par ailleurs, l'immeuble existant à l'angle sud-est de l'îlot présente deux hauts pignons borgnes inesthétiques contre lesquels il est souhaitable d'édifier une terminaison bâtie de façades animées et vivantes.

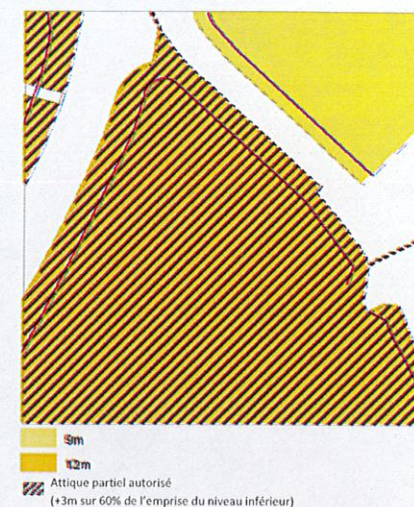
Enfin, les hauteurs limitées à 12m + attique méritent d'être ajustées de sorte qu'elles répondent plus finement à l'équilibre de volumétrie générale et de constructibilité. En conséquence, il y a lieu d'inscrire un plan de masses qui définisse un projet d'ensemble cohérent, en harmonie avec son contexte urbain et assurant une qualité paysagère respectueuse du confort tant des riverains que des futurs habitants. Ce projet devra contenir 30% de logements sociaux.

> Proposition de modification

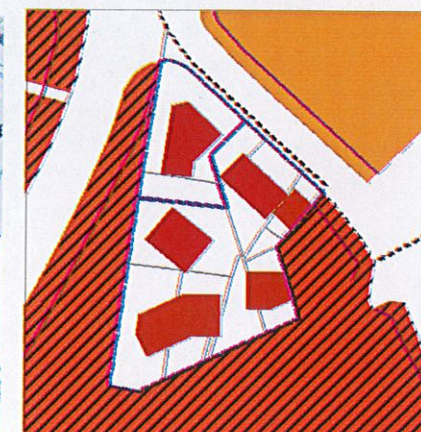
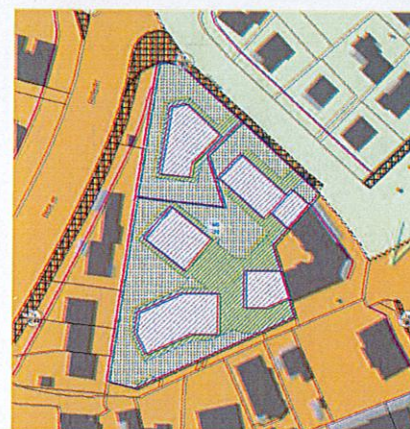
La modification consiste à :

- inscrire le nouveau plan de masses ci-contre sur le plan de zonage réglementaire, en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts protégés et paysagers à créer,
- actualiser le tableau des servitudes de mixité sociale,
- actualiser la carte des hauteurs,

- créer et ajouter la fiche descriptive au livret des plans de masses du règlement. P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Proposition de modification (extraits de plan de zonage / plan des hauteurs)



C.2 Création d'un plan de masses - rues Jean Gras/du Bosquet :

Parcelles cadastrées AK 8 à 12 et 19 à 26 et 38

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un zonage UBa qui implique sur ce site une emprise constructible à l'alignement et sur l'entièreté de la profondeur parcellaire, engendrant des inconforts vis-à-vis des riverains comme des futurs occupants. Par ailleurs la hauteur maximale de 9m + 3m partiel est inférieure à la majorité de celles présentes sur le secteur.

> Motif de la modification

L'obligation d'implanter le bâti à l'alignement sur une profondeur autorisée de 16m implique un remplissage complet de l'îlot. Or l'étréouissement du tènement comme des voies et la densité environnante, rendent souhaitable de privilégier une constructibilité plus mesurée et ponctuellement en retrait de l'alignement, afin d'assurer tant le confort d'habitat des futurs résidents que la qualité paysagère des espaces publics et des riverains. Par ailleurs, la hauteur actuellement limitée à 9m + attique ne permet pas d'assurer une intégration harmonieuse avec le voisinage principalement constitué d'immeubles s'élevant jusqu'à 18m et parfois 21m. En conséquence, il y a lieu d'inscrire un plan de masses composé de deux ensembles (suivant le portage foncier opérationnel établi) qui permette de définir précisément les contours optimisés d'un futur projet d'ensemble mieux proportionné, économiquement viable et respectueux du contexte urbain et de ses habitants. Ces projets sont conformes à la zone B2 du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 qui n'impose pas de limitation d'emprise au sol.

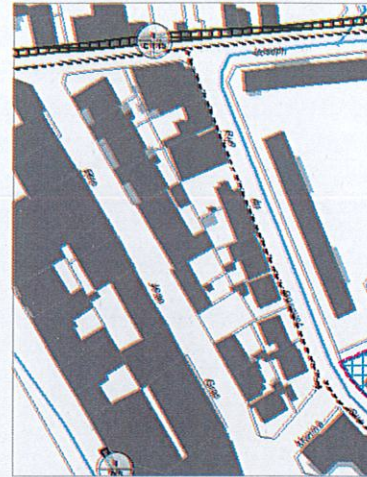
Ces projets devront contenir 30% de logements sociaux.

> Proposition de modification

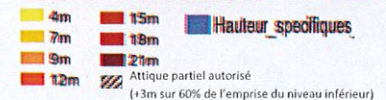
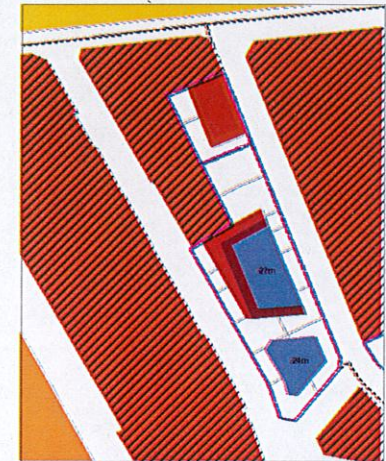
La modification consiste à :

- inscrire le nouveau plan de masses ci-contre sur le plan de zonage réglementaire, en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts protégés et paysagers à créer,
- actualiser le tableau des servitudes de mixité sociale,
- actualiser la carte des hauteurs,
- créer et ajouter la fiche descriptive au livret des plans de masses du règlement.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Proposition de modification (extraits de plan de zonage / plan des hauteurs)



C.3 Evolution du plan de masses de l'îlot rond-point de la Gaîté

Parcelles cadastrées AI 4 à 7

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un plan de masses composé de deux immeubles séparés par un espace vert de pleine terre participant à la qualité paysagère du secteur. Les emprises et les volumétries présentent un découpage répondant aux exigences de bonne intégration urbaine et d'inscription identitaire de cette entrée du cœur de quartier de Cannes la Bocca. En outre, le règlement précise que les saillies et en particulier la profondeur des balcons et des terrasses ne doivent pas dépasser 0,80 mètre en surplomb du domaine public.

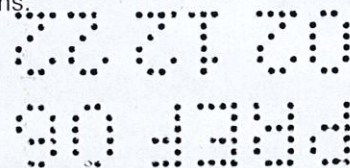
> Motif de la modification

Un approfondissement de l'analyse du site a révélé l'existence d'une servitude privée qui impacte d'environ dix pour cent la capacité constructive actuelle, et qui de fait diminue de dix le nombre de logements constructibles, fragilisant l'équilibre financier d'opération.

En vue de permettre la réalisation d'une opération de logements répondant aux besoins du secteur grâce au renouvellement urbain de ce site, il est nécessaire de modifier le plan de masses actuel afin d'en maintenir les droits à construire tout en assurant l'optimisation de la perméabilité du sol et la parfaite intégration urbaine.

Dans cet objectif, il s'avère opportun d'une part d'adapter la volumétrie de l'immeuble principal et d'autre part de permettre la réalisation d'un parking sous-sol commun facilitant et sécurisant les entrées/sorties, impliquant la transformation d'une partie de l'espace vert de pleine terre en espace vert paysager.

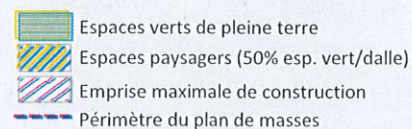
Enfin, ce plan de masse présente à la fois des bâtiments dont certains balcons surplombent le domaine public et d'autres le domaine privé. Afin de respecter l'harmonie architecturale du bâtiment, il est nécessaire d'adapter la règle de la profondeur des balcons surplombant le domaine public (maximum 0,8 mètre), tout en évitant d'occasionner des nuisances aux immeubles riverains.



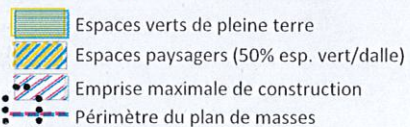
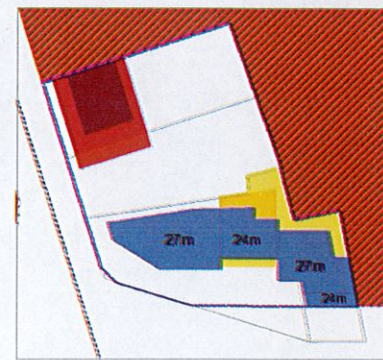
> Proposition de modification

La modification consiste à :

- ajuster le plan de masses suivant le plan descriptif ci-contre, en adaptant les polygones constructibles, l'espace vert de pleine terre et l'espace vert paysager à créer,
- actualiser la carte des hauteurs en cohérence avec le plan de masses proposé,
- actualiser la fiche descriptive du livret des plans de masses du règlement,
- indiquer dans la fiche descriptive du plan de masse « et leur profondeur surplombant le domaine public peut être supérieure ou égale 0,80 mètre sous réserve d'une parfaite intégration urbaine et sans occasionner de nuisances aux immeubles riverains. »



Proposition de modification



C.4 Evolution du plan de masses de l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent De Paul

Parcelles cadastrées AK 231 à 243, 246 à 248 et 291

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un plan de masses prenant en compte le P.P.R.i., dont le zonage R3 impacte fortement la constructibilité du site, d'une part en y limitant l'emprise de reconstruction à seulement 20% au-delà de l'existante y compris l'emprise des balcons, et d'autre part en y interdisant la réalisation de parking en sous-sol.

De fait, et suite à une analyse menée en partenariat avec l'E.P.F.- P.A.C.A. conventionné en vue de favoriser la création de logements, la constructibilité du plan de masses actuel s'avère insuffisante pour permettre une opération financièrement viable.

> Motif de la modification

En vue de permettre la réalisation d'une opération de logements répondant aux besoins grâce au renouvellement urbain souhaitable de cet îlot, il est nécessaire de modifier le plan de masses actuel afin d'en étendre les droits à construire.

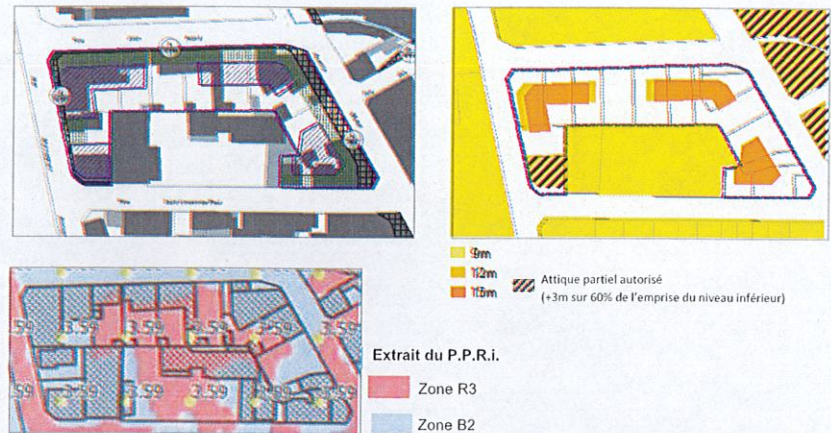
Dans cet objectif, un approfondissement de l'analyse du site démontre que, sans compromettre ni le respect des règles du P.P.R.i., ni la qualité du paysage urbain d'ensemble présentant notamment des continuités bâties importantes et des hauteurs jusqu'à 21m, il est possible d'ajouter ponctuellement un étage supplémentaire à 18m et 21m, et d'augmenter partiellement les emprises au sol en zone B2 du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021.

> Proposition de modification

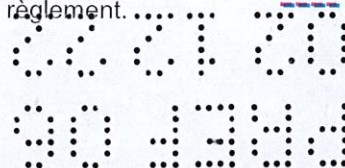
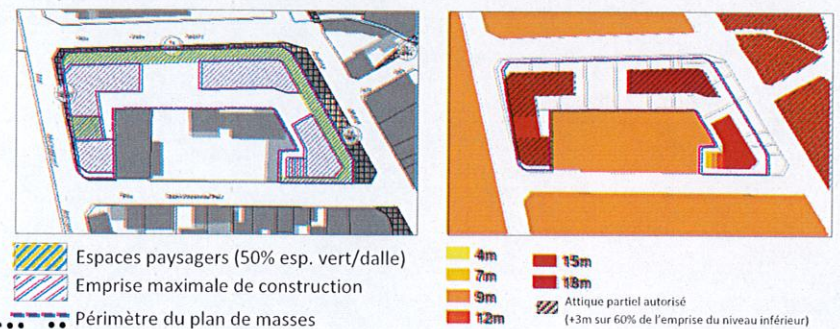
La modification consiste à :

- ajuster le plan de masses concerné suivant le plan descriptif ci-contre, en intégrant les polygones constructibles et les espaces verts paysagers à créer,
- actualiser la carte des hauteurs en cohérence avec le plan de masses proposé,
- actualiser le tableau des servitudes de mixité sociale,
- actualiser la fiche descriptive du livret des plans de masses du règlement.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Proposition de modification (extraits de plan de zonage / plan des hauteurs)



C.5 Evolution du plan de masses avenues P. Séward / F. Tonner

Parcelles cadastrées AK 175, 308, 309, 177, 178, 180, 314, 315, 316 et AI 105, 106, 276, 277, 278 et 340

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un plan de masses composé de deux ensembles implantés de part et d'autre de l'avenue Pierre Séward, dont chacun s'articule autour d'un bâtiment ancien du cœur de la Bocca.

> Motif de la modification

Ce plan de masse nécessite une transformation du fait d'éléments complémentaires survenus ultérieurement à son élaboration. En effet, l'étude d'un projet plus approfondi du secteur à l'ouest de l'avenue Pierre Séward a mis en exergue de nouvelles problématiques liées à la nécessaire revalorisation de cet espace stratégique de requalification urbaine du cœur de la Bocca : d'une part l'immeuble existant s'est avéré présenter une qualité architecturale de moindre importance, d'autre part l'offre de logements présente en l'état une capacité trop faible au regard tant de la demande sur ce secteur central que de l'équilibre financier d'opération.

En conséquence, il y a lieu d'optimiser la capacité constructive de ce tènement par la suppression de l'immeuble existant et la reconfiguration des volumétries du plan de masses, tout en étant conforme au P.P.R.I. en vigueur et en répondant à l'objectif d'intégration urbaine harmonieuse, identitaire, et au bénéfice de la valorisation d'un lien fort entre ce cœur de quartier et la mer.

De plus, la suppression des deux S.M.S. 20 et 21 permet d'ouvrir les possibilités programmatiques pour cet îlot et ainsi optimiser les conditions de réussite pour un renouvellement urbain participant à la revalorisation sociale de ce secteur,

Par ailleurs, la hauteur du bâtiment situé au nord-ouest du plan de masse est modifiée à 24,5 m contre 21m avec attique auparavant. Cette hauteur correspond à celle du bâtiment existant sur lequel le projet s'appuie pour habiller le pignon aveugle. Pour accroître la qualité architecturale de ce bâtiment, le polygone encadrant sa partie étagée est décalé vers le sud pour mieux s'insérer contre le bâtiment à l'ouest.

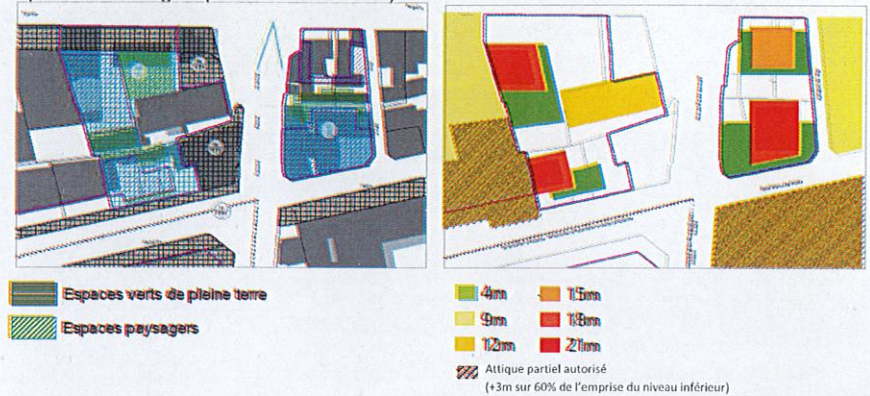
Par ailleurs, la modification de ce plan de masse implique un nouveau contour de l'emplacement réservé au bénéfice de la ville pour la création d'un square public.

> Proposition de modification

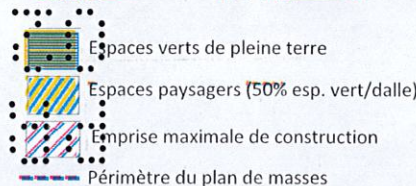
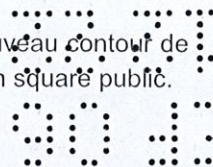
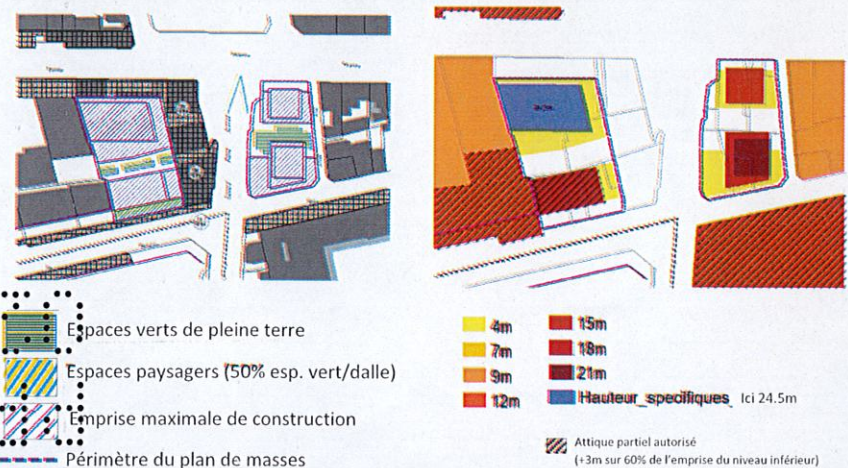
La modification consiste à :

- ajuster le plan de masses concerné suivant le plan descriptif ci-contre, en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts de pleine terre et paysagers,
- actualiser la carte des hauteurs en cohérence avec le plan de masses proposé,
- actualiser le tableau des servitudes de mixité sociale,
- actualiser la fiche descriptive du livret des plans de masses du règlement,
- actualiser la liste des emplacements réservés

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Proposition de modification (extraits de plan de zonage / plan des hauteurs)



C.6 Evolution du plan de masses avenue de la République

Parcelles cadastrées DE 11, 19 à 22, 30, 36, et 88 à 91

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un plan de masses sur l'ensemble des onze parcelles, composé de quatre immeubles implantés en retrait et parallèlement à l'avenue.

> Motif de la modification

Ce plan de masses nécessite une transformation du fait d'éléments complémentaires survenus ultérieurement à son élaboration. En effet, l'étude d'un projet plus approfondi du secteur a révélé que :

- la parcelle DE 11 au nord est rattachée à la DE 10 en tant qu'unité foncière appartenant à un même propriétaire, et ne présente pas de potentialité de renouvellement urbain,
- la parcelle DE 30 est occupée par un immeuble d'environ 12 logements entretenu par l'O.P.H. de la C.A.C.P.L, son propriétaire, et ne présente pas de potentialité de renouvellement urbain,
- la villa existante sur la parcelle DE 36 présente une architecture soignée et représentative de l'époque fin XIXème - début XXème siècles, relative au développement de la villégiature cannoise, et mérite d'être préservée, de même pour les constructions des parcelles DE 88 à 91.

En conséquence, il y a lieu de remplacer le plan de masses actuel par un nouveau plan de masses localisé exclusivement sur les parcelles DE 19, 20, 21 et 22.

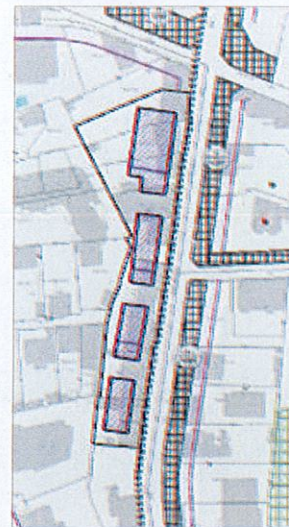
En outre, la réduction du périmètre du plan de masse existant implique de prolonger la hauteur maximale de 12 mètres pour les projets de constructions sur l'ensemble du site hors plan de masse.

> Proposition de modification

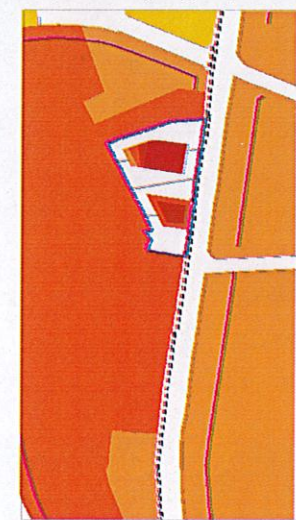
La modification consiste à :

- remplacer le plan de masses actuel par le plan descriptif ci-contre, en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts protégés et paysagers,
- actualiser la carte des hauteurs en cohérence avec le plan de masses proposé,
- actualiser la fiche descriptive du livret des plans de masses du règlement.

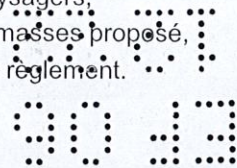
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Proposition de modification (extraits de plan de zonage / plan des hauteurs)



- Espaces verts protégés
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses



C.7 Evolution du plan de masses au 8 chemin du Grand Jas

Parcelle cadastrée AZ 100

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un plan de masses composé de deux immeubles.

> Motif de la modification

Ce plan de masses nécessite une transformation du fait d'éléments complémentaires survenus ultérieurement à son élaboration. En effet, l'étude d'un projet plus approfondi a révélé la difficulté de réaliser une opération viable au regard de la complexité des volumes et de la faible emprise au sol.

En conséquence, il y a lieu d'optimiser la capacité constructive de ce tènement grâce à une simplification des volumes et à un ajustement des emprises, tout en veillant à la bonne perméabilité des sols et à maintenir la qualité d'intégration urbaine.

> Proposition de modification

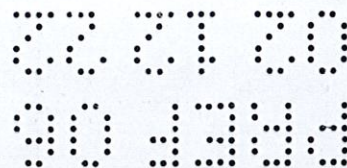
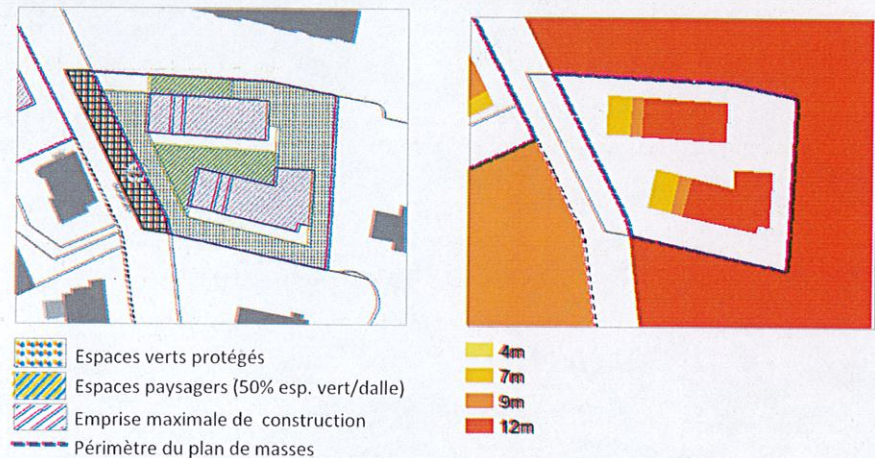
La modification consiste à :

- ajuster le plan de masses concerné suivant le plan descriptif ci-contre, en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts protégés et paysagers,
- actualiser la carte des hauteurs en cohérence avec le plan de masses proposé,
- actualiser la fiche descriptive du livret des plans de masses du règlement.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Proposition de modification (extraits de plan de zonage / plan des hauteurs)



C.8 Evolution du contenu des fiches descriptives des plans de masses

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente en annexe les fiches descriptives de chacun des plans de masses identifiés au plan de zonage et sur la carte des hauteurs. Ces fiches énoncent les conditions particulières de mise en œuvre des plans de masses suivant les caractéristiques des sites et les objectifs qualitatifs visés.

> Motif de la modification

Les plans de masses définissent les emprises maximales de constructions ainsi que, selon les cas, des surfaces minimales d'espaces verts paysagers, protégés et/ou de pleine terre. Toutefois, lors de la conception des projets, ces délimitations peuvent s'avérer trop strictes dans la précision de leurs contours au regard de certaines contraintes techniques constructives telles que par exemple le dimensionnement des parkings ou de leurs accès.

En conséquence, il y a lieu de compléter ces fiches par l'introduction d'une phrase exposant la possibilité d'adaptations mineures permettant de répondre à ces contraintes, tout en assurant le respect des surfaces perméables prédéfinies et la surface bâtie maximale.

Pour le plan de masse sis rues Isola Bella/Léandre Sardou, les prescriptions en espace vert de pleine terre entourant les bâtiments rendent irréaliste l'opération. Ces espaces sont alors à convertir en espaces verts protégés ou à créer qui permettent les accès piétons aux bâtiments, la réalisation d'un parking en sous-sol, de voies pompiers, ... De plus, la superposition de la trame des espaces verts de pleine terre sur le bâtiment existant au nord-ouest du plan de masse ne permet pas sa conservation. Le détourner du liseré d'espaces verts doit permettre sa réhabilitation ce qui est favorable à la production de logements et au bilan carbone de cette opération.

> Proposition de modification

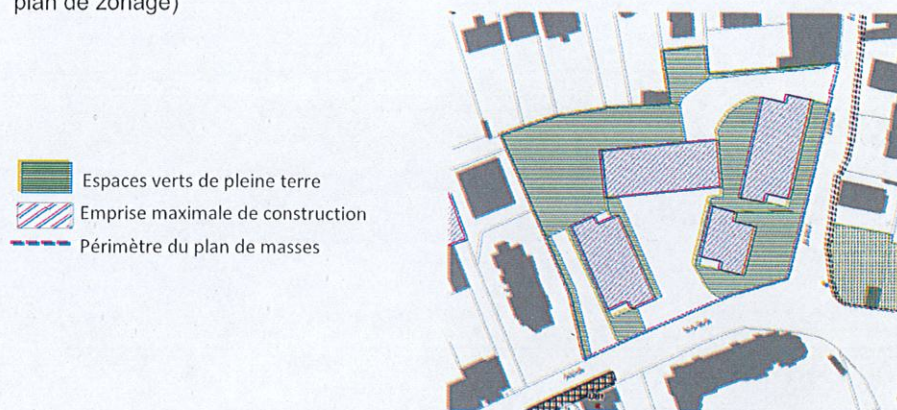
La modification consiste à :

- compléter le texte de chaque fiche descriptive par la phrase : « Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes

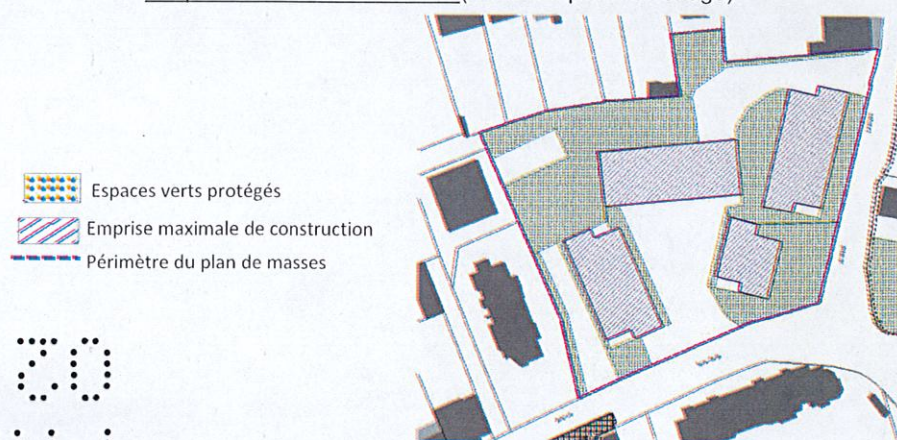
techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. »

- ajuster le plan de masse sis rues Isola Bella/Léandre Sardou suivant le plan descriptif ci-contre, en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts protégés ou à créer,
- actualiser le plan de zonage en cohérence avec ce plan de masses révisé,
- actualiser la fiche descriptive de ce plan de masse au sein du règlement.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extrait plan de zonage)



Proposition de modification (extrait de plan de zonage)



C.9 Actualiser les servitudes de mixité sociale et renforcer leur efficacité

> P.L.U. actuel

- Liste des S.M.S.

La liste des S.M.S. au bénéfice de la commune de Cannes, au titre de l'article L.151-41 4°, fait figurer notamment :

N°S.M.S.	Localisation	Part de logts sociaux x	Programme de logements	Superficie	Nb de logts estimés
MS02	10, rue Lecerf	100%	30% PLAI minimum	212 m ²	25
MS04	11 bis, rue H. Vagliano et rue J. Jaurès	100%	30% PLAI minimum	181 m ²	25
MS05	Angle avenue de Grasse et rue E. Cavell	100%	30% PLAI minimum	120 m ²	14
MS06	11, avenue De Lattre De Tassigny	100%	30% PLAI minimum	181 m ²	14
MS07	Avenue de Madrid	100%	100% accession sociale	535 m ²	14
MS08	Avenue Saint-Louis	100%	30% PLAI minimum	481 m ²	24
MS13	29, avenue Michel Jourdan	100%	75% A.S., 25% L.L.S., hors RDC dédié aux activités de commerces et de services	1 096 m ²	49
MS16	Chemin des Araucarias	100%	30% PLAI minimum	1463 m ²	38

- S.M.S. n°20 et 21

Le P.L.U. en vigueur présente un plan de masses visant à restructurer l'îlot avec une continuité paysagère en lien avec la restauration de la Place Roubaud de Cannes la Bocca. Les S.M.S. n°20 et 21 présentent une estimation de 6 logements locatifs sociaux chacune.

> Motif de la modification

- S.M.S. 30 : l'opération sise 101 avenue Michel Jourdan (paragraphe C1)

Cette opération d'ensemble visant à requalifier l'îlot urbain crée des logements pour actifs à proximité des transports collectifs. Pour garantir une mixité sociale, la présente modification du P.L.U. prévoit 30% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 30% de logements financés via le prêt locatif à usage social (PLUS). Le nombre total estimé de logements locatifs sociaux est de 30.

L'opération sise 29 avenue Michel Jourdan

Un opérateur a manifesté son souhait de conserver en pleine propriété la totalité des logements qui résulteraient de cette opération afin d'en assurer une gestion performante, pérenne et responsable. Cette proposition concourt à l'objectif de la municipalité d'agir pour les familles et les actifs cannois en développant une offre de logements accessible tout en garantissant un urbanisme de qualité adapté aux quartiers. En conséquence, une part de 100% de L.L.S. sur cette opération dont 30% de logements financés avec un prêt locatif à usage social (P.L.U.S.) est retenue. Cette approche participe à répondre à l'objectif du P.L.H.I. de produire annuellement 178 logements sociaux.

L'opération située entre les rues Gras et Bosquet (paragraphe C2)

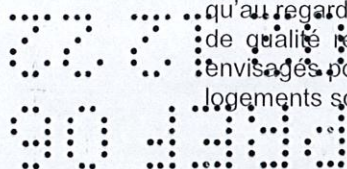
Cet îlot dégradé nécessite une réhabilitation avec la réalisation d'un ensemble immobilier adapté à la vie du quartier et introduisant la nature en ville. Il est associé à une production de 30% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 30% de logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Le nombre total estimé de logements locatifs sociaux est de 35.

Evolution du plan de masses de l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent De Paul (paragraphe C4)

Une partie du foncier est actuellement portée par l'E.P.F. P.A.C.A. dans le cadre de la convention spécifique signée le 18 juin 2019 pour une durée de 6,5 ans avec la Ville de Cannes. Un projet d'ensemble respectueux du paysage urbain et du risque connu d'inondations est programmé. Il comprend une production de 30% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 30% de logements (PLUS). Le nombre total estimé de logements locatifs sociaux est de 29.

Mise en cohérence des S.M.S.

La Ville de Cannes a mené une étude spécifique sur le nombre de logements sociaux estimés en fonction de la superficie et de la réalité des terrains. Il s'avère qu'au regard des règles du P.L.U. et avec le souci de développer un urbanisme de qualité respectant le paysage urbain, les nombres de logements sociaux envisagés pour les S.M.S. n°2, 4, 5, 6, 7, 8 et 16 sont à revoir. Les nombres de logements sociaux estimés sont :



N°S.M.S	Localisation	Part de logts sociaux	Programme de logements	Superficie	Nb de logts estimés
MS02	10 rue Lecerf	100%	30% PLAI minimum	212 m ²	12
MS04	11 bis rue H. Vagliano et rue J. Jaurès	100%	30% PLAI minimum	181 m ²	12
MS05	Angle avenue de Grasse et rue E. Cavell	100%	30% PLAI minimum	120 m ²	10
MS06	11 avenue De Lattre De Tassigny	100%	30% PLAI minimum	181 m ²	9
MS07	Avenue de Madrid	100%	100% accession sociale	535 m ²	8
MS08	Avenue Saint-Louis	100%	30% PLAI minimum	481 m ²	18
MS16	Chemin des Araucarias	100%	30% PLAI minimum	1463 m ²	16

- Suppression des S.M.S. n°20 et 21

L'évolution du plan de masses avenue Pierre Sépard / avenue Francis Tonner (paragraphe B4), s'accompagne d'une suppression des S.M.S. n°20 et 21. Cette opération ambitieuse située au cœur de Cannes la Bocca et face à la place Roubaud, doit participer à la revalorisation sociale du quartier. Supprimer ces S.M.S. permet d'ouvrir les possibilités programmatiques pour cet îlot et ainsi optimiser les conditions de réussite pour un renouvellement urbain de ce secteur.

> Proposition de modification

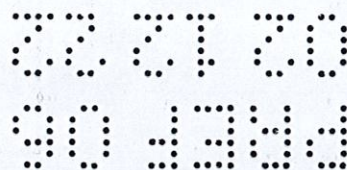
La modification du P.L.U. consiste en l'évolution de la liste des S.M.S. avec :

- La création des S.M.S. n° 30, 31, 32 correspondantes aux plans de masses situés aux 101 avenue Michel Jourdan, rues Jean Gras et du Bosquet, l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent De Paul,
- La suppression des S.M.S. n°20 et 21,
- L'actualisation du zonage réglementaire avec la suppression des S.M.S. n°20 et 21.

Proposition de modification

N°S.M.S.	Localisation	Part de logts sociaux	Programme de logements	Superficie	Nb de logts estimés
MS02	10, rue Lecerf	100%	30% PLAI minimum	212 m ²	12
MS04	11 bis, rue H. Vagliano et rue J. Jaurès	100%	30% PLAI minimum	181 m ²	12
MS05	Angle avenue de Grasse et rue E. Cavell	100%	30% PLAI minimum	120 m ²	10
MS06	11, avenue De Lattre De Tassigny	100%	30% PLAI minimum	181 m ²	9
MS07	Avenue de Madrid	100%	100% accession sociale	535 m ²	8
MS08	Avenue Saint-Louis	100%	30% PLAI minimum	481 m ²	18
MS13	29, avenue Michel Jourdan	100%	30% P.L.U.S. minimum, hors RDC dédiés aux activités de commerces et de services	1 096 m ²	49
MS16	Chemin des Araucarias	100%	30% PLAI minimum	1463 m ²	16
MS30	101 av. Michel Jourdan	30%	30% PLUS minimum	7227 m ²	30
MS31	rues Jean Gras et du Bosquet	30%	30% PLAI minimum	2780 m ²	35
MS32	Îlot Aicard	30%	30% PLUS minimum	3780 m ²	29

Les autres S.M.S. restent inchangées.



C.10 Rendre opérationnelle la servitude de mixité sociale S.M.S. 10

Parcelles cadastrées AY 133, 134, 476 et 477

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente la servitude de mixité sociale n°10, située boulevard du Périer avec un programme 100% social de 16 logements dont 30% P.L.A.I. minimum. Cette emprise foncière est située en zone UFc du plan de zonage, dans laquelle l'emprise au sol, venant en déduction des taux des espaces verts de pleine terre et des espaces libres, est limitée à 5% de la surface de terrain et la hauteur limitée à 7 mètres.

> Motif de la modification

Les règles de constructibilité en zone UFc restreignent la faisabilité à environ 3 logements, et ne permettent donc pas de réaliser les 16 logements visés dans le tableau des servitudes de mixité sociale.

En conséquence, il y a lieu de modifier le zonage de cet îlot en l'intégrant dans la zone UFa qui est la zone la plus proche, avec des caractéristiques urbaines similaires et cohérentes avec l'environnement urbain. Le programme pourra bénéficier de la majoration de 3 mètres supplémentaires de hauteur pour les constructions comprenant au moins 60% de logements locatifs sociaux.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

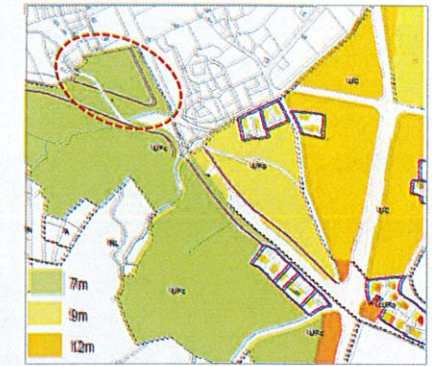
- modifier le plan de zonage réglementaire,
- actualiser la carte des hauteurs.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021

Carte générale

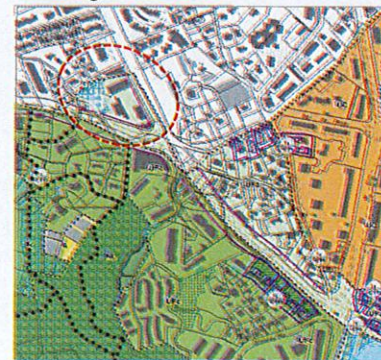


Carte des hauteurs

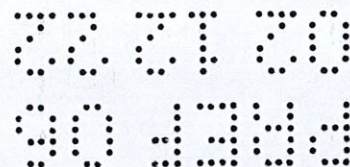
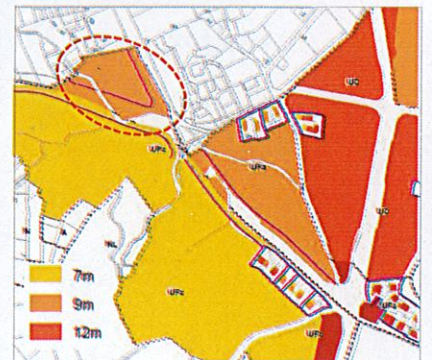


Proposition de modification

Carte générale



Carte des hauteurs



D. MISE A JOUR DES NORMES

D.1 ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES I.C.1, I.C.166 ET I.C.163

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 prévoit deux emplacements réservés I.C.1 et I.C.166 dédiés à des élargissements de voirie le long de la voie ferrée au bénéfice de la commune de Cannes, et un emplacement réservé I.E.163 pour un réaménagement de la voie ferrée et des quais au bénéfice de l'Etat. Ces emplacements réservés concernent les parcelles AK n° 416 et AR n° 101, 125, 174, 176, 320,363, 364,365, 366, 368, 369, 370, 373, 374, 375, 376, 377.

> Motif de la modification

Sur la parcelle AR 0125, l'emplacement réservé I.C.166 a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir non suivie d'effet. En conséquence, il y a lieu de supprimer cet emplacement réservé d'une surface approximative de 30 m² sur la parcelle AR 0125. L'emplacement réservé I.C.166 aura alors une surface approximative de 259 m².

Sur la parcelle AR 0101, l'emplacement réservé I.C.1 a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir non suivie d'effet. En conséquence, il y a lieu de supprimer cet emplacement réservé d'une surface approximative de 145 m² sur la parcelle AR 101. L'emplacement réservé I.C.1 aura alors une surface approximative de 28 710 m².

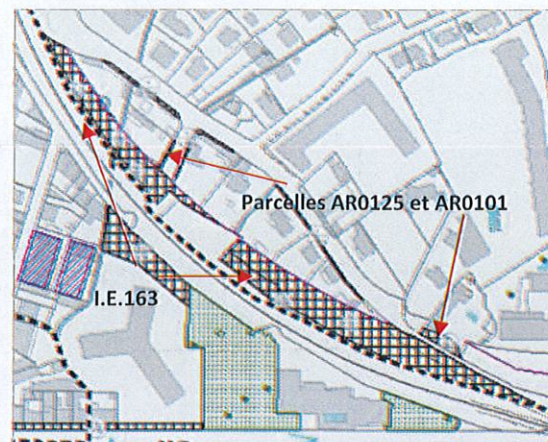
En qualité de bénéficiaire de l'emplacement réservé I.C.163, la SNCF Immobilier, par courrier en date du 4 juin 2021, a demandé à la Ville de Cannes sa suppression intégrale. En conséquence, cet emplacement réservé est supprimé.

> Proposition de modification

Les modifications consistent en :

- L'actualisation de la liste des emplacements réservés comme évoqué supra,
- L'actualisation correspondante du plan de zonage.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021

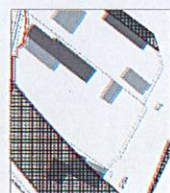
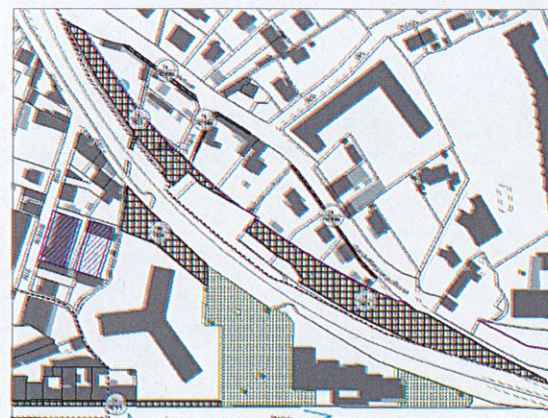


AR 0125



AR 0101

Proposition de modification



AR 0125



AR 0101



D.2 ACTUALISATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.29

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 prévoit l'emplacement réservé I.C.29 situé avenue Montrose pour un élargissement de voirie au bénéfice de la commune de Cannes. Cet emplacement réservé a une surface approximative de 442 m².

> Motif de la modification

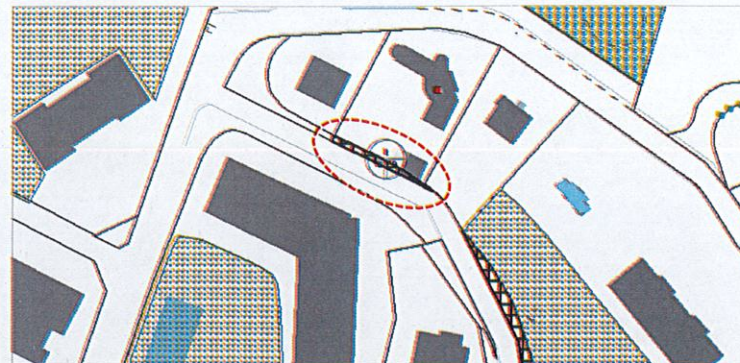
Au droit des parcelles CW 002 et 182, l'emplacement réservé I.C.29 ne représente aucun enjeu immédiat ni majeur pour la collectivité et l'élargissement de voirie n'est ni prévu ni nécessaire. En conséquence, il y a lieu de supprimer cet emplacement réservé au droit des parcelles CW 002 et 182 et de le réduire d'une surface approximative de 52 m². L'emplacement réservé I.C.29 aura alors une surface approximative de 390 m².

> Proposition de modification

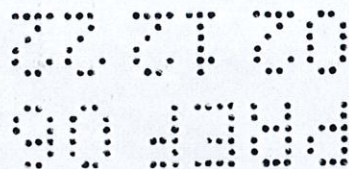
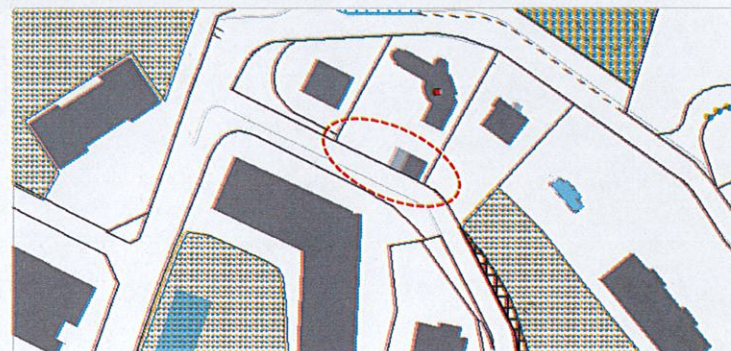
Les modifications consistent en :

- la suppression de l'emplacement réservé I.C.29 au droit des parcelles CW 002 et 182 dans le plan de zonage,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.29 dans la liste des emplacements réservés (390 m² au lieu de 442 m² initialement).

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



D.3 CLARIFIER LA LECTURE DE LA CARTE DES HAUTEURS

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 prévoit :

- neuf hauteurs maximales s'échelonnant de 4m à 24m et 33m, déclinées suivant une palette de verts, jaunes et rouges,
- trois types de secteurs particuliers représentés par trois bleus :
 - un secteur dont les hauteurs existantes sont figées (préservation du Suquet),
 - un type de secteurs dont les hauteurs sont spécifiquement indiquées car exceptionnelles selon le contexte,
 - un secteur avec hauteur imposée (cote 31,5 NGF obligatoire sur la Croisette).

> Motifs de la modification

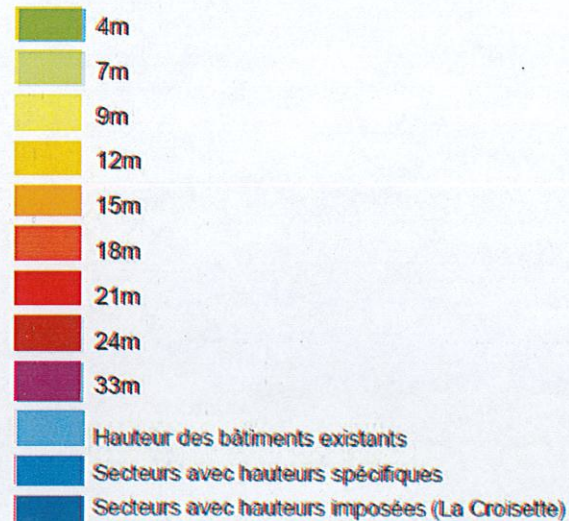
- Les deux verts sont incohérents avec la gamme des rouges et prêtent à confusion avec les espaces verts de la carte générale du P.L.U.
- La présence des hauteurs de 24m et 33m est exceptionnelle sur le territoire. Elles peuvent donc être supprimées de la liste générale et identifiées par une hauteur spécifique.
- Les sept hauteurs maximales restantes permettent de déterminer un contraste de dégradés plus cohérent et lisible.
- La nuance sombre du bleu des hauteurs imposées et spécifiques complique la lisibilité de l'indication chiffrée. Leur éclaircissement permettra une écriture et une lecture plus aisées.

En conséquence, il y a lieu de revoir la carte des hauteurs suivant la légende proposée.

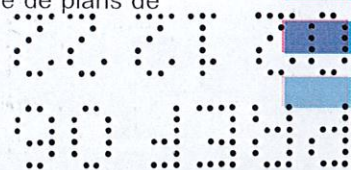
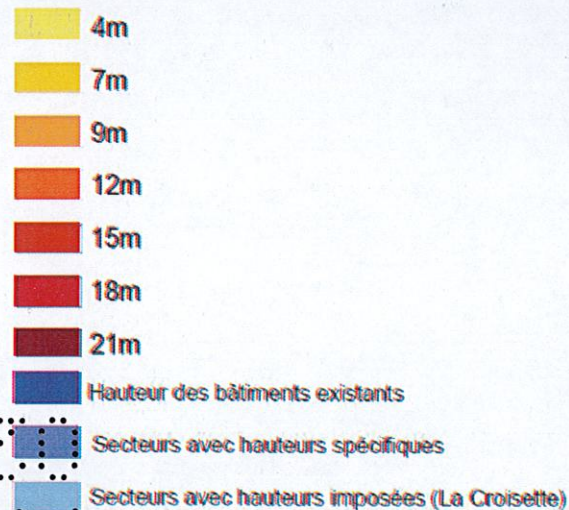
> Proposition de modification

- Modifier la palette de couleurs de la carte des hauteurs afin d'en clarifier la lecture.
- Mettre à jour les extraits de carte des hauteurs de chaque fiche de plans de masses.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 (extrait de la légende de la carte des hauteurs)



Proposition de modification (extrait de la légende de la carte des hauteurs)



D.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS REVISE

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 annexe le Plan de Prévention des Risques inondation (P.P.R.i) approuvé en 2003 et modifié en 2008 ainsi que le Porter à connaissance (P.A.C) pour le projet de P.P.R.i notifié le 10 mars 2020 à Monsieur le Maire de Cannes. Le règlement du P.L.U. précise les prescriptions à respecter pour limiter le risque inondation et ne pas augmenter la vulnérabilité face à ce risque à la fois sur les secteurs repérés par les documents préfectoraux et sur les secteurs non repérés. Ces prescriptions se traduisent par la réalisation d'un diagnostic risque inondation qui doit accompagner toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Motif de la modification

Le P.P.R.i. révisé a été approuvé en date du 15 octobre 2021. Cette servitude est la dernière connaissance du risque inondation sur la commune. Les annexes du P.L.U. ont été mises à jour par arrêté municipal en date du 8 février 2022. Les prescriptions à respecter sont donc édictées dans le P.P.R.I. valant servitude d'utilité publique sur les secteurs identifiés par ce document. Les autres secteurs sont exposés uniquement aux aléas de ruissellement.

En conséquence, le paragraphe C1 relatif aux risques d'inondations nécessite d'être mis en cohérence.

Par souci de clarté, la définition de la vulnérabilité est également révisée.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- Annexer le nouveau Plan de Prévention des Risques inondation (P.P.R.i) composé d'un rapport de présentation, d'un règlement et de deux plans de zonage réglementaire et des annexes,
- Supprimer l'ancien P.P.R.i de 2003 modifié en 2008 et le P.A.C du 10 mars 2020,
- Actualiser la planche des risques du P.L.U.,

- Mettre en cohérence la rédaction du paragraphe C1 du règlement du P.L.U. avec l'approbation du P.P.R.I. comme suit :

PREAMBULE

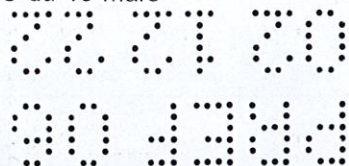
Abstraction faite du phénomène de submersion marine, la connaissance relative aux zones inondables sur la commune de Cannes se trouve en partie rassemblée dans les différents documents suivants à portée réglementaire ou non :

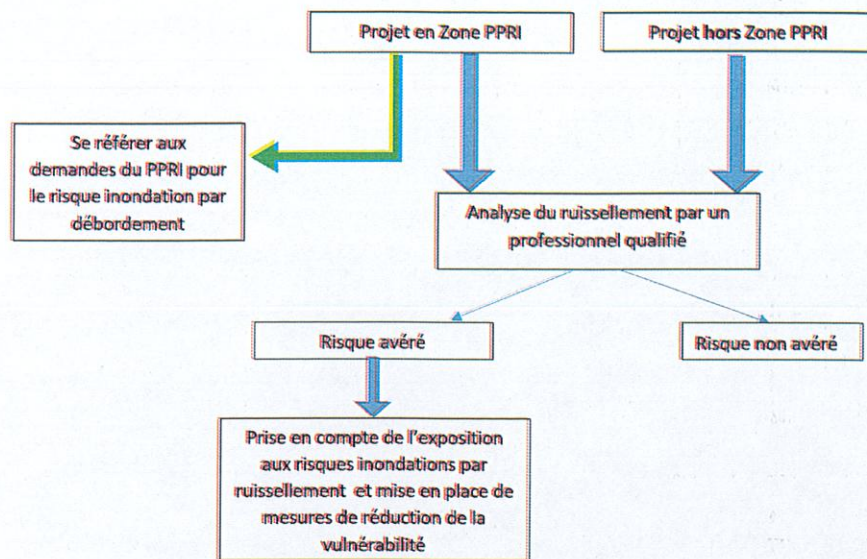
- 1) Arrêté préfectoral du 15 octobre 2021 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations sur le territoire de la commune de Cannes,
- 2) Atlas des zones inondables (DREAL – 2008)
- 3) Cartographie du réseau hydraulique superficiel – RHS – (CACPL – juillet 2016)
- 4) Cartographies du risque ruissellement (CACPL 2022)

Deux types d'inondations sont à prendre en compte :

- l'inondation par débordement (ce risque est pris en compte par le P.P.R.I. (cf. Préconisation du règlement du P.P.R.I.),
- l'inondation par ruissellement (ce risque n'est pas pris en compte par le P.P.R.I.).

Logigramme des études à aborder selon les risques inondations débordement et /ou ruissellement





ARTICLE 1 Le risque inondation dû à un débordement d'un cours d'eau ou vallon

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) d'Inondation de la commune de Cannes du 19 novembre 2021 est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document est annexé au présent P.L.U. Il distingue deux types de zones :

- * zone de risque fort (zone rouge)
- * zone de risque modéré (zone bleue)

Aussi le report de ces zones sur les documents de zonage du P.L.U. demeure indicatif et il convient de se reporter au document du P.P.R.I. lui-même pour disposer des périmètres opposables.

En tout état de cause, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.P.R. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

ARTICLE 2 Le risque inondation dû au ruissellement urbain

Lors d'épisodes pluvieux, l'accumulation des eaux de pluie superficielles peut entraîner des inondations localisées. Ce phénomène est anthropique, l'urbanisation modifie les axes des écoulements naturels notamment par les voiries, les remblais, les clôtures ou les ouvertures lors de la création d'un accès à une parcelle, on parle alors de ruissellement urbain.

Tous les aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme devront faire l'objet d'une **étude de ruissellement**. Cette étude est donc à réaliser sur l'ensemble du territoire de la ville de Cannes.

Pour tout projet, un professionnel qualifié (par exemple : architecte, bureau d'étude spécialisé en hydraulique, etc...) devra réaliser cette étude. L'étude pourra être incluse dans le diagnostic de vulnérabilité si demandé par le P.P.R.I. ou dans l'étude hydraulique imposée par le titre 2/chapitre B/Article 8.

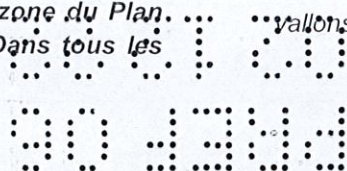
Pour les projets listés ci-après, cette étude peut être faite par le pétitionnaire : les modifications de façades, les surélévations, les créations de piscines et annexes associées, les modifications des aménagements extérieurs, les réhabilitations sur l'existant sans modification notable sur l'emprise au sol et qui ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte.

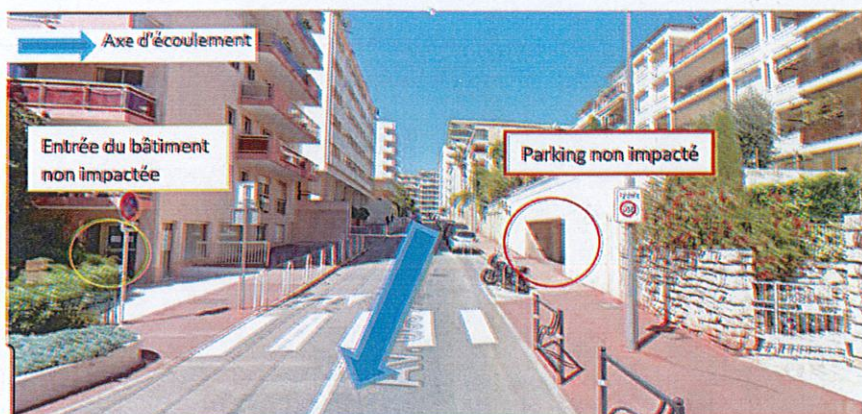
Cette étude permettra à l'aménageur de prendre des précautions pour ne pas aggraver les ruissellements, pour tout projet.

L'étude devra identifier :

- Si la parcelle ou le bâtiment existant a été touché par des inondations exceptionnelles (notamment en 2015 et 2019) ;
- Les désordres existants dus aux écoulements sur les surfaces imperméabilisées existantes et leur amélioration suite au projet.
- Les axes d'écoulements à proximité de l'unité foncière aménagée (décrire ce qu'il se passe lorsqu'il pleut autour du projet, par où les eaux pluviales arrivent et par où elles s'écoulent).

Pour information : les eaux ont tendance à s'accumuler sur les voiries ou vallons à proximité et s'écoulent selon leur pente, tel que :





Exemple de figure qui permet d'identifier l'axe d'écoulement sur l'avenue des Anglais (pas d'impact sur les immeubles de part et d'autre de l'avenue), le risque sera donc non avéré sur les deux constructions identifiées.

Si un risque de ruissellement est avéré, l'étude devra :

- préconiser des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- préconiser des mesures de réduction de l'aléa, pour les projets qui pourront avoir un impact sur l'aléa, à savoir tout projet hors ceux listés ci-avant et pour lesquels l'étude hydraulique peut être faite par le pétitionnaire,
- vérifier la capacité hydraulique et le bon écoulement des eaux pour les principaux réseaux hydrauliques superficiels présents sur l'unité foncière. Si des anomalies sont repérées, des mesures de rétablissement de celles-ci seront proposées et intégrées dans le projet d'aménagement et/ou de construction.

Des cartes du risque ruissellement sont mises à disposition sur le site de la communauté d'agglomération (www.cannespaysdeleins.fr). Ces cartes permettent d'informer sur la présence potentielle d'un risque global. Cette carte n'a pas de valeur réglementaire.

Mesures de réduction de la vulnérabilité pour les constructions nouvelles, notamment :

- Respect de la transparence hydraulique pour les constructions et clôtures afin de ne pas modifier la capacité des écoulements (clôtures ajourées à mailles larges, bâti sur pilotis, etc...)
- Implantation des nouveaux planchers à + 0,20 m de la hauteur d'eau retenue,
- Installation des réseaux (électricité, chauffage, informatique) + 0,20 m de la hauteur d'eau retenue,
- Réaliser des aménagements permettant de prémunir les entrées de bâtiments notamment dans les sous-sols, des écoulements des eaux de la voirie ou autres axes d'écoulement,
- Sensibilisation des futurs occupants (résidents, professionnels...) au risque inondation et diffusion des consignes de sécurité...

De plus, au sein du lexique du règlement, la définition du « diagnostic « risque inondation » est renommée « étude de ruissellement » et modifiée comme suit :

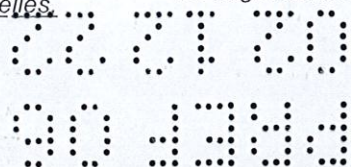
Etude de ruissellement :

L'étude de ruissellement est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'évaluer / caractériser l'aléa et de diagnostiquer la vulnérabilité des personnes et des biens.

Différents cas de figure pouvant se présenter, il convient de consulter les services de la collectivité pour connaître le contenu de l'étude de ruissellement à réaliser. »

Finalement, la définition de la vulnérabilité au sein du lexique du règlement est révisée comme suit :

« La vulnérabilité peut être définie comme les conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc...). C'est la notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc... Le présent règlement fait à de nombreuses reprises référence à l'augmentation ou à la diminution de la vulnérabilité.



D.5 ACTUALISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

> P.L.U. actuel

L'article 4 « gestion intégrée des eaux pluviales » du règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 précise les principes de dimensionnement du volume de rétention ou d'infiltration nécessaire pour appréhender les eaux pluviales dans le cadre d'un projet de construction. Les hypothèses de calculs s'appuient sur l'instruction technique ministérielle de 1977 (IT 77-284).

> Motif de la modification

Cette instruction technique ministérielle a été révisée et remplacée par le Mémento Technique de 2017 relatif à la conception et le dimensionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales et de collecte des eaux usées élaboré par l'Association Scientifique et Technique pour l'Eau et l'Environnement (ASTEE).

De plus, pour la favoriser autant que possible, la gestion intégrée des eaux pluviales doit être rendue prioritaire par infiltration totale, ou à défaut, de manière partielle. La définition de la perméabilité des sols doit également être actualisée pour tenir compte de la nouvelle normalisation française.

Finalement, les conditions d'obligation de G.I.E.P. dans le cadre des demandes de permis de construire peuvent être précisées sur la base de l'imperméabilisation telle que définie au P.L.U. ceci afin de concourir à la meilleure gestion intégrée des eaux pluviales.

> Proposition de modification

La modification consiste à remplacer dans le règlement du P.L.U., la référence de l'IT 77-284 par celle de guide technique de 2017. Cela porte une modification de l'article B.4.2 du titre 2 comme suit :

(...)

« 2. Principes de dimensionnement du volume de rétention/infiltration à la parcelle

L'aménagement paysager devra retenir un volume égal à 100 litres pour 1 m² de surface imperméabilisée, soit :

$$V = 100L \times N \text{ m}^2 \text{ de surface imperméabilisée}$$

Une note méthodologique d'application sur la gestion intégrée des eaux pluviales est à retrouver sur le site de la ville de Cannes ou de la Communauté d'Agglomération. Des fiches ouvrages sont à retrouver dans le Mémento Technique de 2017 (ASTEE).

Pour exemple, pour la construction d'un collectif de 30 logements avec une emprise au sol de 450 m² et des stationnements en sous-sol, est projetée sur un terrain de 1000m².

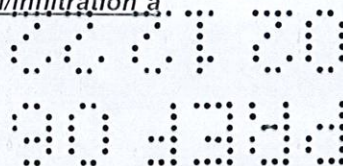
La surface imperméabilisée totale est de 450m².

Pour cette surface, une compensation de 45m³ devra être réalisée (100 L x 450 m² = 45 000 L = 45 m³).

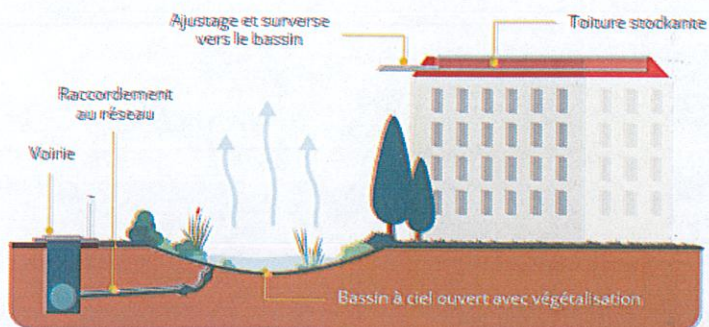
Une compensation en toiture de 300m² avec une hauteur de 15 cm, soit un stockage de 45 m³, peut être envisagée pour le projet.

L'étude hydraulique, réalisée par l'aménageur, informe sur la faible perméabilité du terrain (10 mm/h). L'étude prévoit la vidange de la toiture dans un jardin de pluie (bassin à ciel ouvert de 17,5m³ de 35 cm de profondeur qui sera sec 24h après une pluie). Ce bassin sera végétalisé par des plantes ornementales, afin d'offrir un îlot de fraîcheur aux habitants de la résidence et un parc agréable pour les jours de beau temps.

Le surplus des eaux pluviales qui n'a pas pu être géré par infiltration à cause de contraintes techniques sera raccordé gravitairement au réseau d'eaux pluviales communautaire, à débit limité.



La toiture stockante et le bassin à ciel ouvert raccordé



Pour calculer la surface imperméabilisée, le tableau ci-dessous indique le coefficient de ruissellement à prendre en compte en fonction du type de revêtements collectés.

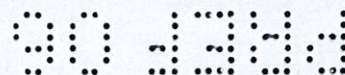
Sauf à fournir des documents justificatifs probants, les coefficients de ruissellement de tous les autres espaces que ceux énumérés dans ce tableau seront pris égaux à 100%.

Surface/Revêtement (Liste non exhaustive)	Non collecté	Collecté	
	Considéré perméable	Considéré imperméable à 50%	Considéré imperméable à 100%
Terre végétale	X		
Gazon synthétique sur terre végétale, copeau de bois (Mulch)	X		
Dalles et toitures végétalisées	Hauteur de terre végétale supérieure à 80 cm	X*	X*
			X*
	Hauteur de terre végétale inférieure à 80 cm		X*
Gravier	X		
Matériau alvéolaire végétalisé	X*	X*	
Bande de roulement (de 2X 40 cm maximum)	X	X*	
Planchers en bois (ou autres) avec lames non jointives, caillebotis, sans support, sur plots	X*	X*	
Stabilisé en graves	X**	X**	
Pavés à larges joints	X**	X**	
Matériaux drainants de perméabilité supérieure au sol en place	X**	X**	
Béton, carrelage, dallage, pavés joints, stabilisé en béton, enrobées, Planchers lames jointives			X

* : Dans la limite de 20% des surfaces collectées et imperméabilisées du projet. Au-delà, des dispositions à voir avec le service gestionnaire.

** : Efficacité des revêtements perméables à attester par l'aménageur (certificats du fabricant, conditions d'entretien, engagements d'entretien...). Des tests seront réalisés lors des opérations de conformité.

• Pour rappel : les piscines se compensent elles-mêmes. Leur surface imperméabilisée peut être déduite de la surface à compenser.



Cas des surfaces minérales :

Sauf à fournir des documents justificatifs probants, les coefficients de ruissellement de tous les autres espaces que les espaces verts et espaces naturels seront pris égaux à 100%. »

La modification consiste également à réviser la définition de la gestion intégrée des eaux pluviales au sein du lexique du règlement et de retenir :

« La gestion intégrée des eaux pluviales permet de compenser l'imperméabilisation face à une petite ou moyenne pluie, afin de pouvoir étendre l'urbanisation raisonnée des villes. Elle permet également de diminuer les apports de polluants dans les cours d'eau ou dans la mer. Cette gestion contribue à :

- *valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,*
- *réduire les flux de pollution par temps de pluie,*
- *limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.*

Elle cherche dans toute la mesure du possible à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens. »

En outre, la modification consiste en une révision de l'article B.4.1 du titre 2 comme suit :

« [...] L'évacuation finale est réalisée dans l'ordre préférentiel suivant :

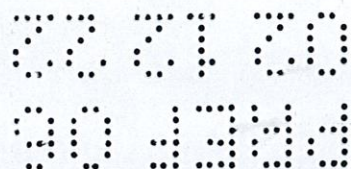
- En priorité par infiltration totale, ou à défaut, partielle dans le sol lorsque les caractéristiques du sol le permettent [...] ».

La définition de la perméabilité d'un sol est également actualisée au sein du lexique du règlement comme suit : « *capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française-EN 16 323 (2016)).* »

Finalement, la modification consiste en la révision des conditions d'obligation à la G.I.E.P. pour les demandes de permis de construire pour extension, comme suit :

« L'obligation de GIEP s'applique uniquement dans le cas où l'extension dépasse une imperméabilisation (2) de 20m². »

(2) la définition de l'imperméabilisation est celle définie au lexique du présent règlement.



D.6 ACTUALISER L'IDENTIFICATION DES ARBRES REMARQUABLES

> P.L.U. actuel

11 rue Léandre Sardou et 31 avenue Isola Bella, parcelle CV 0246

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 positionne deux pins parasol remarquables au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur un bâtiment existant et sur la voie publique.

Par ailleurs, un troisième pin parasol situé sur la parcelle CV 0246 a été repéré comme remplissant les caractéristiques d'un arbre remarquable.

> Motif de la modification

La localisation des deux pins parasols doit être actualisée pour correspondre à la réalité du terrain (erreurs matérielles). Au regard des caractéristiques constatées du troisième pin parasol existant, il y a lieu de le classer également en arbre remarquable en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

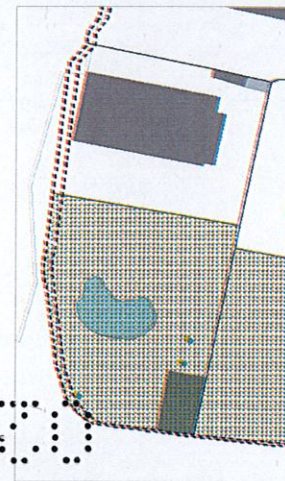
> Proposition de modification

Les modifications consistent à actualiser la carte de zonage réglementaire par la correction des deux erreurs matérielles et l'ajout du troisième arbre remarquable de la parcelle CV 0246.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



CV 0246
CV 0246

> **P.L.U. actuel**

26-28, avenue du Maréchal Koenig

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 positionne un eucalyptus et un chêne remarquables au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur la parcelle CN 0168 et en bord de voie publique.

> **Motif de la modification**

Le positionnement de ces deux arbres remarquables ne correspond pas à la réalité du terrain (erreurs matérielles). Il y a lieu de corriger leur positionnement sur le plan de zonage du P.L.U.

> **Proposition de modification**

La modification consiste à actualiser la carte de zonage réglementaire par la correction des deux erreurs matérielles.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



2021 2020
2020 2021

> **P.L.U. actuel**

92/94, avenue Jean de Lattre de Tassigny

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente un alignement d'arbres sur les parcelles BE 0233, BE 0055 et BE 0053.

Par ailleurs, trois pins sur la parcelle BE 0233 et un pin sur la parcelle BE 0053 ont les caractéristiques d'arbres remarquables au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

> **Motif de la modification**

En réalité, l'alignement d'arbres se situe uniquement sur la parcelle BE 0233. Les quatre pins identifiés comme arbres remarquables nécessitent un classement au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

> **Proposition de modification**

La modification consiste à :

- actualiser la carte de zonage réglementaire par la correction des erreurs matérielles.
- classer les quatre pins parasol des parcelles BE 0053 et 0233.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente 14 arbres remarquables sur les parcelles AK 0362, AK 0391, AP 0163, AV 0167, AW 0325, BZ 0081, BZ 0201, CI 0099, CM 0064, CM 0116 et DI 0034.

> Motif de la modification

Ces arbres remarquables en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens, ont été abattus régulièrement à l'appui de déclarations préalables accordées.

Liste des arbres supprimés :

- Parcelle AK 0362 (1 cèdre)
- Parcelle AK 0391 (1 cèdre)
- Parcelle AP 0163 (1 pin)
- Parcelle AV 0167 (1 eucalyptus, 1 cèdre)
- Parcelle AW 0325 (1 cèdre)
- Parcelle BZ 0081 (1 palmier)
- Parcelle BZ 0201 (1 pin)
- Parcelle CI 0099 (1 filao)
- Parcelle CM 0064 (1 cèdre)
- Parcelle CM 0116 (3 palmiers)
- Parcelle DI 0034 (1 pin)

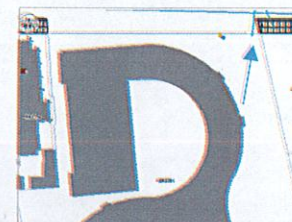
> Proposition de modification

La modification consiste en la suppression des 14 arbres remarquables réglementairement abattus mentionnés sur le plan de zonage du P.L.U.

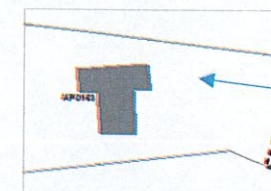
Propositions de modification : suppressions de l'identification d'arbres remarquables réglementairement abattus



AK 0362



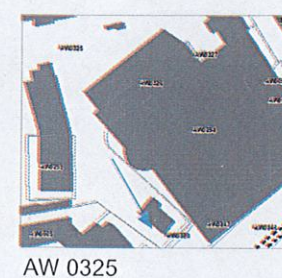
AK 0391



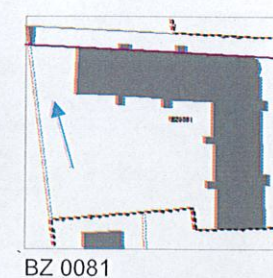
AP 0163



AV 0167



AW 0325



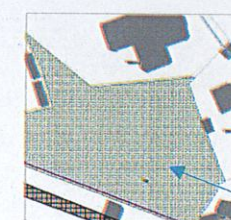
BZ 0081



BZ 0201



CI 0099



CM 0064



CM 0116



DI 0034

D.7 ACTUALISER L'IDENTIFICATION DES JARDINS REMARQUABLES

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 répertorie en annexe du règlement du P.L.U. la liste des éléments de paysage. Les éléments remarquables du patrimoine bâti y figurent, en revanche les jardins remarquables n'y sont pas mentionnés. Par ailleurs le règlement du P.L.U. indique en page 62 que leur identification au document graphique est assortie d'un numéro d'identification.

> Motif de la modification

Il convient d'actualiser cette liste des éléments remarquables du patrimoine communal en répertoriant les vingt-trois jardins remarquables cartographiés sur le plan de zonage du P.L.U. et répondant aux critères de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement du P.L.U. mentionne un numéro d'identification pour chacun des jardins remarquables.

L'identification graphique des jardins remarquables sur le plan de zonage réglementaire par une trame serrée de points verts est suffisamment claire. Elle ne nécessite donc pas l'ajout d'une numérotation.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- Créer la liste des jardins remarquables en annexe du règlement du P.L.U. en y intégrant les vingt-trois jardins remarquables identifiés,
- supprimer du règlement l'indication de la numérotation des jardins remarquables.

Le texte modifié sera libellé ainsi : « *Les jardins remarquables sont identifiés sur les documents graphiques par une trame serrée de points verts* ».

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021

Règlement du P.L.U. (article 3.2 du chapitre E du titre 2)

« Les jardins remarquables sont identifiés sur les documents graphiques par une trame serrée de points verts et assortis d'un numéro d'identification ».

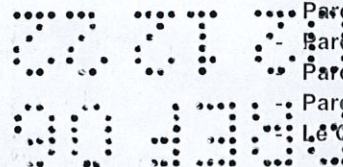
Proposition de modification

Règlement du P.L.U.

« Les jardins remarquables sont identifiés sur les documents graphiques par une trame serrée de points verts ».

Liste des jardins remarquables

- Parc de la Villa Perrier (AP 0376) -145, boulevard Leader
- Parc de la Villa Hollandia (AV 0046) – 16, avenue du Dr Raymond Picaud
- Parc de la résidence Parc Continental (AW 0056) – 2-3, place Stanislas
- Parc de la Villa Rothschild (AW 0167) – 1-9, avenue Jean de Noailles
- Parc Vallombrosa (AW 0202) – 6-8, avenue Jean de Noailles
- Parc de la Villa Barety (BI 0219) – 68, avenue du Petit Juas
- Parc de la Villa Eldorado (CH 0042) - 36-38, avenue Maréchal Juin
- Parc de la Villa Federica – (CI 0171) – 36, boulevard de la Source
- Parc de la Villa Soligny (CK 0163) – 85, avenue du Roi Albert 1^{er}
- Parc de la résidence Champfleury (CL 0111) – 44, avenue du Roi Albert 1^{er}
- Parc de la Villa Coralie (CL 0118) – 43, avenue du Roi Albert 1^{er}
- Parc de la Villa Mariposa (CL 0179) - 56-58 avenue du Roi Albert 1^{er}
- Parc de la résidence du Roi Albert (CL 0184) – 50-54, avenue du Roi Albert 1^{er}
- Parc de la résidence Le Californie (CM 0175) - 23-27, avenue du Roi Albert 1^{er}
- Parc de la Villa Excelsior (CM 0179) – 9, avenue de la Californie
- Parc de l'hôtel Windsor (CN 0001) – Traverse Beauséjour
- Parc de la Villa La Cava (CN 0057-0058) - 18-20, avenue du Maréchal Koenig
- Parc du Palais Beauséjour (CN 0133) – 13, avenue Beauséjour
- Parc de la Villa Saint Jean (CN 0275) – 12, avenue du Maréchal Koenig
- Parc de la résidence Château de Thorenc (DK 0077) – 38, boulevard d'Oxford
- Parc de la Villa Domergue (DK 0381-0603) - impasse Fiesole
- Parc Le Paradis Terrestre (DK 0988-0989) – 8, corniche du Paradis
- Le Grand Jardin de l'île Sainte Marguerite (DL 0178)



D.8 METTRE EN COHERENCE LA HAUTEUR DE LA ZONE UCF EN LIEN AVEC L'O.A.P. « NOUVELLE FRAYERE »

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente une zone UC sur le périmètre de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère ». La hauteur maximale imposée par le règlement est de 15 m.

> Motif de la modification

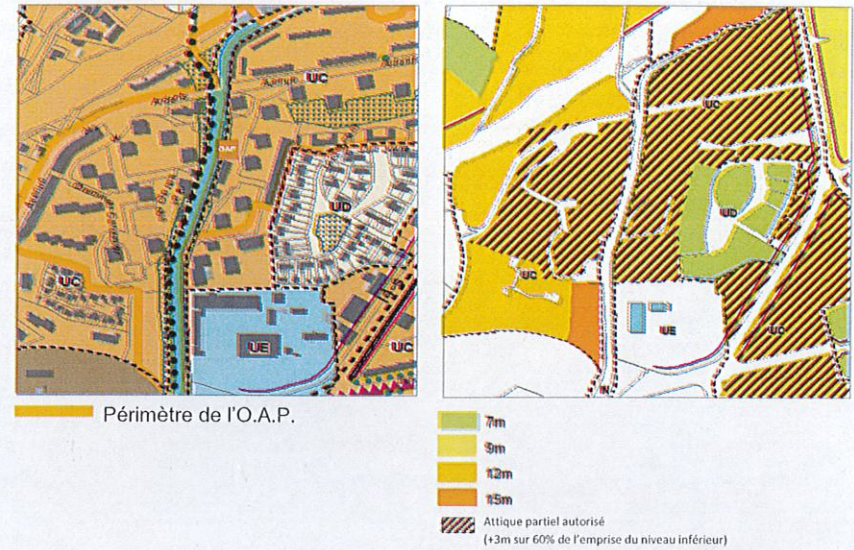
La présente modification du P.L.U. crée un sous-zonage UCf correspondant au renouvellement urbain du quartier de La Frayère, traduit par l'O.A.P. éponyme. Dans ce secteur les bâtiments existants ont une hauteur de 21 m. Afin d'être en cohérence avec le bâti environnant, il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale des bâtiments à 18 m ; en sachant que les règles de majoration des hauteurs figurant dans les dispositions générales du règlement du P.L.U. donnent la possibilité d'un étage supplémentaire.

De plus, la carte des hauteurs est modifiée pour que l'ensemble du secteur hors voirie publique soit couvert par une prescription de hauteur maximale.

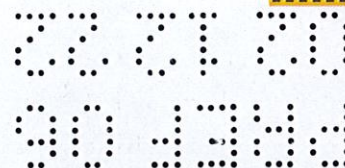
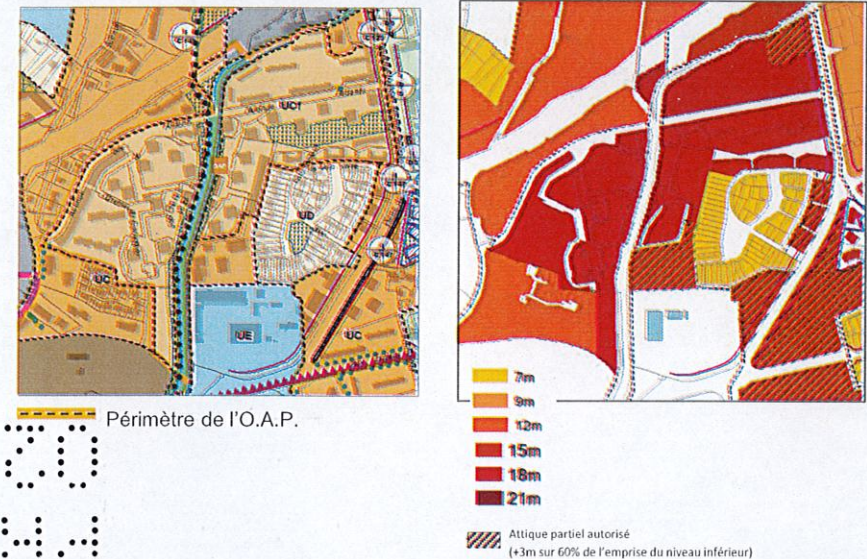
> Proposition de modification

La modification consiste à faire évoluer sur la carte des hauteurs, la hauteur maximale des constructions de ce secteur de 15 m à 18 m au sein du sous-zonage UCf.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



E. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT

E.1 CREATION DU SOUS-ZONAGE UCF DE LA ZONE UC

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 mentionne un zonage UC correspondant à une forte densité avec des constructions mixtes de grande hauteur majoritairement discontinues. Le périmètre de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère » est inclus dans ce zonage.

> Motif de la modification

Au sein du périmètre de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère » figurent des bâtiments d'une hauteur de 21 m. Or, la carte des hauteurs stipule une hauteur maximale de 15 m. De plus, les bâtiments existants ne sont munis ni de toitures en pentes ni d'une couverture tuiles alors que le P.L.U. rend obligatoire ces prescriptions.

En conséquence, il est nécessaire de créer un sous-zonage UCf de la zone UC pour adapter les prescriptions à la réalité du terrain.

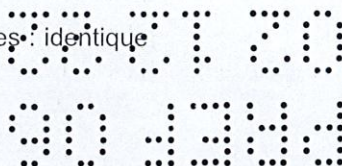
> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à créer un sous-zonage UCf de la zone UC avec les évolutions suivantes :

- La zone UCf correspond au périmètre de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère »,
- Destinations et sous-destinations interdites : identiques à celles de UC et UCa,
- les changements de destination des habitations en hébergements touristiques sont interdits en zone UCf,
- Hauteur des constructions : 18 m. Avec les règles de majoration des hauteurs définies au titre II relatif aux dispositions générales du règlement, la hauteur maximale possible correspond à celles des bâtiments existants et environnants,
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : identique à celle de la zone UC,

- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies : identique à celle de la zone UC,
- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : identique à celle de la zone UC,
- Implantation des constructions sur une même propriété : identique à celle de la zone UC,
- Les toitures en pentes et en tuiles rondes ne sont pas obligatoires en zone UCf,
- coefficient d'espaces libres minimum et coefficient d'espace vert de pleine terre minimum : identiques à ceux de la zone UC

La zone UCf est définie ainsi.



E.2 IMPLANTATION DES HOTELS ET COMPLEXES CINEMATOGRAPHIQUES

> P.L.U. actuel

Dans la section 2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, au paragraphe 3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, du règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021, il est indiqué :

« Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies
Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques :

En zone UB, secteur UBa, à l'exception des hôtels et des complexes à destination principale de cinéma, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande de :*

- 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette et respecter un recul de 2 m minimum au-delà,
- 16 m dans le reste de la zone et respecter un recul de 2 m minimum au-delà.

Toutefois, au-delà de la limite de ces bandes, sont autorisées, avec une implantation sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 6 m :

- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux.

Les hôtels et les complexes à destination principale de cinéma doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres. »

> Motif de la modification

La rédaction actuelle implique que les hôtels ne sont pas limités dans la profondeur et que seule l'implantation par rapport aux limites est précisée. Il faut donc réintroduire la bande de profondeur pour l'implantation des hôtels, pour maîtriser leur impact volumétrique en cœur d'îlot et préserver le confort de voisinage.

> Proposition de modification

La modification consiste à faire évoluer la rédaction du paragraphe 3.4 comme suit :

« Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies
Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques :

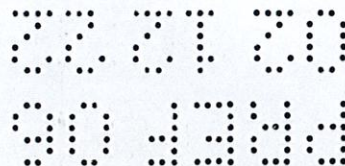
En zone UB, secteur UBa, à l'exception des complexes à destination principale de cinéma, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande de :*

- 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette et respecter un recul de 2 m minimum au-delà,
- 16 m dans le reste de la zone et respecter un recul de 2 m minimum au-delà.

Toutefois, au-delà de la limite de ces bandes, sont autorisées, avec une implantation sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 6 m :

- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux.

Les complexes à destination principale de cinéma doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres. »



E.3 INTRODUCTION D'UNE REGLE POUR AMELIORER LA SECURITE PUBLIQUE

> P.L.U. actuel

Dans la section 2 des dispositions relatives aux zones urbaines, l'article 3.3. relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques indique :

« 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- en zone UA : non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- en zone UB : dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Dans les secteurs UBf et UBp, elles peuvent également s'aligner sur les constructions avoisinantes. »

(...).

> Motif de la modification

Toutefois, ces prescriptions ne prennent pas en compte la sécurité publique des carrefours de voies de circulations. Il est donc utile d'introduire une prescription visant à assurer une meilleure visibilité aux angles des voies, en zone UB et ses sous-secteurs.

> Proposition de modification

La modification consiste à ajouter une règle améliorant la visibilité et la sécurité au paragraphe 3.3 comme suit :

« 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

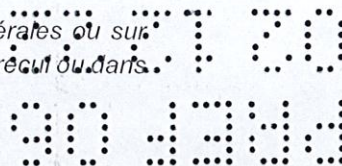
Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans

les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- en zone UA : non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- en zone UB : tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique doit être inscrit dans un pan coupé ayant une longueur minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Dans les secteurs UBf et UBp, elles peuvent également s'aligner sur les constructions avoisinantes. »

(...).



E.4 LE MOULIN FORVILLE – MUSEE VICTOR TUBY

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 n'identifie pas comme remarquable le moulin de Forville sis aux 15-17 rue Forville, parcelle BP 0371.

> Motif de la modification

Ancien moulin à huile abbatial du XIV^e siècle édifié dans le style provençal, le bâtiment situé au cœur du quartier ancien de Cannes présente un double intérêt historique et architectural.

Félibrige (poète en langue d'Oc), homme de sciences, musicien, sculpteur et peintre régionaliste, Victor TUBY (1888-1945) s'y installe en 1919.

Il y fonde l'Académie Provençale de Cannes, dont les objectifs de maintien et de développement des traditions artistiques et culturelles provençales se perpétuent au travers du Musée créé en 1993, qui témoigne également de la vie et des œuvres de ce personnage illustre.

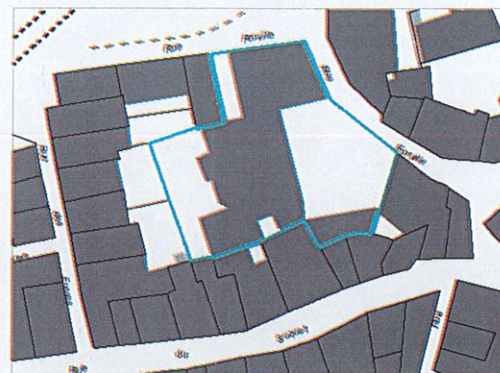
Aussi est-il opportun de classer le bâtiment au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet édifice justifie la création d'une rubrique au sein du règlement du P.L.U. rassemblant les constructions antérieures au XIX^e siècle.

> Proposition de modification

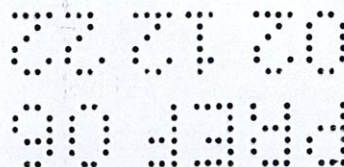
La modification consiste à :

- Identifier le Moulin Forville comme bâtiment patrimonial communal dans le zonage réglementaire,
- créer une nouvelle rubrique dans la liste du patrimoine historique des annexes du règlement du P.L.U. intitulée « Constructions antérieures au XIX^e siècle », et y inscrire le Moulin Forville.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



E.5 VOLUMETRIE DES BATIMENTS

> P.L.U. actuel

L'article U4 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des dispositions relatives aux zones urbaines du P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 indique :

« En UC et en UK, Les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale, et différenciées par le jeu des matériaux, volumes ou autres. Elles pourront faire l'objet de décrochements en plan et en hauteur lorsqu'ils ne sont pas expressément interdits. La distance entre les deux constructions devra alors respecter le prospect $d = H/6$ minimum 6 mètres. »

> Motif de la modification

L'objectif de cet article est d'éviter la construction de bâtiments monolithiques imposants qui ne correspond pas à l'architecture urbaine des secteurs en zones UC et UK. Les zones UC et UK de par leurs destinations (logements en petits collectifs, entrepôts, industries,...), sont particulièrement concernées par cet enjeu de traitement architectural et d'intégration dans le paysage urbain.

Dans ce cadre, le règlement du P.L.U. prescrit des dispositions architecturales pour rompre la monotonie des façades sur rue d'une longueur supérieure à 50 mètres : traitement différent des façades, des matériaux, des volumes et des hauteurs.

Rajouter une séparation du bâtiment va à l'encontre de l'objectif recherché. En effet, le cumul de bâtiments disparates dans une même opération provoque une incohérence architecturale.

De plus, la zone UCf en tant que sous-secteur de la zone UC correspond au quartier de la Frayère qui connaît un habitat collectif constitué de grandes barres et tours. Cette règle de segmentation des bâtiments de plus de 50 m pourrait être en contradiction avec cette architecture et le projet de renouvellement urbain porté (bâtiment public d'envergure à venir) dans le cadre du N.P.R.U.

En conséquence, il est proposé de supprimer dans le règlement la prescription supplémentaire visant à séparer le bâtiment d'une longueur supérieure à 50 mètres sur rue en zones UC, UK et d'exclure le sous-secteur UCf de cette règle de segmentation des bâtiments.

> Proposition de modification

La modification consiste en une nouvelle rédaction du paragraphe 4.6 de l'article U4 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des dispositions relatives aux zones urbaines, comme suit :

« En zones UC, UK et l'ensemble de leurs sous-secteurs hors UCf, Les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale, différenciées par le jeu des matériaux, volumes ou autres. Elles pourront faire l'objet de décrochements en plan et en hauteur lorsqu'ils ne sont pas expressément interdits. »



E.6 RESTANQUES

> P.L.U. actuel

L'article U4 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des dispositions relatives aux zones urbaines du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 indique sur le traitement des aménagements extérieurs :

... « *Les restanques ne peuvent être ni démolies, ni déplacées. Elles doivent être conservées et restaurées dans les règles de l'art.* »

> Motif de la modification

L'objectif de cet article est de conserver l'esprit des restanques existantes, patrimoine paysager de la commune de Cannes. Toutefois, indiquer que les restanques ne peuvent être ni démolies, ni déplacées, limite fortement la constructibilité des terrains concernés en zone urbaine. Une évolution de cette prescription est nécessaire pour concilier l'esprit de préservation de ces éléments de paysage avec le besoin de production de logements pour actifs.

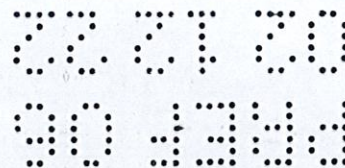
> Proposition de modification

La modification consiste en une nouvelle rédaction au sein du paragraphe 4.10 de l'article U4 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des dispositions relatives aux zones urbaines. La phrase :

... « *Les restanques ne peuvent être ni démolies, ni déplacées. Elles doivent être conservées et restaurées dans les règles de l'art.* »

est remplacée par :

... « *Les restanques doivent être prioritairement préservées. En cas d'impossibilité technique, l'opération doit s'attacher à retranscrire l'esprit du paysage initial de restanques.* »



E.7 IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

> P.L.U. actuel

L'article U.4 de la section 2 concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 indique respectivement dans les paragraphes 4.3 et 4.5 :

« Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le plan de la toiture et non posés par-dessus. »

« A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction. »

« La pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses. Dans ces cas, les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans un plan théorique ayant une pente à 45 ;

Dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

Au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ; »

> Motif de la modification

Les prescriptions d'implantation de ces équipements visent à concilier le développement de l'énergie solaire avec la nécessité de préserver les petit et grand paysages urbains pour conforter l'identité provençale de la commune.

Toutefois, elles peuvent être un frein à l'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques dans le sens où les surfaces permises sont limitées aux parties basses des toitures. Ainsi la production d'énergie solaire est à optimiser.

Dans l'actuel P.L.U., la pose de panneaux solaires en toiture terrasse est conditionnée au respect d'un plan théorique ayant une pente de 45°. Cette prescription date de la modification n°9 du P.L.U. de 2005 approuvée le 22 septembre 2014 qui avait pour objectif de reprendre les dispositions d'implantation des antennes de téléphonie. Or, la récente littérature scientifique pour le développement de l'énergie solaire, telle que « le Guide HESPUL SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE » publié en janvier 2018 et le guide « l'élu et le photovoltaïque - AMORCE » dans le cadre du réseau national des territoires engagés dans la transition écologique, signalent que ce plan théorique n'est plus d'actualité au regard des évolutions techniques. En outre, le développement des panneaux photovoltaïques en toiture terrasse doit répondre à des exigences d'intégration paysagère.

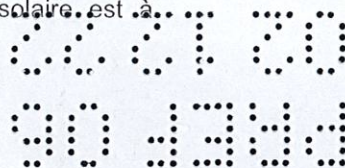
En conséquence, il est nécessaire d'assouplir ces règles d'implantation tout en conservant la volonté de préserver les petit et grand paysages urbains.

> Proposition de modification

La modification consiste à faire évoluer le règlement du P.L.U. en vigueur comme suit :

« En ce qui concerne les panneaux solaires et photovoltaïques :

- Principes généraux : les panneaux solaires et photovoltaïques sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène
- [...]
- L'implantation en toiture :
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés préférentiellement sur ces toitures sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;
 - o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
 - o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.»



E.8 TOITURES EN CŒUR D'ÎLOTS

> P.L.U. actuel

Dans la section 2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, au paragraphe 4.3- Toitures, du règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021, il est indiqué :

« 4.3. Toitures :

Les toitures à pentes et en tuiles rondes sont obligatoires. Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres et pour les vérandas ;
- En zones UE, UK et UR, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés ;
- Dans les zones UF (collines) à condition de respecter un pourcentage minimal de toiture tuile ou de proposer une alternative qui permette d'obtenir le même résultat visuel dans le paysage (terre cuite par exemple).

> Motif de la modification

La rédaction actuelle implique que toute construction en cœur d'îlot, existante ou neuve, soit obligatoirement pourvue d'une toiture à pentes revêtue de tuiles. Or dans les zones UB et UC, zones de forte densité urbaine, il s'avère souhaitable de permettre la végétalisation des cœurs d'îlots en vue de pallier le sentiment d'étouffement et d'améliorer la qualité de vie des riverains, tout en autorisant l'installation en faveur des énergies renouvelables.

En conséquence, il est nécessaire d'ajouter une dérogation à l'obligation de toit tuile pour les cœurs d'îlots en zone de forte densité urbaine UB et UC.

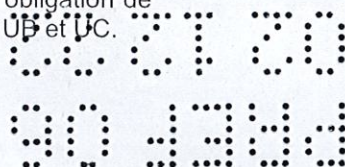
> Proposition de modification

La modification consiste à faire évoluer la rédaction du paragraphe 4.3 en ajoutant une dérogation comme suit :

« 4.3. Toitures :

Les toitures à pentes et en tuiles rondes sont obligatoires. Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- en zones UB et UC, pour les constructions existantes ou autorisées d'une hauteur de moins de 6 mètres, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées à hauteur de 30% minimum de leur surface avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80cm. Les matériaux de revêtement hors surface végétale doivent présenter un aspect visuel similaire à celui de la terre cuite. Des équipements liés aux énergies renouvelables peuvent également être installés sous réserve que les ouvrages techniques soient dissimulés et parfaitement intégrés ;
- en zone UCf, les toitures à pentes ou en tuiles ne sont pas obligatoires sous réserve d'une intégration au paysage urbain environnant ;
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres et pour les vérandas ;
- En zones UE, UK et UR, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés ;
- Dans les zones UF (collines) à condition de respecter un pourcentage minimal de toiture tuile ou de proposer une alternative qui permette d'obtenir le même résultat visuel dans le paysage (terre cuite par exemple).



E.9 DEFINITION DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

> P.L.U. actuel

Dans le lexique des dispositions introductives au titre 1 article 4 du règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021, il est indiqué :

- **Espaces verts de pleine terre** : 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 dans les plans de zonage réglementaire par une trame verte avec des hachures horizontales.

> Motif de la modification

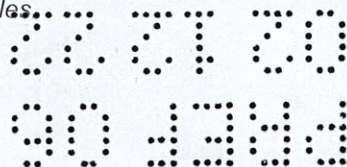
La rédaction actuelle implique que tous les espaces verts de pleine terre imposés par le règlement sont identifiés au plan de zonage par cette trame verte avec hachures horizontales. Or, seuls les espaces verts de pleine terre imposés dans les plans de masses sont concernés par cette identification graphique, alors que l'implantation reste non identifiée pour ceux définis dans le tableau du paragraphe 5.3 'Espaces libres et espaces verts' du titre 3 section 2 du règlement.

En conséquence et afin d'éviter toute confusion, il est nécessaire d'ajouter dans la définition des espaces verts de pleine terre, cette précision relative à la présence de cette trame uniquement pour les plans de masses.

> Proposition de modification

La modification consiste à faire évoluer la rédaction de la définition des espaces verts de pleine terre comme suit :

- **Espaces verts de pleine terre** : 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.



E.10 INSCRIPTION D'UNE MARGE DE REcul RUE ROUAZE

> P.L.U. actuel

Au droit des parcelles BX 66 et BX 67, le règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 implique une implantation des constructions à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques conformément aux prescriptions de la zone UBa.

> Motif de la modification

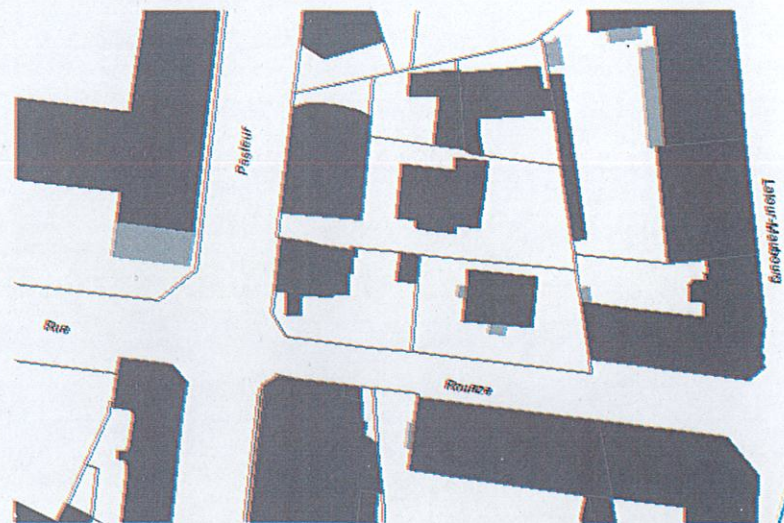
Cette implantation a pour conséquences de diminuer la visibilité routière de la rue Rouaze (pincement), et de réduire l'aération nécessaire de cette voirie encadrée par des bâtiments d'une hauteur d'environ 23 mètres.

Aussi, afin d'assurer une respiration de cette voie et un confort de vue et d'éclairage, il est nécessaire d'appliquer une marge de recul de 5,50 mètres pour respecter un dégagement entre la limite de la rue Rouaze et l'emprise au sol du bâtiment existant situé sur la parcelle BX 67.

> Proposition de modification

La modification consiste en la création d'une marge de recul de 5,50 mètres au droit des parcelles BX 66 et BX 67 sur le zonage réglementaire du P.L.U.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



F. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES

F.1 SUPPRIMER LES EMPRISES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Rue Antoine Brun, avenue Michel Jourdan, avenue de Lérins, rue des Vosges, Z.A.C. Maria, chemin des Araucarias

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente différentes emprises maximales de construction sur les parcelles suivantes :

- parcelles AK 0117 et 0118 rue Antoine Brun, par ailleurs touchées par les zones R1, B1 et R0 du P.P.R.i.
- parcelles AB 0097 et 0385 avenue Michel Jourdan,
- parcelle BZ 0289 avenue de Lérins,
- parcelles AX 0088, BM 0001, rue des Vosges,
- parcelles CT 0172 à 0174, 0176, 0179, 0180 à 0185, bd de la République, avenues Isola Bella et de Vallauris, site de la Z.A.C. Maria,
- parcelles DK 0080, 0081, 0994, 0995, chemin des Araucarias.

> Motif de la modification

L'ensemble des ces sites a fait l'objet d'opérations de construction conformément aux emprises respectives :

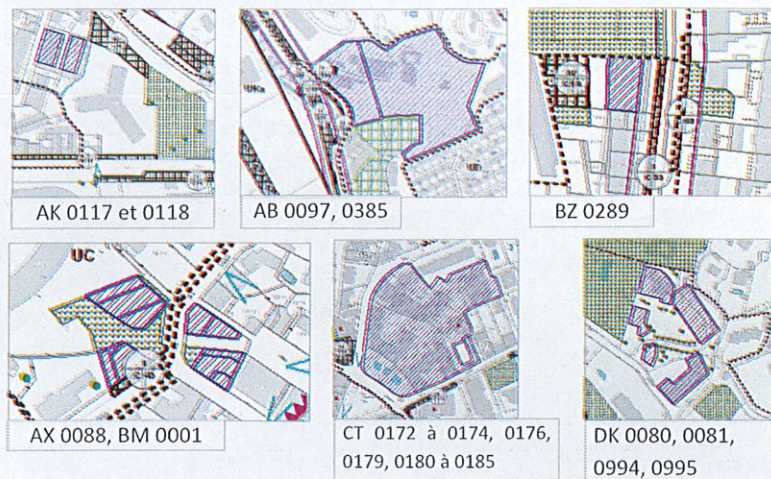
- Rue Antoine Brun, parcelle AK 118, la construction est achevée depuis 2012. Parallèlement, le zonage du P.P.R.i. rend impossible l'édification d'un immeuble dans le polygone d'implantation de la parcelle AK 117.
- Avenue Michel Jourdan, parcelles AB 0097 et 0385, une opération d'ensemble de 4 immeubles est achevée depuis 2018.
- Avenue de Lérins, parcelle BZ 0289, la construction est achevée depuis 2005.
- Rue des Vosges, parcelles AX 0088 et BM 0001, une opération d'ensemble est achevée depuis 2018.
- La Z.A.C. Maria est achevée depuis 2017.
- Chemin des Araucarias, parcelles DK 0080, 0081, 0994, 0995, une opération d'ensemble est achevée depuis 2017.

En conséquence, il y a lieu de supprimer ces emprises maximales de construction.

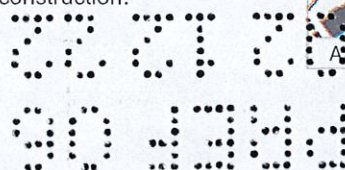
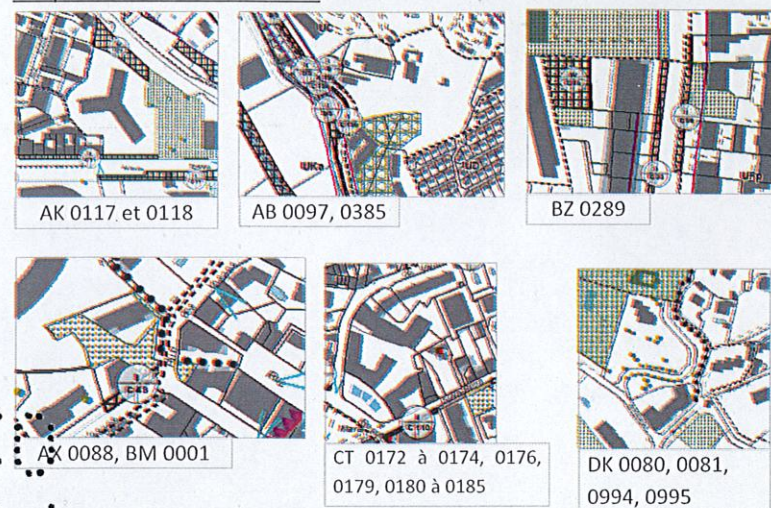
> Proposition de modification

Supprimer les emprises maximales de construction précitées du plan de zonage du P.L.U.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



F.2 MISE A JOUR DU PATRIMOINE COMMUNAL

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 répertorie des bâtiments remarquables dans la liste des annexes du règlement du P.L.U. Néanmoins, il subsiste des erreurs matérielles :

- 1- sur le plan de zonage réglementaire,
- 2- sur la liste annexée au règlement du P.L.U.

1. Erreurs matérielles sur le plan de zonage du P.L.U. :

- bâtiments répertoriés sur la liste du patrimoine communal mais non cartographiés : BS0239, BW0134, CX0003, DH0276-0281,
- bâtiments répertoriés nécessitant un ajustement cartographique car les repères graphiques sont mal positionnés : BL0071, BP0327, BR0022, CR 0006, DE 0002, DK0077,
- repères graphiques inscrits par erreur car les bâtiments ne sont pas répertoriés sur la liste du patrimoine communal : BW0118, DI0006, DI0100, DK0668.

> Motif de la modification

Ces erreurs matérielles doivent être corrigées afin de mettre en cohérence la liste des bâtiments remarquables et le plan de zonage.

> Proposition de modification

Les modifications consistent à :

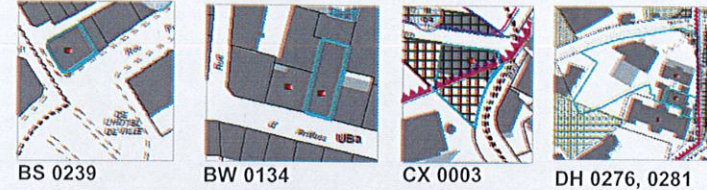
- identifier sur le plan de zonage les bâtiments répertoriés sur la liste annexée mais non représentés graphiquement,
- ajuster les repères graphiques sur le plan de zonage,
- supprimer les repères cartographiques des bâtiments non listés en annexe.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021

- Bâtiments patrimoniaux répertoriés mais non cartographiés



Proposition de modification



- Positionnement des repères graphiques à rectifier



Proposition de modification



- Repères cartographiques à supprimer car bâtiments non répertoriés



Proposition de modification



2. Erreurs matérielles sur la liste annexée au règlement du P.L.U. :

- bâtiments répertoriés dans la liste annexée mais nécessitant une correction de référence cadastrale : parcelles AW 0349 au lieu de AW 0171, BI 0436 au lieu de BI 0211, CW 0240 au lieu de CW 0232.
- Bâtiments cartographiés et nécessitant leur insertion dans la liste : AI 0090, AW 0162, CE 0052, CM 0045, CM 0046, CO 0083.

> Motif de la modification

Ces erreurs matérielles doivent être corrigées afin de mettre en cohérence la liste des bâtiments remarquables et le plan de zonage.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- corriger dans la liste annexée les références cadastrales des bâtiments ci-dessus mentionnés,
- compléter la liste annexée par la fiche descriptive des bâtiments cartographiés et répondant aux caractéristiques d'éléments remarquables du patrimoine communal au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Proposition de modification

- Fiches descriptives des bâtiments cartographiés à intégrer dans la liste annexée

AI 0090 – Immeuble, 29 rue Roquebillière

Immeuble éclectique à tendance art-déco du début du XX^e. Façades reliées au sud-est par un angle arrondi précédé d'un balcon cintré, et rehaussé d'un fronton garni d'un médaillon avec décor floral. Toiture à débord couvrant une frise d'enduit rustique interrompue par les agrafes coiffant les baies. Trumeaux de l'étage garnis d'une autre frise géométrique art-déco conçue d'un décor de barres verticales. Premier niveau percé au sud et à l'est d'ouvertures à pans coupés ou se nichent 3 baies et 2 portes. Faces extérieures de ce cadre sont agrémentées de pilastres gravés de barres verticales.



AW 0162 – Collège international de Cannes, 1 avenue du Dr Alexandre Pascal

Ensemble éclectique à tendance régionaliste du début du XX^e édifié autour de la villa Santa Maria bâtie vers 1880. En 1906, le Docteur Alexandre Pascal y fonde un centre de cure pour enfants tuberculeux. En 1931, le poète Paul Valéry crée le campus international de Cannes. Corps de bâtiments (villa Santa Maria, chapelle, bâtiments, fabriques de jardins) édifiés sur plan en H, et disposés autour de deux cours intérieures. Inspiration méridionale de l'ensemble par les toitures avec génoises, larmiers de tuiles, bordures en damiers de céramique jaune et verte de certaines baies. Porte d'entrée à deux vantaux, en plein-cintre rehaussée d'une imposte de bois ajouré. Fresque peinte d'un décor floral à l'effigie de la Fondation Santa Maria. Ce décor est rehaussé de larmiers de tuiles.



CE 0052 – Fausse Rocaille, 28 boulevard de la Source

Fausse rocaille signée « Chautard », très tendance à partir de la seconde moitié du XIX^e dans les parcs des villas bourgeoises. Constituée d'un cœur de maçonnerie en brique revêtu d'un enduit propre à leurrer. Aspect d'une tourelle génoise de petite taille marquée au nord d'une petite niche cintrée sur la partie supérieure. A l'est, décor de baie cintrée rendue aveugle par de fausses planches de bois. Façade ouest dotée en partie haute d'un blason avec heaume de chevalier, et percée en partie basse d'une arcade où se niche un lavoir à double bac.



CM 0045 - Villa Anastasia Rose Lawn, 40 avenue du Roi Albert 1^{er}

Dépendance de la villa Rose Lawn, bâtie dans le style cottage anglais en 1872 par les architectes M.M. TROLOPP et ROBINSON pour le compte de la duchesse de Persigny. Bâtiment des écuries édifié sur plan irrégulier, couvert d'un toit de tuiles à versants inclinés, et ponctué de hautes souches de cheminées. Bâtisse animée au sud d'une aile en avant-corps et dotée d'une tourelle polygonale précédant un porche couvert en terrasse d'agrément. Soubassement traité en brique et partie supérieure des façades garnies de colombage.



CM 0046 – Cottage Rose Lawn, 42 avenue du Roi Albert 1^{er}

Dépendance de la villa Rose Lawn, bâtie dans le style cottage anglais en 1872 par les architectes M.M. TROLOPP et ROBINSON pour le compte de la duchesse de Persigny. Ancienne loge de gardien de la villa Rose Lawn, édifée sur plan irrégulier. Toit de tuiles à versants inclinés et ponctué de hautes souches de cheminées. Soubassement traité en brique et partie supérieure des façades garnies de colombage.



CO 0083 – Villa Louis Marie, 43 boulevard d'Alsace

Immeuble de style classique, édifié vers 1880 et destiné à la villégiature de l'époque. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Façade sud comprenant sept travées garnies de balcons sur corbeaux sculptés et dotés de garde-corps ouvragés en ferronnerie d'art. Décors de mascarons coiffant certaines baies du dernier étage précédé d'un balcon filant. Clôture d'origine composée d'un muret rehaussé d'une balustrade. Piliers richement sculptés, surmontés de chapeaux ouvragés. Portail à deux vantaux traités en fer forgé.



F.3 HAUTEUR IMPOSEE RUES DU CANADA ET ROUAZE

> P.L.U. actuel

Le règlement du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 définit, par discipline d'architecture existante sur le boulevard de la Croisette, une hauteur imposée à la cote N.G.F. 31,50m sur une profondeur de 20mètres. Sur la carte des hauteurs et au-delà de cette bande de 20m, cette cote imposée est inscrite sur les parcelles BX 36, 37 et 38 dont les deux villas sont par ailleurs identifiées au répertoire du patrimoine communal pour leur qualité architecturale du XIXème siècle.

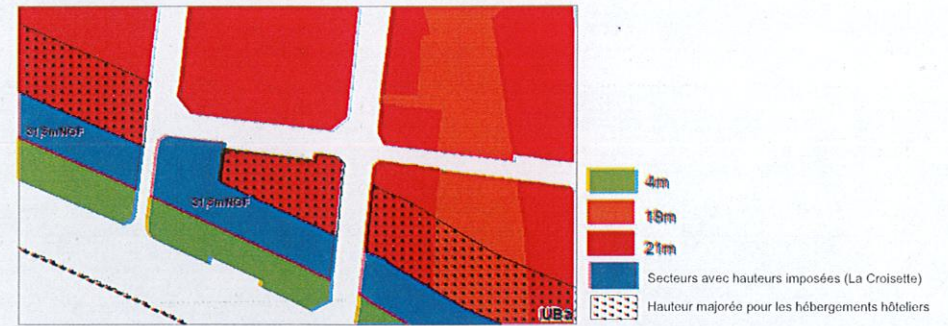
> Motif de la modification

A l'angle des rues du Canada et Rouaze, la hauteur imposée à la cote N.G.F. 31,50m est incohérente avec d'une part la volonté de préserver et valoriser la qualité architecturale de ces deux villas, et d'autre part avec la nécessaire mise en valeur requise de l'hôtel Carlton voisin et inscrit au titre des Monuments Historiques. En conséquence, il y a lieu sur cet angle de remplacer la cote imposée par le prolongement de la hauteur de 21m au droit des façades arrière des 2 villas, avec majoration pour les hébergements hôteliers en prolongement des secteurs voisins.

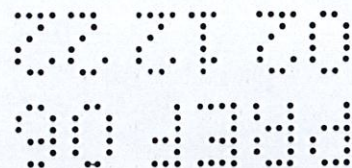
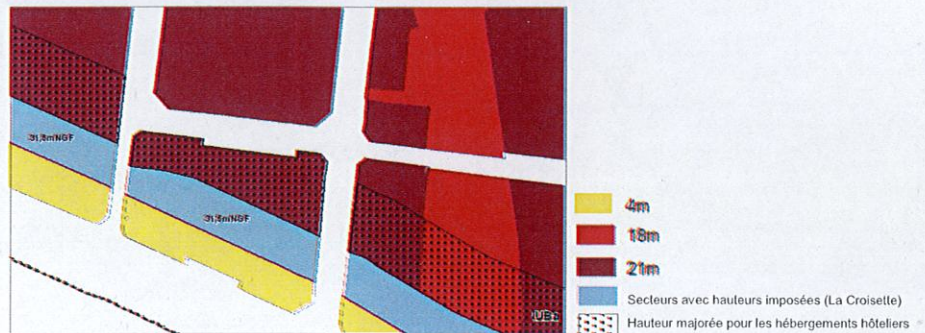
> Proposition de modification

Les modifications consistent, tel qu'indiqué ci-contre, à remplacer la cote NGF imposée par la hauteur de 21m majorée pour les hébergements hôteliers.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



F.4 ZONAGE DES HAUTEURS SUR LE SECTEUR DE RANGUIN

Parcelles cadastrales DN 55, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 432, 433, 434, 435, 436.

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 affiche une carte des hauteurs sur le secteur du gymnase de Ranguin de 12 m, 15 m avec attique et de 18 m.

> Motif de la modification

Le zonage de la carte des hauteurs englobe pour partie les voies publiques et ne complète pas entièrement les parcelles privées.

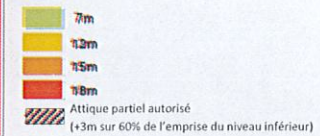
En conséquence, par souci de cohérence avec la réalité du terrain, il est nécessaire de corriger les limites du zonage des hauteurs pour une meilleure lisibilité du document.

> Proposition de modification

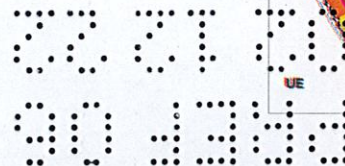
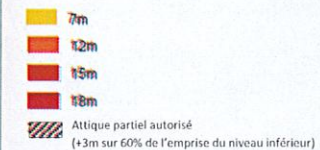
La modification consiste en la correction des limites du zonage de la cartographie des hauteurs avec :

- L'effacement des identifications des hauteurs sur les voies publiques,
- L'homogénéisation de la hauteur de 12 m sur les parcelles cadastrées DN 430, 432, 433, 434, 435, 436.

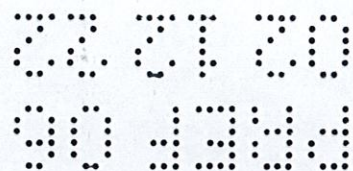
P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021



Proposition de modification



Les plans de zonage, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, les annexes du P.L.U. et l'Orientation d'Aménagement Particulier de « la Nouvelle Frayère » du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 sont ainsi modifiés. Les autres pièces constitutives du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 restent inchangées.



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

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

> Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation « Nouvelle Frayère »

La liste des projets prévus concourant à l'opération de requalification urbaine et de renaissance totale du quartier de La Frayère s'est affinée au cours de l'étude de la programmation menée par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins. Cette opération d'ensemble s'inscrit dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain « Nouvelle Frayère » (ANRU), signée le 31 juillet 2019 par l'ensemble des acteurs institutionnels. Les évolutions sont compatibles avec le P.A.D.D. car elles participent à la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens en agissant pour la présence de l'emploi et des services, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics.

> Favoriser une répartition équilibrée de la production de logements

La mise en place des nouveaux plans de masses et les modifications apportées à ceux déjà inscrits au P.L.U. sont compatibles avec les orientations du P.A.D.D. et en particulier celles qui visent à protéger et enrichir le patrimoine naturel, urbain et architectural, à affirmer le caractère de ville durable méditerranéenne, et à inscrire une politique de l'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir.

Par leurs emprises, leurs volumétries et les implantations du bâti, ces plans de masses répondent à l'orientation 4 du P.A.D.D. qui demande à veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement en érigeant des bâtiments durables méditerranéens grâce aux techniques bioclimatiques telles que l'orientation des façades, la ventilation naturelle des logements et l'accompagnement végétal dans les projets urbains.

S'appuyant sur l'analyse des caractéristiques urbaines et architecturales du contexte existant dans lequel ils s'insèrent et favorisant l'optimisation des espaces libres et plantés, ces plans de masses répondent à l'orientation 5 du P.A.D.D qui édicte la sauvegarde et la valorisation des composantes urbaines et architecturales en complétant les inventaires patrimoniaux remarquables et en développant des espaces publics et des espaces verts de qualité, lieux de partage et de convivialité.

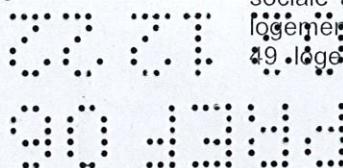
Par l'ensemble de leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, ces plans de masses répondent également :

- à l'orientation 7 du P.A.D.D. en faveur d'un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier en valorisant l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier par un urbanisme et une architecture adaptés ;
- à l'orientation 17 du P.A.D.D. qui promeut la production d'une offre d'habitat accessible de qualité en équilibrant la répartition des nouveaux logements sur le territoire ;
- à l'orientation 18 du P.A.D.D. en faveur de l'émergence de nouveaux projets urbains innovants par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain d'importance remodelant des portions sous-occupées, sous utilisées ou sous valorisées de la ville, afin de produire de nouveaux lieux de vie notamment efficaces et exemplaires face aux enjeux du changement climatique comme la sécurisation face aux inondations. En effet, les plans de masses modifiés et créés qui sont exposés aux inondations respectent les dispositions du PAC P.P.R.I. notifié le 10 mars 2020.

La modification du P.L.U. vise également une actualisation des secteurs de mixité sociale.

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021, estiment une production de 301 logements sociaux dont au moins 57 logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi), 19 financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 33 financés par le Prêt Locatif Social (PLS), et 60 logements en accession sociale.

La modification du P.L.U. présente une actualisation des servitudes de mixité sociale avec un ajout de 94 logements sociaux et une suppression de 70 logements sociaux, pour un total de 314 logements sociaux, dont au moins 49 logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi), 33



financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 33 financés par le Prêt Locatif Social (PLS), et 54 logements en accession sociale.

Cette volonté répond à l'orientation 15 du P.A.D.D. en favorisant une répartition équilibrée de la production de logements au regard des capacités d'urbanisation des quartiers et en instituant des secteurs de mixité sociale afin d'encadrer le développement des résidences secondaires, notamment en centre-ville.

Enfin, rendre opérationnelle la servitude de mixité sociale n°10 s'inscrit concrètement dans cette ambition.

➤ Suppression d'emplacements réservés

La présente modification concerne la suppression d'emplacements réservés devenus obsolètes soit par le fait que les travaux ont été réalisés, soit à la suite de la demande du bénéficiaire. Ces mises à jour sont compatibles avec le P.A.D.D. du P.L.U. en vigueur.

➤ Mise à jour des normes

Ce chapitre a pour objet d'ajuster la palette de couleurs pré cognitive de la carte des hauteurs, d'annexer le plan de prévention des risques naturels d'inondations (P.P.R.I.) révisé et approuvé par le préfet le 15 octobre 2021 en lieu et place de l'ancien P.P.R.I. et du porter à connaissance notifié par le préfet en date du 10 mars 2020, et d'actualiser le guide technique pour la gestion des eaux pluviales, ainsi que l'identification des arbres et jardins remarquables.

Cette démarche administrative et nécessaire réglementairement, permet de moderniser le P.L.U. tout en étant compatible avec le P.A.D.D. du P.L.U. en vigueur.

➤ Ajustements du règlement

La création d'une zone urbaine spécifique UCf correspondant à l'orientation d'aménagement et de programmation « Nouvelle Frayère » a pour but de préserver la spécificité du tissu urbain et les activités économiques du quartier. La superficie de la zone UCf est d'environ 13,7 hectares, représentant 0,7% de la surface de la commune de Cannes.

En outre, l'augmentation de la hauteur maximale admise d'un étage supplémentaire avec le maintien des règles de prospect, associée aux possibilités limitées pour les constructions nouvelles et le tissu urbain existant (hauteur des bâtiments à 21 m) est considérée comme une légère évolution des droits à bâtir (inférieure à 20%).

En conséquence, la création de la zone UCf en tant que sous zone de la zone UC ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. en vigueur.

La création de la zone UCf s'inscrit dans l'orientation 17 du P.A.D.D. dans le sens où elle favorise la présence d'emploi et des services, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics en concrétisant le programme ANRU de la « Nouvelle Frayère ».

Les autres ajustements réglementaires proposés visent à clarifier les prescriptions du P.L.U. pour une meilleure lecture. Ils précisent la réglementation applicable sans incidence sur le P.A.D.D.

➤ Corrections d'erreurs matérielles

Les corrections des erreurs matérielles concernent des ajustements cartographiques et réglementaires pour assurer la cohérence entre ces deux documents. Ces corrections sont sans incidence sur le P.A.D.D. du P.L.U. en vigueur.

G.2. COMPATIBILITE AVEC LE S.CO.T.'OUEST APPROUVE LE 20 MAI 2021 ET LE P.L.H.I. APPROUVE LE 17/07/2020

➤ Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation « Nouvelle Frayère »

Les modifications envisagées répondent aux objectifs et orientations du S.Co.T.'Ouest en favorisant la présence de l'emploi, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics.

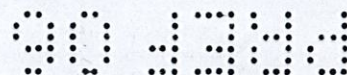
En outre, la modification prévoit la création de 9 logements locatifs sociaux supplémentaires.

En conséquence, les évolutions de l'O.A.P. sont compatibles avec le S.Co.T.'Ouest et le P.L.H.i.

➤ Favoriser une répartition équilibrée de la production de logements

Les plans de masses modifiés et ceux créés dans une logique de renouvellement urbain confirment les volontés 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 d'un bien-être urbain.**

Ces orientations font partie de celles du S.Co.T.'Ouest.



Les programmes immobiliers et mixtes envisagés participent à maintenir le rythme de construction de logements et diversifient leur production pour fluidifier les parcours résidentiels et optimiser le développement économique, tels que mentionnés dans le P.L.H.I. de la CACPL.

Sur le volet quantitatif, l'évolution et l'ajout des plans de masses associés aux créations de servitudes de mixité sociale du P.L.U. modifié garantissent une production de 783 logements sociaux alors que le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 en présentait environ 770. Cette ambition respectant les contraintes du risque d'inondation tout en développant un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier, permet de répondre à l'objectif du Plan Local de l'Habitat Intercommunal adopté par la CACPL le 17 juillet 2020 sur le triennal 2020-2022 et à plus de 73 % de cet objectif sur 6 ans (178 logements sociaux/an). Le développement de Cannes la Bocca Grand Ouest sur le secteur Frayère/Roubine complètera à l'horizon 2030 la production attendue de logements avec une prévision de 2500 logements dont 30% en logements sociaux.

> Suppression d'emplacements réservés

La présente modification concerne la suppression d'emplacements réservés devenus obsolètes soit par le fait que les travaux ont été réalisés, soit à la suite de la demande du bénéficiaire. Ces mises à jour sont compatibles avec le S.Co.T.'Ouest et le P.L.H.i. en vigueur.

> Mise à jour des normes

Ce chapitre a pour objet d'enrichir la palette de couleurs pré cognitive de la carte des hauteurs, d'annexer le plan de prévention des risques naturels d'inondations (P.P.R.I.) révisé et approuvé par le préfet le 15 octobre 2021 en lieu et place de l'ancien P.P.R.I. et du porter à connaissance notifié par le préfet en date du 10 mars 2020 et d'actualiser le guide technique pour la gestion des eaux pluviales, ainsi que l'identification des arbres et jardins remarquables.

Cette démarche permet de moderniser le P.L.U. tout en étant compatible avec le S.Co.T.'Ouest et le P.L.H.i.

> Ajustements du règlement

La création de la zone Ucf correspond au périmètre de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère » et traduit le programme ANRU de la « Nouvelle Frayère », compatible avec le S.Co.T.'Ouest et le PLHi.

Les autres ajustements réglementaires proposés visent à clarifier les prescriptions du P.L.U. pour une meilleure lecture. Ils précisent la réglementation applicable sans incidence sur le S.Co.T.'Ouest et le P.L.H.i.

> Corrections d'erreurs matérielles

Les corrections des erreurs matérielles concernent des ajustements cartographiques et réglementaires pour assurer la cohérence entre ces deux documents. Ces corrections sont sans incidence sur le S.Co.T.'Ouest et le P.L.H.i.

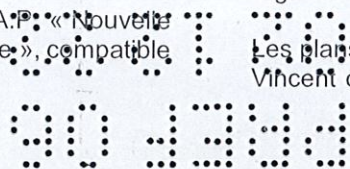
G.3. CONFORMITE DES PLANS DE MASSES AVEC LE P.P.R.I. APPROUVE LE 15 OCTOBRE 2021 ET LE P.A.C. SUBMERSION MARINE NOTIFIE LE 7 DECEMBRE 2017

L'O.A.P. Frayère prévoit de nouvelles destinations et constructions sur l'opération nommée « Cœur de Frayère ». L'orientation d'aménagement pour la création d'un pôle santé-sports-loisirs au niveau de l'entrée sud du quartier est concernée par un zonage B1 du P.P.R.I. Aussi, les projets développés par le maître d'ouvrage identifié pour cette opération devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur. Par ailleurs, le secteur concerné par cette O.A.P. n'est pas concerné par le PAC submersion marine notifié par le préfet le 7 décembre 2017.

Les plans de masses proposés au 101 avenue Michel Jourdan, au 8 chemin du Grand Jas et sur le haut du boulevard de la République ne sont pas concernés par les risques d'inondations et de submersions marines au regard du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 et du PAC submersion marine en vigueur.

Le plan de masses situé rue Jean Gras/du Bosquet est situé en zone B2 du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021. Dans ce secteur, l'emprise au sol en zone inondable n'est pas réglementée. Les polygones de constructibilité envisagés sont donc conformes au P.P.R.I., étant entendu que le premier niveau aménageable est soit calé à la cote de référence +20 cm, soit situé au moins à 50 cm au-dessus du terrain naturel avec les prescriptions du règlement du P.P.R.I. associés.

Les plans de masses sur l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent de Paul et à l'angle des avenues Pierre Sémard et Francis Tonner



sont situés en zone B2 et R3 du P.P.R.I. Les emprises au sol des polygones de constructibilité en zone B2 ne sont pas réglementées. Les emprises au sol des polygones de constructibilité situées en zone R3 respectent le pourcentage de reconstruction au regard de l'existant édicté au P.P.R.I., à savoir équivalent aux emprises existantes augmentées de vingt pour cent maximum. Dans le respect des dispositions énoncées dans le P.P.R.I. sur le niveau des premiers planchers aménageables, ces projets respectent la réglementation.

Le plan de masses rectifié situé au rond-point de la Gaîté diminue l'emprise au sol initiale exposée à l'aléa inondation faible (zone B2) du P.P.R.I. en vigueur. En outre, l'emprise du bâtiment n'est pas exposée au P.A.C. submersion marine.

Les plans de masses rue Gras/rue Bosquet, de l'îlot Jean Aicard/Avenue Michel Jourdan/Rue Saint Vincent de Paul et à l'angle des avenues Pierre Sémard et Francis Tonner sont inclus dans l'enveloppe du zonage du P.A.C. submersion marine.

Le tableau suivant présente les niveaux marins de référence, les niveaux marins à l'horizon 2100 pour lesquels les plans de masses sont exposés et les cotes altimétriques des terrains concernés.

Plans de masses	Niveaux marins de référence (m NGF)	Niveaux marins à l'horizon 2100 (m NGF)	Cotes altimétriques des terrains (m NGF)
Rues J. Gras/ du Bosquet	1,61	2,01	Entre 2,47 et 2,66
Ilot Jean Aicard/ M. Jourdan/St. Vincent de Paul	1,59	1,99	Entre 2,54 et 2,79
Avenues P. Sémard et Francis Tonner	1,59	1,99	Entre 2,68 et 2,81

En application du cahier des recommandations du P.A.C. submersion marine, les cotes altimétriques des terrains concernés sont supérieures à celles des niveaux marins de référence et de ceux à l'horizon 2100. En conséquence, les projets ne sont pas exposés aux risques de submersion marine.

G.4. COMPATIBILITE AVEC LE S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A. APPROUVE LE 15 OCTOBRE 2019

> Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation « Nouvelle Frayère »

Les évolutions programmatiques de l'O.A.P. sont compatibles avec les orientations du S.R.A.D.D.E.T. visant à créer de l'emploi et des équipements publics dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain.

> Favoriser une répartition équilibrée de la production de logements

Les propositions de plans de masses transposent localement l'objectif 47 énoncé dans le S.R.A.D.D.E.T. de la maîtrise de l'étalement urbain et la promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace. En outre, elles favorisent la nature en ville et améliorent le cadre de vie ; deux objectifs affichés par le S.R.A.D.D.E.T.

La création de servitudes de mixité sociale participe à la concrétisation des objectifs 59 et 61 du S.R.A.D.D.E.T. qui consistent respectivement à permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources, de réaliser un parcours résidentiel, et de promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle.

> Suppression d'emplacements réservés

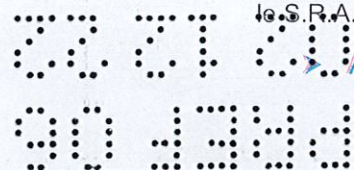
La présente modification concerne la suppression d'emplacements réservés devenus obsolètes soit par le fait que les travaux ont été réalisés, soit à la suite de la demande du bénéficiaire. Ces mises à jour sont compatibles avec le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A. en vigueur.

> Mise à jour des normes

Ce chapitre a pour objet d'enrichir la palette de couleurs pré cognitive de la carte des hauteurs, d'annexer le plan de prévention des risques naturels d'inondations (P.P.R.I.) révisé et approuvé par le préfet le 15 octobre 2021 en lieu et place de l'ancien P.P.R.I. et du porter à connaissance notifié par le préfet en date du 10 mars 2020, et d'actualiser le guide technique pour la gestion des eaux pluviales ainsi que l'identification des arbres et jardins remarquables.

Cette démarche permet de moderniser le P.L.U. tout en étant compatible avec le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A.

> Ajustements du règlement



La création de la zone UCf correspond au périmètre de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère. Elle traduit le programme ANRU de la « Nouvelle Frayère », compatible avec le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A.

Les autres ajustements réglementaires proposés visent à clarifier les prescriptions du P.L.U. pour une meilleure lecture. Ils précisent la réglementation applicable sans incidence sur le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A.

➤ Corrections d'erreurs matérielles

Les corrections des erreurs matérielles concernent des ajustements cartographiques et réglementaires pour assurer la cohérence entre ces deux documents. Ces corrections sont sans incidence sur le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A.

G.5. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (S.D.A.G.E.) EN VIGUEUR DEPUIS 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, au site de projet.

La modification n°2 du P.L.U. ne contredit pas les orientations du S.D.A.G.E. et même concourt directement aux orientations suivantes :

- OF 0 - S'adapter aux effets du changement climatique et OF 8 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le P.L.U. prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques inondations par ruissellement.

Les plans de masse créés ou modifiés dans le cadre de ce projet prévoient des surfaces généreuses réservées aux espaces verts (de pleine terre ou paysagers) ce qui contribue à l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et de restauration de capacités d'infiltration.

De plus, les évolutions du règlement du P.L.U., notamment de son article B.4 du titre 2 relatif à la gestion intégrée des eaux pluviales, accroissent cette exigence d'infiltration, ceci afin de réduire les risques d'inondations dus au ruissellement.

La modification de l'article A.2.4 du titre 2 relatif au dimensionnement des ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales vise à imposer une norme plus restrictive en considérant un volume de rétention par rapport à la surface imperméabilisée à hauteur de 100L/m². Cela équivaut à un dimensionnement des ouvrages associé à une occurrence centennale pour une intensité 2h avec une marge représentant 10% des eaux collectées.

Finalement, ces plans de masses sont inclus dans l'enveloppe du zonage du P.A.C. submersion marine, mais les cotes altimétriques de ces tenements sont supérieures à celles des niveaux marins de référence et de ceux à l'horizon 2100. Par conséquent, les projets ne sont pas exposés aux risques de submersion marine.

- OF5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé – objectif A – protéger la ressource en eau potable

La modification n°2 du P.L.U. propose la création de deux plans de masse et l'évolution de cinq autres pour garantir leur opérationnalité. Le renouvellement urbain par la concrétisation de ces plans de masse doit permettre de développer une offre de logements renouvelée dans des espaces déjà desservis par le réseau d'eau potable et d'assainissement. La maîtrise de l'extension urbaine mais également de la démographie au travers de cette stratégie d'urbanisation axée sur le renouvellement urbain est compatible avec l'enjeu de préservation des ressources pour l'alimentation en eau potable. Par ailleurs, la Commission locale de l'eau (C.L.E.) de la Siagne réunie le 8 juillet 2022 a approuvé le Plan de gestion quantitative de la ressource en eau (P.G.R.E.) et son programme d'actions, dans un objectif de réduction des impacts des prélèvements sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. L'objectif est d'améliorer la résilience du bassin face au stress climatique et anthropogénique et de mettre en œuvre des actions de réduction des consommations en eau potable, de sensibilisation, d'optimisation des rendements des réseaux, de recherche de ressources de substitution et de suivis hydrologiques et écologiques pour l'amélioration des connaissances sur le fonctionnement du système. La C.A.C.P.L. et le S.I.C.A.S.I.L., syndicat intercommunal des canaux de la Siagne et du Loup, autorité organisatrice du service de distribution de l'eau potable dont la ville de Cannes est membre,



ont participé à l'élaboration de ce P.G.R.E. et sont engagés dans sa mise en œuvre.

G.6. COMPATIBILITE AVEC LA D.T.A. – LOI LITTORAL

Les propositions de modifications sont concordantes avec l'orientation générale de la D.T.A. des Alpes-Maritimes approuvée en 2003 prescrivant d'aménager l'espace et de satisfaire aux besoins présents et futurs. Elles n'impactent pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral.

Elles obéissent au 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.

Focus sur les plans de masse situés dans l'espace proche du rivage au sens de la loi Littoral :

La création des P.D.M. BC 2, 7, 8 et 12 traduisent la volonté municipale de créer des logements pour répondre à la demande présente et future des actifs.

Créés à proximité immédiate ou au cœur de La Bocca, ces P.D.M. s'inscrivent dans un quartier ancien qui sait s'adapter à la nécessité de voir évoluer ses équipements par des opérations de renouvellement urbain, tout en gérant l'espace de façon économe dans un secteur situé à proximité du littoral.

Cette restructuration urbaine est réalisée à proximité de l'avenue Francis Tonner desservie par le bus à haut niveau de service (B.H.N.S.), transport en commun en site propre, qui relie le centre-ville de Cannes à celui de Cannes-la-Bocca et qui se poursuit en direction des Tourrades vers Mandelieu-la-Napoule. Elle garantit alors aux habitants du quartier l'accès à des commerces de proximité, des équipements et services, ainsi que l'accès aux bassins d'emplois.

D'autre part, ces P.D.M. répondent à l'un des objectifs majeurs de la D.T.A. en ce qu'il contribue à la maîtrise du développement urbain, par une gestion économe de l'espace. Ils visent également à répondre aux besoins de logements des populations et pour les P.D.M. 2 et 12 prévoient une servitude de mixité sociale intégrant 30% de logements locatifs sociaux.

En ce sens, ces P.D.M. sont conformes aux orientations du S.Co.T.'Ouest de restructuration des espaces urbanisés et de politique de l'habitat.

Pour ce qui concerne la compatibilité à la loi Littoral et à la notion d'extension limitée :

- Pour le plan de masse BC12 sis ilot rues du Bosquet et Jean Gras : Compte-tenu de l'étroitesse du tènement foncier, l'implantation des polygones de constructibilité est accompagnée d'une ceinture végétalisée de 5m environ garantissant un aménagement paysager, une distance des bâtis par rapport aux voies, ce qui limite la densité perçue par les ensembles voisins. En outre, un épannelage des derniers étages (de 18m à 27m) sur le bâtiment central implique une opération présentant un volume d'environ 15 000 m³. Cette densité est cohérente avec les volumes des bâtis environnants.

Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi Littoral énoncé dans le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes.

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

Afin de répondre au mieux à l'exigence d'insertion du projet dans son environnement urbain, le bâti principal vient s'adosser au pignon inesthétique de l'immeuble Estérel édifié dans les années 70 à une hauteur de 24m, et se prolonge ensuite à l'ouest vers le rond-point de la Gaîté.

Afin de compenser la perte de constructibilité de 10 logements résultant de l'emprise de la servitude privée, il a été décidé d'augmenter partiellement à 27m le bâti principal, dont l'emprise au sol a été réduite corrélativement. Cette modification de volumétrie reste cohérente avec les bâtis environnants.

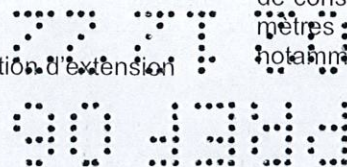
En outre, le second bâti du P.D.M. ne dépasse pas 18m pour permettre une respiration architecturale et ne pas créer une trop forte rupture avec le centre commercial Intermarché conçu sur un niveau et situé avec son parking de l'autre côté du rond-point à l'ouest.

Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi Littoral.

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

Comme indiqué à l'article C4 du rapport de présentation, le P.P.R.I. en vigueur a réduit la constructibilité telle que projetée dans la version d'origine de ce P.D.M. Garantir une faisabilité opérationnelle à ce P.D.M. est indispensable pour répondre aux objectifs du S.Co.T.'Ouest.

Le P.D.M. révisé tient compte de la densité des bâtis environnants à l'est où se trouve un ilot dont les hauteurs sont à 18m. A l'angle sud-ouest, le polygone de constructibilité est accolé au pignon latéral d'un immeuble existant de 18 mètres de hauteur. La qualité architecturale des futurs bâtis permet notamment au polygone situé au sud-est du périmètre de P.D.M. de respecter



l'harmonie des densités rencontrées plus au sud, grâce à un épannelage de 7 à 15 m.

Les façades ouest et nord faisant face respectivement au marché de la Bocca et au boulodrome Jean Beraudo présentent les hauteurs les plus importantes (15m et 18m + attiques) et contribuent à recréer un front urbain qualitatif.

Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi Littoral.

- Pour le plan de masse BC8 sis angle Tonner/Sémard :

La plus grande hauteur prévue sur ce P.D.M. est de 24 m pour le polygone d'implantation qui vient s'appuyer sur la résidence Evelynna du 91 bd Tonner d'une hauteur similaire et qui vient traiter le pignon.

Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi Littoral, tout en répondant aux prescriptions de l'espace à enjeu de la D.T.A. recherchant une gestion économe de l'espace.

L'emplacement réservé dédié à de l'espace public en périphérie nord du périmètre de P.D.M. ainsi que la respiration créée par la place du marché permettent d'atténuer la densité perçue. La largeur de l'axe Francis Tonner au droit de ce site sera de plus de 24 mètres.

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

G.7. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement des propositions de modifications du P.L.U. s'effectue au regard des objectifs du Profil Environnemental Régional P.A.C.A. 2015 (PER), validé en Comité opérationnel en date du 18 décembre 2014.

Les évolutions et les créations des plans de masses respectant le P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 permettent d'enrayer l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels tout en poursuivant la gestion des risques naturels.

En outre, la création de servitudes de mixité sociale contribue à renouveler le parc de bâtiments existants en diminuant leurs consommations d'énergie et limite l'étalement urbain.

Les autres évolutions n'ont pas d'incidence environnementale.

