

# CANNES

# PLU

Plan  
Local  
d'Urbanisme

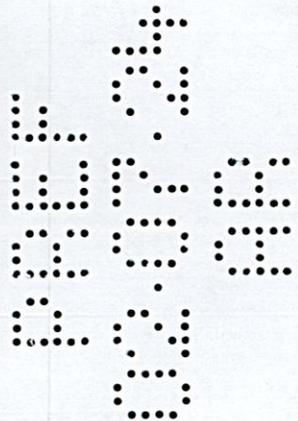


PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019 MODIFIE LE 19 JUILLET 2021,  
LE 28 NOVEMBRE 2022, LE 26 JUIN 2023, LE 27 NOVEMBRE 2023, LE 18  
DECEMBRE 2023

**MODIFICATION N°4 APPROUVEE LE 24 JUIN 2024**

## 1. 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.) et ses évolutions .....4
  - A.2. La modification n°4 du P.L.U.....5
    - A.2.1. Objectifs ..... 5
    - A.2.2. Procédure ..... 5
- B. LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU P.L.U. .... 9
  - B.1 Evolution de la zone URb en UKf en partie ouest de la ZI de la Roubine .....9
  - B.2 Evolution de la règle de volumétrie en zone UK .....12
  - B.3 Evolution des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers13
  - B.4 Modification de règles pour les projets de surélévations .....15
  - B.5 Classement du jardin de la résidence Les Jardins de Saint-nicolas et de deux de ses arbres remarquables .....18
  - B.6 Classement du jardin de la villa La Surprise .....20
  - B.7. Classement d'un arbre remarquable .....22
  - B.8. Suppression d'emplacements réservés .....23
    - B.8.1 Suppression des emplacements réservés I.C.35, I.C.144, II.C.1023
    - B.8.2 Suppression de l'emplacement réservé II.A.31.....24
  - B.9 Modification de la règle relative aux antennes de téléphonie mobile26
  - B.10 Clarifications rédactionnelles relatives aux démolitions-reconstructions en zones UFc et UFp .....27
  - B.11 Corrections d'erreurs matérielles .....28
    - B.11.1 Correction d'une erreur de renvoi à un article .....28
    - B.11.2. Correction d'une erreur de numérotation d'articles .....29
- C. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET LE P.A.D.D. DU P.L.U. DE CANNES..... 30
  - C.1 La directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes – Loi Littoral .....30
  - C.2 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (S.R.A.D.D.E.T.).....33
  - C.3 Le plan de gestion des risques d'inondation (P.G.R.I.) 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée .....35

- C.4 Le plan de prévention du risque d'inondations et le porter à connaissance submersion marine ..... 36
- C.5 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux..... 38
- C.6 Le schéma de cohérence territoriale « S.Co.T.'Ouest des Alpes – Maritimes » ..... 40
- C.7 Le plan local de l'habitat intercommunal (P.L.H.I.)..... 43
- C.8 Le plan de mobilité Cannes Lerins ..... 45
- C.9 Le plan climat air énergie territorial (P.C.A.E.T.)..... 46
- C.10 Le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. de Cannes approuvé le 18 novembre 2019 ..... 48
- D. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 54

## A. PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

**Par délibération en date du 28 novembre 2022**, le Conseil municipal de Cannes a approuvé la modification n°2 de son P.L.U. visant à :

- favoriser la production de logements,

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

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

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

**Par arrêté du Maire n°23/6676 en date du 2 novembre 2023**, la modification n°4 du P.L.U. de Cannes a été prescrite. Le présent document vise à présenter les évolutions proposées pour le P.L.U. par cette procédure.

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

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

## A.2. LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U.

### A.2.1. Objectifs

Le projet de modification n°4 du P.L.U. concourt à la stratégie globale de la Ville visant à développer « un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive ».

Dès 2014, la municipalité mène une politique volontariste qui s'articule autour de deux axes majeurs :

- créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat tout en portant une attention particulière à la préservation du cadre de vie,
- et développer l'offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail.

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

Le projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes porté par la Municipalité vise les objectifs suivants :

- poursuivre le développement économique du territoire cannois,
- développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier,
- sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire,
- protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes,
- clarifier et corriger certains éléments rédactionnels du P.L.U.

### A.2.2. Procédure

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

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». (Article L. 153-36 du code de l'urbanisme)*

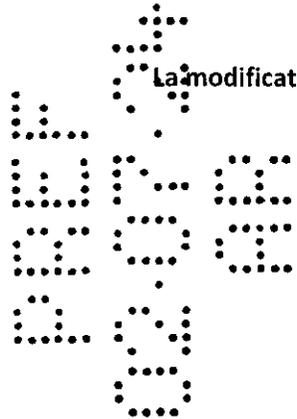
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. » (Article L. 153-41 du code de l'urbanisme)



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

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Etape n°1</b> – Engagement de la procédure<br/>Arrêté municipal prescrivant la modification n°4<br/>du P.L.U.</p> | <p>« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification » (article L.153-37 du CU)</p>   |
| <p><b>Etape n°2</b><br/>Examen au cas par cas réalisé par la personne<br/>publique responsable.</p>                     | <p>«... lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 du CU.</p> <p>Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. » (article R.104-33 du CU)</p> <p>En application du second alinéa de l'article R. 104-33 et de l'article R.104-34, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :</p> <p>1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;</p> <p>2° Un exposé décrivant notamment :</p> <p>a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;</p> <p>b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;</p> <p>c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;</p> <p>d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.</p> <p>L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.</p> <p>La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. » (article R.104-34 du CU)</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Lorsque la mission régionale de l'Autorité environnementale (M.R.A.E.) a rendu un avis conforme, exprès ou tacite, il appartient à la personne publique responsable de prendre une décision (article R.104-33 du code de l'urbanisme), il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAe a rendu un avis conforme favorable, exprès ou tacite ;</li> <li>- soit d'une décision de réaliser une évaluation environnementale, lorsque la M.R.A.E. a rendu un avis conforme défavorable.</li> </ul> <p>Cette décision doit être prise par une délibération (article R.104-36 du CU), à savoir ici le conseil municipal de Cannes.</p> |
| <p><b>Etape n°3</b><br/>Notification aux personnes publiques associées.</p>               | <p>« ... le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU » (article L.153-40 du CU)</p>   |
| <p><b>Etape n°5</b><br/>Saisine du Tribunal Administratif.</p>                            | <p>« 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)</p>   |
| <p><b>Etape n°6</b><br/>Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique.</p>               | <p>« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. » (article L.123-3 CE)</p>   |
| <p><b>Etape n°7</b><br/>Publication et affichage des modalités de l'enquête publique.</p> | <p>« Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. » Cet avis est « publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. (...) L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. » (article R.123-11 du CE)</p>   |
| <p><b>Etape n°8</b><br/>Enquête publique</p>  | <p>« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale(...). Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête... » (article L.123-9 du CE)</p>   |
| <p><b>Etape n°9</b><br/>Bilan de l'enquête publique et approbation</p>                    | <p>« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération (...) du conseil municipal. » (article L.153-43 du CU)</p>  |
| <p><b>Etape n°10</b><br/>Transmission au contrôle de légalité et mesure de publicité</p>  | <p>« (...) le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code. »</p> <p>Sous réserve qu'il ait été procédé à cette publication sur le portail national de l'urbanisme « (...) le plan et la délibération sont exécutoires si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat. » (article L.153-23 du CU)</p>  |

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

## B. LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU P.L.U.

### B.1 EVOLUTION DE LA ZONE URB EN UKF EN PARTIE OUEST DE LA ZI DE LA ROUBINE

#### > P.L.U. actuel

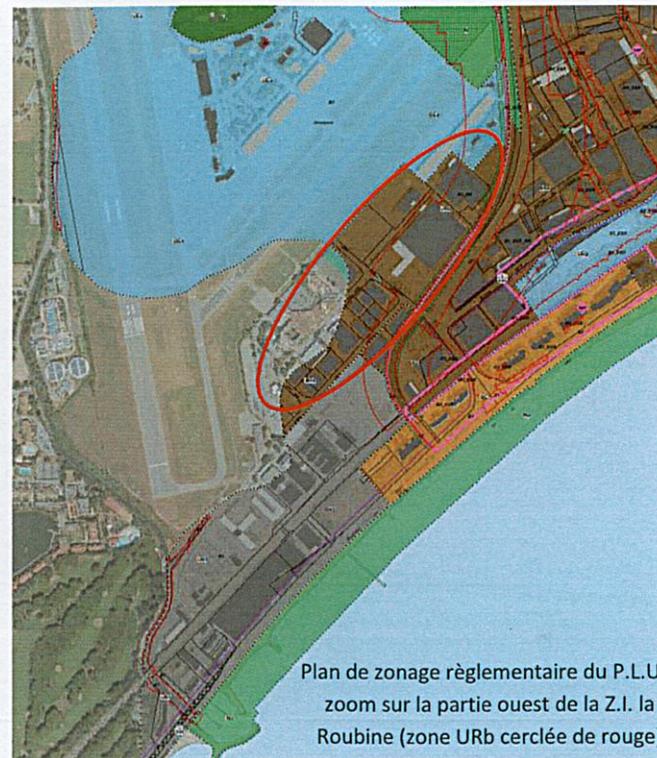
La partie ouest de la zone d'activités industrielles de la Roubine en rive droite du cours d'eau de la Frayère est concernée par deux sous-zonages :

- UKf, au niveau de l'entreprise Thalès Alenia Space et ses abords
- URb, plus au nord et aux abords de l'aéroport Cannes-Mandelieu.

Ce secteur se situe dans le périmètre de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.). Le renouvellement du sous-secteur URb est projeté à long terme. En effet, au moment de la révision du P.L.U., ce sous-secteur a été défini comme une zone d'attente dont « les évolutions doivent être encadrées afin de ne pas obérer les capacités à muter dans un cadre structuré ».

A ce titre, la constructibilité y est limitée : « seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée dans la limite de 10 % (de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U.) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur. »

On observe sur ce sous-secteur URb que seule une parcelle reste non bâtie. En dehors des emprises de l'aéroport, les autres parcelles présentent des bâtiments de type industriel et des espaces de stationnement de surface. La zone ne connaît pas de bâtiment en déshérence et des entreprises occupent les locaux.



Plan de zonage réglementaire du P.L.U. - zoom sur la partie ouest de la Z.I. la Roubine (zone URb cerclée de rouge)

Le projet d'aménagement d'ensemble de C.B.G.O. prévoit une première phase dont la concrétisation opérationnelle est rendue possible à l'horizon 2030 au regard de la situation foncière favorable de grandes unités foncières. La modification n°3 du P.L.U. approuvée le 18 décembre 2023 a rendu opérationnelle cette première phase, qui concerne la partie Est de la zone industrielle de la Roubine et le nord de la zone d'activités économiques des Tourrades.

Il est à noter que ce sous-secteur URb de la Z.I. de la Roubine n'interfère ou ne se chevauche ni avec l'emprise de la modification n°3 du P.L.U. ni avec le tracé actuel, ou futur du cours d'eau de la Frayère qui doit être dévié. Il en est géographiquement détaché et connaît un fonctionnement autonome.

Le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) approuvé le 15 octobre 2021 y est applicable en tant que servitude d'utilité publique et constitue une donnée d'entrée déterminante pour les porteurs de projets sur ces secteurs.

> [Motif de la modification](#)

Comme évoqué ci-avant, ce sous-secteur URb est figé du fait de la constructibilité limitée. Il accueille des entreprises rayonnantes mais comporte encore des espaces dont la valorisation au bénéfice du développement des entreprises doit être poursuivie.

S'agissant d'une zone urbanisée et à vocation économique, l'objectif poursuivi est alors d'offrir les conditions de développement aux entreprises et de contribuer ainsi au rayonnement de cette zone d'activités industrielles.

Avec 4136 entreprises, le secteur de l'artisanat représente 30% du tissu économique local et constitue un important levier de développement économique sur la commune de Cannes. Composé en partie d'activités de proximité, et du secteur du bâtiment, l'artisanat participe également à l'attractivité du cœur de ville, et à la dynamisation des quartiers périphériques.

Sur le territoire de Cannes Pays de Lérins, la production de valeur ajoutée totale liée uniquement aux activités spatiales est estimée à plus de 108 millions d'euros. Aussi, pour renforcer la filière spatiale et sa chaîne de valeur sur le territoire, il est proposé de faire évoluer le zonage applicable à ce sous-secteur.

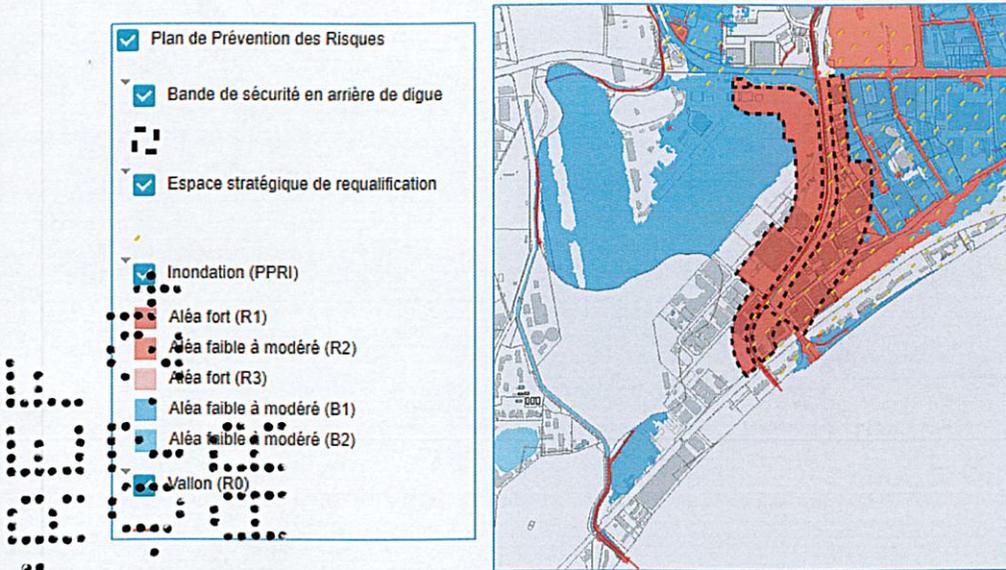
Considérant qu'il est attendu à la zone UKf destinée aux activités structurées autour de Thalès Alenia Space, il apparaît pertinent de passer ce sous-secteur URb en UKf afin de conserver une cohérence urbaine et le dynamisme de cette zone d'activités.

Cette Z.I. a été créée par la Ville de Cannes dans les années 1968-1972. Aussi, cette proposition permet de poursuivre le développement de cette zone dans la continuité du projet d'origine.

> [Proposition de modification](#)

Il est proposé de modifier les pièces suivantes du P.L.U.:

- les plans de zonage général et ouest, pour le changement de zonage sur ce sous-secteur,
- La modification de la carte des hauteurs sur ce sous-secteur.



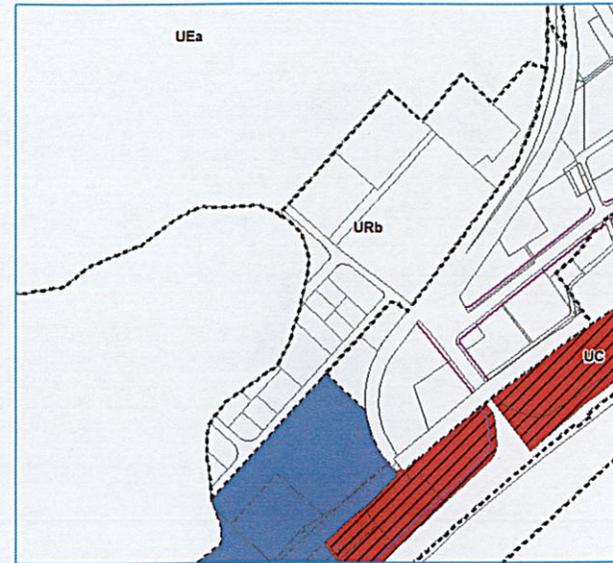
Informations issues du zonage réglementaire du P.P.R.I.  
– zoom sur la partie ouest de la Z.I. de la Roubine

Ce sous-secteur URb du P.L.U. d'une superficie avoisinant 9,4 hectares, est concerné par trois situations réglementaires au P.P.R.I. en vigueur, comme suit :

- Environ 65% est en zone blanche du P.P.R.I. donc ne connaît pas de contrainte du point de vue du P.P.R.I.,
- 140 m<sup>2</sup> environ sont classés en zonage B1 du P.P.R.I.,
- Le reste est inscrit en zone R1 du P.P.R.I. Il s'agit de la zone concernée par les abords du cours d'eau de la Frayère.



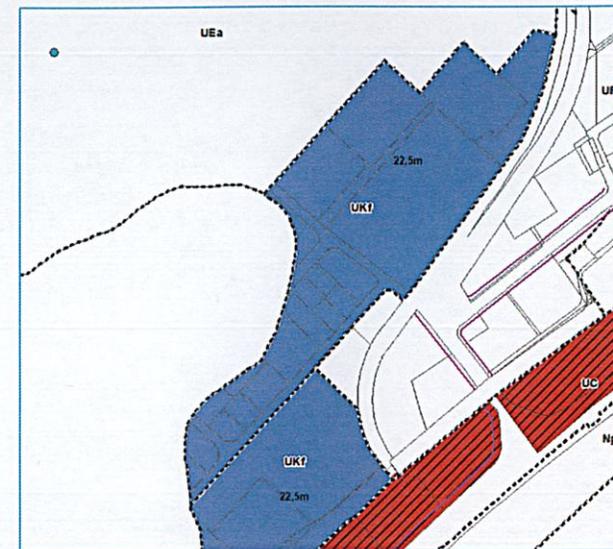
P.L.U. actuel, plan de zonage réglementaire – zoom sur la partie ouest de la Z.I. de la Roubine



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur la partie ouest de la Z.I. de la Roubine

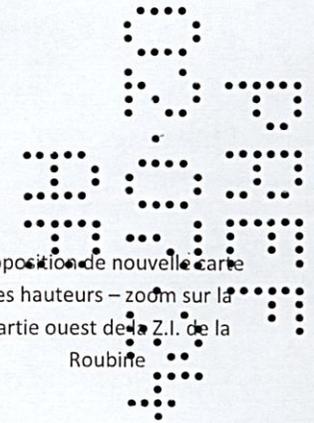


Proposition de nouveau zonage réglementaire – zoom sur la partie ouest de la Z.I. de la Roubine



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur la partie ouest de la Z.I. de la Roubine

- Zones UK
- Zone UE
- Zones UR
- Zones N / Np
- Périmètre des PPR (PPRI et PPRIF) - zones rouges [Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]
- Périmètre de Servitude d'Attente de Projet
- Marge de recul
- Cheminements piétonniers (L 151-38 du C.U.)



## B.2 EVOLUTION DE LA REGLE DE VOLUMETRIE EN ZONE UK

### > P.L.U. actuel

L'article 4.6 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère - Volumétrie », Section 2 du Titre 3 du règlement du P.L.U. intitulé « Dispositions relatives aux zones urbaines » impose en zone UK et UC hors UCf, une règle la segmentation des façades sur rue des bâtiments de plus de 50 mètres.

Cet article prévoit également une différenciation des façades par le jeu des matériaux et volumes ou autres. Des décrochements en plan et en hauteur de ces façades pourraient contribuer à cette différenciation s'ils ne sont pas expressément interdits.

L'objectif de cet article est d'éviter la construction de bâtiments monolithiques imposants qui ne correspondraient pas à l'architecture urbaine de certains secteurs de la Ville.

### > Motif de la modification

Les zones UC et UK, de par leurs destinations (logements en petits collectifs, entrepôts, industries, etc) sont particulièrement concernées par cet enjeu de traitement architectural et d'intégration dans le paysage urbain.

Au sein de la zone UK, zone d'activités industrielles, une telle règle pourrait aller à l'encontre de l'objectif recherché. Les bâtiments accueillant des productions industrielles peuvent nécessiter des continuités fonctionnelles au sein d'un même bâtiment et au-delà de 50 m de long (chaîne de fabrication par exemple).

En conséquence, il est proposé de supprimer cette règle de segmentation des bâtis longs de plus de 50 mètres en zone UK.

Dans cette zone, pour contribuer à la richesse architecturale, il convient de préserver une règle visant à rythmer les façades de plus de 50 m de longs donnant sur rue. Afin d'éviter une uniformité et des constructions monolithiques, ces façades devront être une réponse au projet architectural.

### > Proposition de modification

Il est alors proposé de modifier l'article 4.6 « Volumétrie » de l'article U4 intitulé « Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère », Section 2 du Titre 3 du règlement du P.L.U. intitulé « Dispositions relatives aux zones urbaines » comme suit :

« En zone UC, UK et l'ensemble de ses sous-secteurs hors UCf et UCrt, les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse, 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. En zone UK les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être rythmées grâce à un traitement architectural particulier, et par exemple par le jeu de matériaux, de volumes ou autres. »

### B.3 EVOLUTION DES HAUTEURS PERMISES SUR PARTIE DU QUARTIER DES MURIERS

#### > P.L.U. actuel

Pièce maîtresse et obligatoire du P.L.U, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour fonction exclusive de présenter la stratégie générale du projet communal de développement de son territoire pour les années à venir. Des orientations plus opérationnelles peuvent compléter cette vision globale. Le règlement du P.L.U. doit être conforme avec ce document qui se décline en dix-huit orientations.

L'orientation 2 du P.A.D.D. vise à graduer la densité de l'urbanisation, sur les collines et dans les « espaces urbanisés sensibles » : coteaux de la Californie et de la Croix-des-Gardes, les quartiers Pointe-Croisette, Saint-Louis, Petit Juas, Vallergues, quartier Oxford, et du Devens à la Bocca.

Ainsi, cette orientation est axée sur la nécessité de conserver le caractère naturel des espaces remarquables du territoire cannois, de préserver les paysages boisés significatifs en étendant les périmètres de protection. Elle vise également à promouvoir la maîtrise optimale de l'imperméabilisation des sols en adaptant les capacités d'accueil de l'urbanisation.

Le quartier des Muriers répond aux priorités énoncées par l'orientation 2 précitée mais aussi à celles exposées dans l'orientation 7 du P.A.D.D. (Cannes Ville à taille humaine et à dimension internationale) qui vise à développer un urbanisme de proximité, qui soit adapté à la vie de quartier : valoriser l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier par un urbanisme et une architecture adaptés, au service de l'art de vivre à Cannes.

Le quartier des Muriers connaît un paysage urbain de type pavillonnaire et une identité propre qu'il s'agit de protéger. Il crée le lien entre le centre-ville dense de la Bocca et les espaces collinaires de la Croix des Gardes.

A ce titre, le P.L.U. classe ce quartier en zone UF définie comme une zone collinaire à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine.

#### > Motif de la modification

La zone UFb du quartier des Muriers jouxte des zones classées UC désignant des espaces de forte densité correspondant à des constructions mixtes de grande hauteur.

A l'ouest, la zone UC englobe des équipements publics (IUT Côte d'Azur, le lycée professionnel Alfred Hutinel, l'école et le collège des Muriers, la crèche municipale Canta Grilou, etc) et de l'habitat édifié en R+4 tel que les Sénioriales de Cannes.

A l'est, un autre secteur est concerné par un zonage UC ; il regroupe l'EHPAD résidence du Midi et les résidences de la rue de la Libération (R+5 à 7).

Au nord, il existe un secteur pavillonnaire situé entre la rue Troubadour, l'avenue Michel Jourdan et l'avenue Pierre de Coubertin.

Au nord de l'impasse de l'avenue de Grasse, au moment de la modification n°2 du P.L.U., un secteur de plan de masse a été créé. Celui-ci vise à promouvoir un projet urbain respectant le paysage urbain, marquant l'angle des deux avenues suscitées et répondant aux besoins de la population.

Entre l'impasse de l'avenue de Grasse et la rue Troubadour, deux rideaux de pavillons et petits collectifs font la transition entre le secteur pavillonnaire des Muriers en zone UFb et un îlot urbain dense voulu au rond-point des avenues Pierre de Coubertin et Michel Jourdan.

Il est à noter le gabarit réduit de la rue Troubadour avec un profil de voie en sens unique ; les limites de propriétés se faisant face sont éloignées de 8 mètres et certaines façades, de seulement 13 mètres.

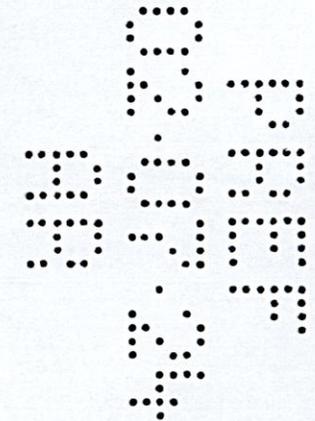
Aussi, pour créer une graduation des densités bâties et une bonne intégration des éventuels projets sur cet espace de jonction, il est proposé de réduire la hauteur des constructions sur la frange nord de la rue Troubadour, faisant directement face à la zone UFb.

> Proposition de modification

Il est en ce sens proposé de modifier la carte des hauteurs pour prescrire une hauteur maximale de 7 mètres sur les pavillons de la rue Troubadour en limite de la zone UC, comme suit :



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur la rue Troubadour



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur la rue Troubadour

- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m

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

## B.4 MODIFICATION DE REGLES POUR LES PROJETS DE SURELEVATIONS

### > [P.L.U. actuel](#)

L'article de la section 2 du titre 3 prescrit les règles en matière de stationnement en zone urbaine. Il prévoit une règle dérogatoire aux règles de stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs : il n'est pas exigé de places de stationnement en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées.

### > [Motif de la modification](#)

Dans la droite ligne des dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. en vigueur prévoit cette dérogation pour faciliter les projets de surélévation. Ceux-ci contribuent à la densification des tissus urbains et donc à la gestion économe de l'espace.

Il convient toutefois de tenir compte de la typologie des deux sous-secteurs UBa concernés, dans lesquels sont inscrits le boulevard Carnot prolongé par le quartier au sud de la gare SNCF dit « La Banane » et le centre urbain de la Bocca.

En centre-ville de Cannes, le sous-secteur UBa traversé par le boulevard Carnot, est bordé en majeure partie d'immeubles de style haussmannien aux rez-de-chaussée occupés de commerces, permettant uniquement la densification dans les « dents creuses » et par surélévation.

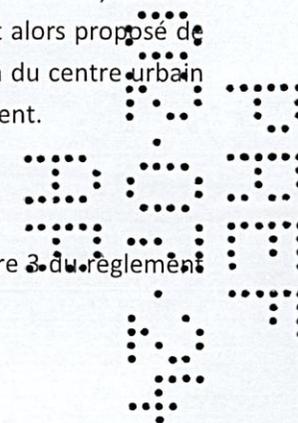
Le sous-secteur UBa où s'inscrit le centre urbain de la Bocca, connaît une architecture en îlot de taille réduite avec des hauteurs de bâtis parfois encore

faibles (6 et 9 mètres sur plusieurs îlots du centre urbain). La recomposition urbaine à l'échelle de l'îlot y est alors à privilégier. C'est en ce sens que l'outil de secteur de plan de masse est mobilisé sur ce quartier au sein du P.L.U. en vigueur. Par ailleurs, ce quartier résidentiel et commerçant connaît une tension sur l'offre de stationnement ; l'espace public est également étroit et offre des places déjà saturées (comme l'illustre le projet de nouveau parking public place Roubaud). Ce contexte mène la Ville de Cannes à la plus grande vigilance quant à l'impact des projets de surélévation qui seraient exemptés de réaliser des places de stationnement.

En conclusion, pour garantir la faisabilité des surélévations à la Bocca, tout en limitant le risque de tension sur l'offre de stationnement, il est alors proposé de limiter la dérogation aux règles de stationnement en zone UBa du centre urbain de la Bocca à l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

### > [Proposition de modification](#)

Il est alors proposé de modifier l'article 6 de la section 2 du titre 3 du règlement du P.L.U. comme suit :



## Art U6 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

| DESTINATION                         | SOUS-DESTINATION  | NORMES IMPOSEES  |   | EXCEPTIONS   |
|-------------------------------------|---|--|---|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole   | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.                |   | Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.<br><br>Dans le secteur UCF, OAP Frayère, aucune place n'est demandée.  |
|                                     | Exploitation forestière                                       |  |   |  |
| Habitation                          | Logement  | 1 place / 45 m <sup>2</sup> de SdP et un maximum de 4 places par logement.   | Si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.                               | Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.  |
|                                     | Hébergement   | 1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements facilement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m <sup>2</sup> de SdP. | <p>Pour les résidences seniors et les EHPAD, il n'est exigé que des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa.</p> <p>Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. (1)</p> |  |
| Commerces et activité de services   | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place/30m <sup>2</sup> de SdP.   | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m <sup>2</sup> de SdP créée.  | <p>Dans la zone UCrt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les habitations, la norme de stationnement à 1 place / 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'applique. De plus, un plafond d'une place par logement s'applique ;</li> <li>- est exigée la réalisation de 0.5 aire de stationnement par équivalent logement* pour les résidences universitaires telles que mentionnées au L.631-12 du CCH. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les visiteurs, les livraisons et le personnel ;</li> <li>- la réalisation des aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction est imposée au sein de l'opération.</li> </ul> |
|                                     | Restauration  | 1 place/30m <sup>2</sup> de SdP.   |   |  |
|                                     | Commerce de gros  | 1 place / 100 m <sup>2</sup> de SdP.   | Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de commerces et artisanat de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.  |  |
|                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 35 m <sup>2</sup> de SdP.  |   |  |
|                                     | Hébergement hôtelier  | 1 place / 2 chambres indépendantes.  | Les résidences hôtelières devront en outre justifier du respect de la norme suivante : 1 place / 45 m <sup>2</sup> de SdP. Toutefois, si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité   |  |

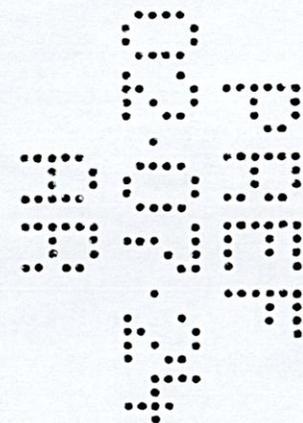
|   |                                   |  |   |
|---|-----------------------------------|--|---|
| Autres hébergements touristiques                      |                                   | d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.<br>Pour les constructions mixant activités industrielles et/ou artisanales et/ou de bureaux et les hôtels, la moitié des places dues pour l'hôtel peut être déduite des places dues pour les autres destinations. | <p>Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.</p> <p>Dans le secteur UCF, OAP Frayère, aucune place n'est demandée</p>   |
|   | Cinéma                            | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable  |   |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics    |                                   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable  | <p>Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.</p> <p>Dans la zone UCrt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les habitations, la norme de stationnement à 1 place / 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'applique. De plus, un plafond d'une place par logement s'applique ;</li> <li>- est exigée la réalisation de 0.5 aire de stationnement par équivalent logement* pour les résidences universitaires telles que mentionnées au L.631-12 du CCH. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les visiteurs, les livraisons et le personnel ;</li> <li>- la réalisation des aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction est imposée au sein de l'opération.</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                         | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement :<br>- des véhicules de livraison et de service ;<br>- des véhicules du personnel.<br>Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100m <sup>2</sup> de SdP au minimum.   |   |
|   | Entrepôt                          | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement :<br>- des véhicules de livraison et de service ;<br>- des véhicules du personnel.   |   |
|   | Bureau                            | 1 place / 35 m <sup>2</sup> de SdP<br>Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de bureaux.  |   |
|   | Centre de congrès et d'exposition | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable  |   |

\*en application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme

(1) : en centre-urbain de la Bocca en zone UBa, cette dérogation est valable pour l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées :

| Destination des constructions                         | Norme imposée pour les deux roues motorisées   | Dérogation  |
|---|--|---|
| Habitation  | 1 place deux-roues par logement  | Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.   |
| Commerces et activité de services                     | 2 places deux-roues pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (hors secteur UBa)  |   |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics    | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée.<br><br>Dans la zone UCrt :<br>- Pour les habitations, 0.5 place deux-roues par logement ou équivalent logement* est exigée<br>- pour les commerces et activités de services, 1 place deux-roues pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher est demandée,<br>- Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le nombre de places de stationnement deux-roues à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins, du taux et du rythme de leur fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.<br><br>Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. (1)  |



**NB :** Les normes régissant le stationnement pour les cycles est rappelée à l'article 1 du Titre 2 relatif aux dispositions générales

\*en application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme

\*\*Pour en justifier, une analyse des besoins en stationnement sera fournie par le pétitionnaire.

(1) : en centre-urbain de la Bocca en zone UBa, cette dérogation est valable pour l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

## B.5 CLASSEMENT DU JARDIN DE LA RESIDENCE LES JARDINS DE SAINT-NICOLAS ET DE DEUX DE SES ARBRES REMARQUABLES

### > P.L.U. actuel

Le parc de la copropriété sise au 23 rue Docteur Calmette, dénommé Les Jardins de Saint Nicolas (parcelle CS 82) est identifié au P.L.U. actuel en tant qu'espace vert à protéger (au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

### > Motif de la modification

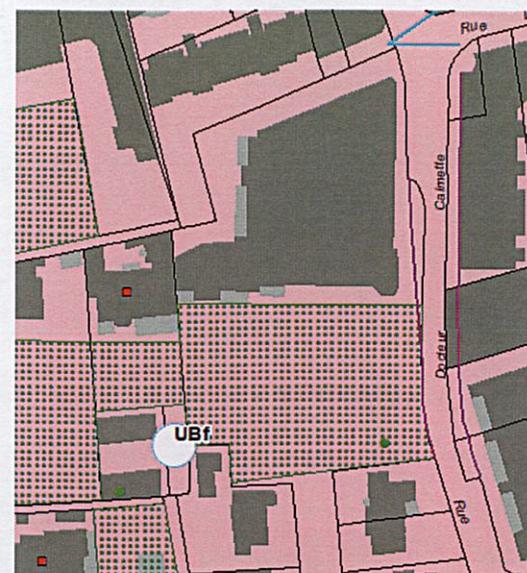
Dans sa portion conservée intacte du parc du palace cannois Alsace Lorraine datant du XIX<sup>e</sup> siècle, les caractéristiques de ce parc sont les suivantes :

- Un intérêt historique de ce parc contigu à une villa bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle, prolongée à l'ouest par le bâti de la copropriété au XX<sup>ème</sup> siècle,
- La présence d'arbres et flore de même essence qu'à l'origine, dont 1 cèdre bleu déjà répertorié, et 2 oliviers centenaires qu'il est proposé de classer en arbre remarquable par cette procédure de modification,
- De nombreux sujets de niveau 1,
- Des aménagements spécifiques par des ensembles de topiaires au pied de l'olivier situé au droit du bâti, et du cèdre bleu répertorié,
- Un espace vert de centre –ville, privilégiant la biodiversité.

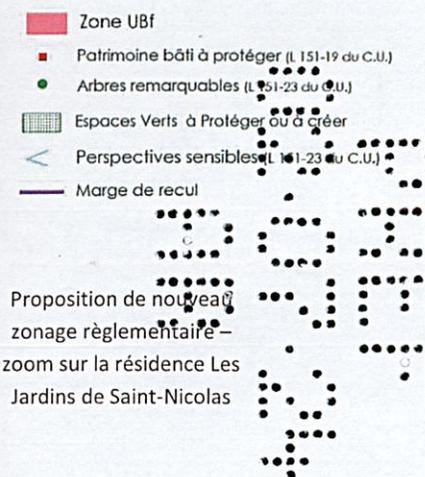
### > Proposition de modification

La modification consiste à :

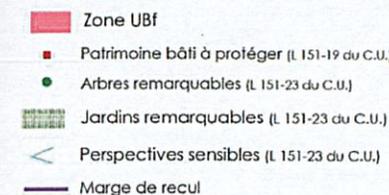
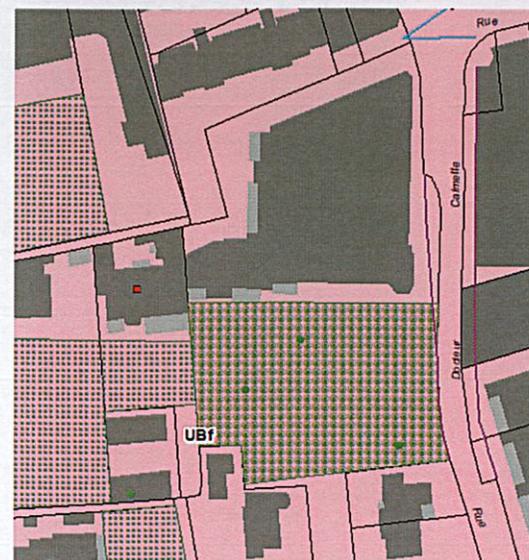
- actualiser la carte de zonage réglementaire du P.L.U. par le recours à un autre graphisme de la légende, correspondant à celui des jardins (sur une emprise de 2321 m<sup>2</sup>) et des arbres remarquables,
- ajouter à la liste des jardins remarquables annexée au règlement du P.L.U., la mention du jardin de la copropriété Les Jardins de Saint Nicolas.

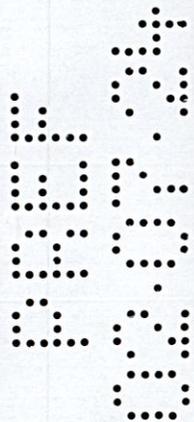


P.L.U. actuel, plan de zonage réglementaire – zoom sur la résidence Saint-Nicolas



Proposition de nouveau zonage réglementaire – zoom sur la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas





*La résidence Les Jardins de Saint-Nicolas sise 23 rue Calmette*

## B.6 CLASSEMENT DU JARDIN DE LA VILLA LA SURPRISE

### > P.L.U. actuel

Le territoire communal de Cannes met en évidence le parc de la villa La Surprise, sise au 5-9 boulevard du Moulin, au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sur la parcelle AW 0053.

### > Motif de la modification

L'entrée de la Villa la Surprise côté boulevard Vallombrosa est constituée d'un espace agrémenté d'agrumes. L'accès au jardin s'effectue par un escalier en pierre qui mène à deux restanques réalisées en pierre sèche.

Ce jardin est essentiellement composé d'arbres à feuillages persistants, qui offrent de l'ombre en été, des fleurs odorantes de mars à juillet pour les agrumes, et des fruits hivernaux (kaki, figue, mandarine, citron...).

Les végétaux existants sont majoritairement des grenadiers, agrumes, oliviers, jujubiers, néfliers, plaqueminer, avocatiers, cerisiers, figuiers. Les lauriers sauce, mimosas et lauriers rose complètent ce jardin.

Il y a sept arbres répertoriés « arbres de haute tige » comme défini au P.L.U. : un palmier washingtonia, deux figuiers, un noyer, deux muriers et un laurier sauce à l'entrée.

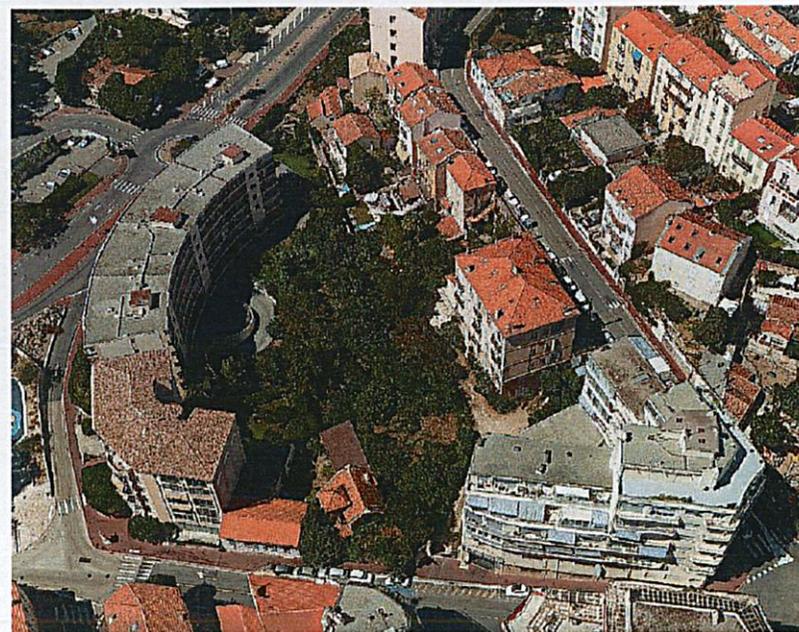
Les caractéristiques du parc de cette villa répertoriée en qualité d'éléments remarquables de l'inventaire annexé au règlement du P.L.U. sont les suivantes :

- l'intérêt historique de ce parc datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, et contigu à une villa bourgeoise de la même époque,
- un des rares espaces verts de centre-ville, privilégiant la biodiversité.

### > Proposition de modification

Il est en ce sens proposé de :

- actualiser la carte de zonage réglementaire par le recours au graphisme de la légende, correspondant à celui des jardins remarquables sur une emprise de 1892 m<sup>2</sup>,
- ajouter à la liste des jardins remarquables annexée au règlement du P.L.U., la mention du jardin de la villa La Surprise.



*Le jardin de la Villa La Surprise, sise 5-7 bd du Moulin à Cannes*



## B.7. CLASSEMENT D'UN ARBRE REMARQUABLE

### > P.L.U. actuel

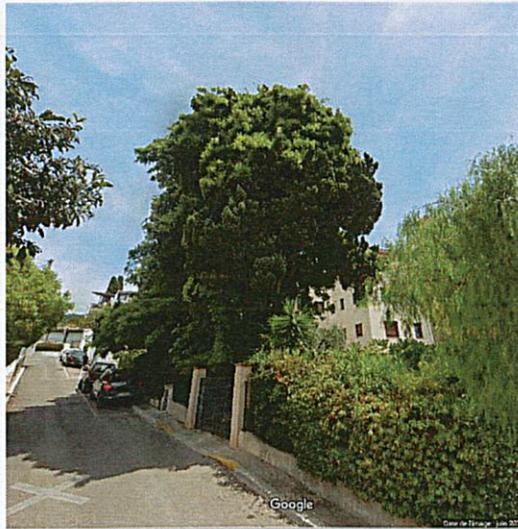
Le P.L.U. en vigueur intègre la protection d'arbres remarquables tels que le prévoit l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont matérialisés sur le plan de zonage réglementaire par un point vert.

### > Motif de la modification

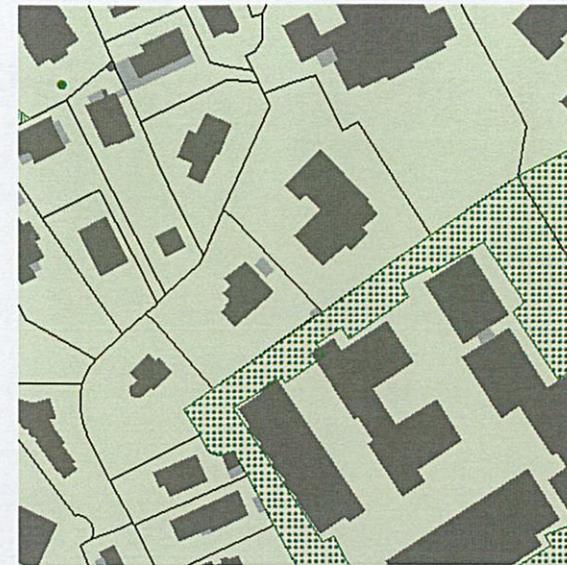
Au regard de ses caractéristiques, a été identifié un cyprès de Lambert (*cupressus macrocarpa*) qu'il apparait pertinent d'inscrire au P.L.U. en tant qu'arbre remarquable (allée de la Forêt, parcelle DI n°79).

### > Proposition de modification

Il est proposé en ce sens de modifier la carte de zonage réglementaire comme suit :



1 cyprès de Lambert sis allée de la Forêt



P.L.U. actuel, plan de zonage réglementaire – zoom sur la parcelle DI n°79



Proposition de nouveau zonage réglementaire – zoom sur la parcelle DI n°79

Parcelle DI n°79 et son arbre remarquable

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

## B.8. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

### B.8.1 Suppression des emplacements réservés I.C.35, I.C.144, II.C.10

#### > P.L.U. actuel

Le P.L.U. en vigueur prévoit trois emplacements réservés destinés à l'ouverture de l'impasse des Lavandes sur le boulevard de l'Estérel.

Les trois emplacements réservés sont les suivants :

- I.C.35 pour l'élargissement de l'impasse des Lavandes (725 m<sup>2</sup>)
- I.C.144 pour la création d'un cheminement de trois mètres de large au sein de l'impasse des Lavandes (72 mètres linéaires)
- II.C.10 pour un parc relais de la Frayère (600 m<sup>2</sup>)

Ces trois emplacements réservés sont au bénéfice de la Ville de Cannes.

#### > Motif de la modification

Les emplacements réservés I.C.35 et I.C.144 concernent principalement des parties de jardin de plus de dix pavillons qui bordent cette impasse. La maîtrise foncière pour la réalisation d'un tel ouvrage apparait donc difficile et peu réaliste. De plus, la topographie imposerait un rattrapage altimétrique au débouché sur le boulevard de l'Estérel d'environ 2.5 mètres de haut.

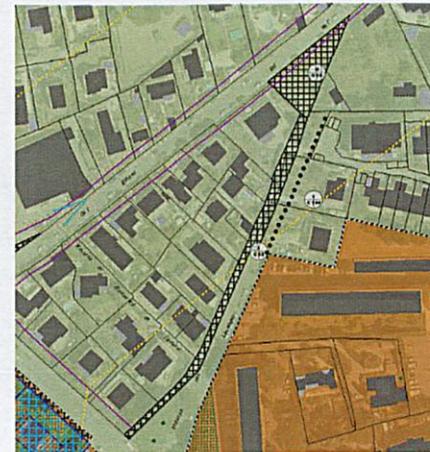
Un projet de pacification de cet axe afin de sécuriser les cheminements doux et d'assurer cette liaison douce entre le boulevard de l'Estérel et l'avenue Michel Jourdan est maintenant l'axe privilégié pour la transformation de cette impasse des Lavandes.

Dans ce contexte, et au regard de la faible opérationnalité pour la concrétisation de l'objet de ces deux emplacements réservés, il est nécessaire de les supprimer.

En lien avec la suppression de ces deux emplacements réservés, et la Ville de Cannes maîtrisant déjà la parcelle AM0136 qui est concernée par l'emplacement réservé II.C.10, cet outil d'urbanisme n'apparait plus pertinent.

#### > Proposition de modification

Pour les raisons précitées, il est proposé de supprimer ces trois emplacements réservés de la liste des emplacements réservés et sur la planche de zonage réglementaire.



P.L.U. actuel, plan de zonage réglementaire – zoom sur l'impasse des Lavandes



Proposition de nouveau zonage réglementaire – zoom sur l'impasse des Lavandes

- Zone UFa
- Zone UC
- Emplacements réservés

## B.8.2 Suppression de l'emplacement réservé II.A.31

### > [P.L.U. actuel](#)

Le P.L.U. en vigueur prévoit un emplacement réservé II.A.31 destiné à la création d'une chaufferie sur les parcelles cadastrées AC0100, AC0133, AC0205, AC0222 et AC0223. Ces parcelles se situent à proximité du campus Georges Méliès, au nord de l'hôtel Kyriad et au sud du Palais des Victoires.

La liste des emplacements réservés indique que celui-ci est au profit de la C.A.C.P.L. sur une surface de 820 m<sup>2</sup> et adressé avenue Maurice Chevalier.

Une partie de l'emplacement réservé I.C.146 est accolée à cet emplacement réservé pour chaufferie et vise l'élargissement de l'avenue Maurice Chevalier (notamment au sud de l'axe). Il est au bénéfice de la Ville de Cannes.

### > [Motif de la modification](#)

Dans le cadre de la procédure de passation de la concession visant à développer un réseau de chaleur urbain, il a été révélé que l'emplacement réservé II.A.31 n'est pas suffisamment dimensionné pour accueillir la chaufferie prévue pour alimenter ce réseau. D'autres sites ont été examinés et sont privilégiés pour accueillir une telle chaufferie.

De plus, une délibération prise par le Conseil municipal de Cannes réuni le 26 septembre 2022 prévoit l'acquisition des parcelles AC0100, AC0133, AC0205, AC0222 et AC0223 pour parfaire la maîtrise foncière du campus Georges Méliès et permettre des aménagements supplémentaires. Cette acquisition s'est concrétisée par acte authentique en août 2023.

La maîtrise foncière des parcelles AC0633 et AC0634 ayant par ailleurs fait partie de l'aménagement initial du campus, la suppression de l'emplacement réservé II.A.31 et de partie de l'emplacement I.C.146 est alors proposée.

Dans ce contexte, il apparaît pertinent pour un futur aménagement du site de prescrire un retrait par rapport à l'espace public et à ce titre, d'assurer une continuité entre les marges de recul déjà en vigueur au P.L.U. à l'ouest et à l'est du site concerné par cet emplacement réservé I.C.146.

### > [Proposition de modification](#)

Il est alors proposé de supprimer l'emplacement réservé II.A.31 sis avenue

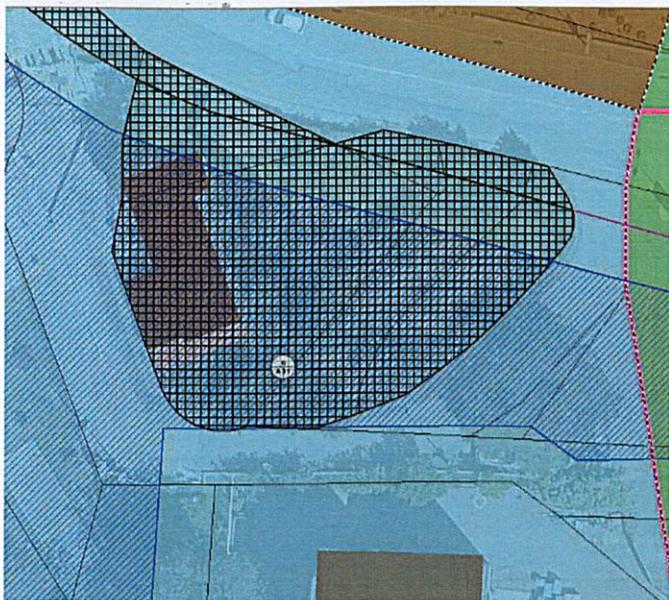
|         |            |       |                          |     |
|---------|------------|-------|--------------------------|-----|
| II.A.31 | Chaufferie | CACPL | Avenue Maurice Chevalier | 820 |
|---------|------------|-------|--------------------------|-----|

Maurice Chevalier et partie de l'emplacement réservé I.C.146 dans les documents suivants :

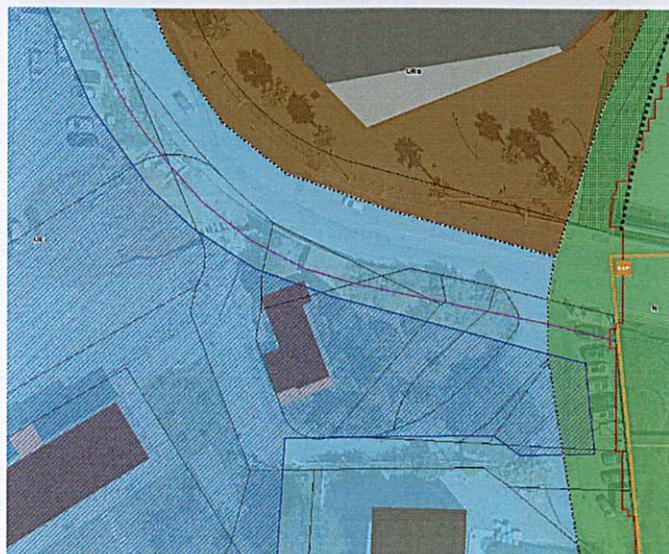
- La liste des emplacements réservés du P.L.U.,
- Les plans de zonage général et ouest.

|         |  |         |                          |           |
|---------|--|---------|--------------------------|-----------|
| I.C.146 | Elargissement pour aménagement d'espaces publics | Commune | Avenue Maurice Chevalier | 4308 1502 |
|---------|--|---------|--------------------------|-----------|

Il est également proposé d'assurer une continuité entre les deux marges de recul existantes le long de l'avenue Maurice Chevalier, à l'ouest et à l'est du site concerné par cet emplacement réservé I.C.146.

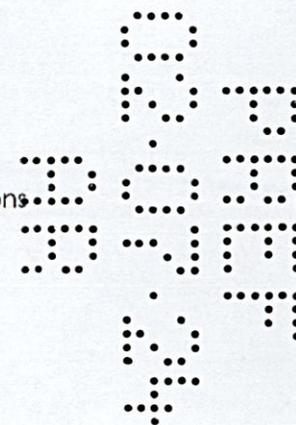


P.L.U. actuel, plan de zonage  
règlementaire – zoom sur l'emplacement  
réservé pour chaufferie au sud du palais  
des Victoires



Proposition de nouveau zonage  
règlementaire – zoom au sud  
du palais des Victoires

-  Zone UE
-  Zones UR
-  Zones N
-  Polygones d'implantations
-  Emplacements réservés



## B.9 MODIFICATION DE LA REGLE RELATIVE AUX ANTENNES DE TELEPHONIE MOBILE

### > P.L.U. actuel

L'article U4.5 de la section 2 du titre 3 du règlement du P.L.U. en vigueur est relatif aux édicules techniques. Il prévoit les dispositions suivantes pour les antennes de téléphonie mobile :

- « en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade ;
- en toiture, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale ou, à défaut, être intégrées dans un plan théorique ayant une pente à 45°. »

### > Motif de la modification

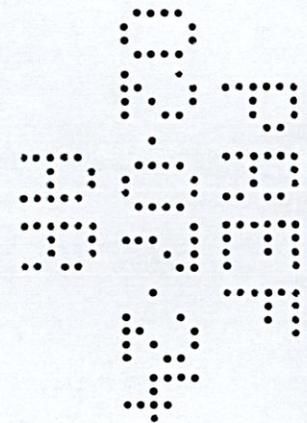
En l'état de la rédaction de l'article U4.5 de la section 2 du titre 3 du règlement du P.L.U., en toiture, l'intégration des antennes sur un plan à 45° ne garantit pas une bonne intégration paysagère. Il est alors proposé de réviser la rédaction de ce second alinéa relatif à l'intégration des antennes en toiture.

### > Proposition de modification

Il est alors proposé de modifier le règlement du P.L.U. comme suit :

« En ce qui concerne les **antennes de téléphonie mobile**, sont autorisées :

- en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade ;
- en toiture, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale **ou, à défaut, être intégrées dans un plan théorique ayant une pente à 45°** : l'antenne devra être intégrée dans une fausse cheminée ou à défaut dans un habillage d'une teinte ou d'un matériau rappelant ceux des éléments composant l'immeuble. »



## B.10 CLARIFICATIONS REDACTIONNELLES RELATIVES AUX DEMOLITIONS-RECONSTRUCTIONS EN ZONES UFc ET UFp

### > P.L.U. actuel

L'article 1.2 de la section 1 du titre 3 présente les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en zone urbaine. Pour les sous-secteurs UFc et UFp qui concernent les espaces collinaires et la Pointe-Croisette, il prévoit une limitation de la constructibilité pour garantir la protection de ces paysages remarquables de Cannes (Croix des Gardes, Californie, Mouré-Rouge).

### > Motif de la modification

En l'état, la lecture de cet article rend difficile la compréhension de la règle des extensions limitées. Par ailleurs, cet article interdit les extensions des annexes tout en favorisant la création de nouvelles annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Pour poursuivre l'objectif de préservation de ces paysages remarquables, il apparaît opportun de clarifier la lecture de cet article et limiter l'extension aux seules constructions à destination d'habitation, ceci en une seule fois à l'approbation du P.L.U. et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### > Proposition de modification

Il est alors proposé de modifier l'article 1.2 de la section 1 du titre 3 comme suit :

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

- les démolitions-reconstructions des emprises existantes régulièrement édifiées,
- l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U.) à destination d'habitation sous réserve que celles-ci aient été régulièrement édifiées,

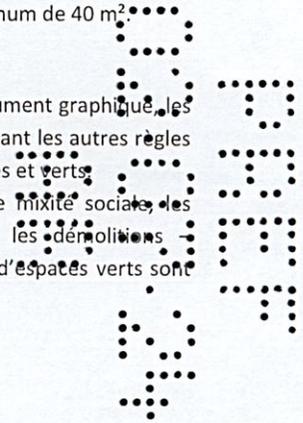
S'agissant de leurs emprises, à l'exception des projets de démolitions-reconstructions qui bénéficient des droits acquis au titre des emprises existantes régulièrement édifiées, les projets d'extensions ne peuvent être autorisés que sous réserve du respect de l'ensemble des règles de la zone UF.

~~seules l'extension et les annexes des constructions existantes et légalement autorisées à destination d'habitation sont autorisées dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU. Les constructions existantes qui bénéficient de cette possibilité d'extension ou d'annexes ne concernent pas les annexes elles-mêmes déjà existantes.~~

En outre, dans la zone UFc, seules l'extension et les annexes des restaurants, des hébergements hôteliers et des autres hébergements touristiques à destination respectivement de restauration, d'hébergement hôtelier et d'autre hébergement touristique, dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU, sont autorisées.

En zone UFc, la construction d'équipements d'intérêt général et services publics est autorisée sous réserve que son emprise au sol n'excède pas un maximum de 40 m<sup>2</sup>.

Toutefois, dans les polygones d'implantation représentés sur le document graphique, les constructions sont autorisées dans la limite de ce polygone, nonobstant les autres règles de la zone, notamment les règles de recul et les règles d'espaces libres et verts. Les constructions issues de la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale, les changements de destination autorisés dans la zone ainsi que les démolitions-reconstructions qui permettent une augmentation du pourcentage d'espaces verts sont également autorisés »



## B.11 CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

### B.11.1 Correction d'une erreur de renvoi à un article

#### > [P.L.U. actuel](#)

Au sein des dispositions relatives aux zones urbaines inscrites au Titre 3 du règlement du P.L.U., les dispositions applicables en matière d'abattage d'arbres (article U5.1 de la section 2) sont renseignées. Du fait d'une erreur matérielle, il y est fait référence aux dispositions générales (titre 2) relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager (chapitre E/).

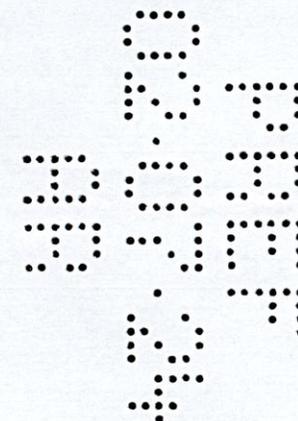
#### > [Motif de la modification](#)

Une erreur de désignation de l'article 4 au lieu de l'article 3 du chapitre E titre 2 au sein de l'article 5.1 relatif aux dispositions pour l'abattage d'arbres conduit à une difficulté de lecture du règlement. L'article 3 concerne la protection du patrimoine végétal, naturel et paysager et comporte des dispositions réglementaires relatives à l'abattage d'arbres, alors que l'article 4 présente les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et architectural.

Il convient de corriger cette erreur.

#### > [Proposition de modification](#)

Au sein du règlement, il est alors proposé de remplacer la référence à l'article 4 au profit de l'article 3 du chapitre E du titre 2 au sein de l'article 5.1.



## B.11.2. Correction d'une erreur de numérotation d'articles

### > [P.L.U. actuel](#)

Au sein des dispositions générales prescrites par le Titre 2 du règlement du P.L.U., le règlement prescrit des dispositions relatives à l'aménagement (A/), à la gestion des eaux usées et pluviales (B/), à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances (C/), à la mixité (D/), à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine (E/).

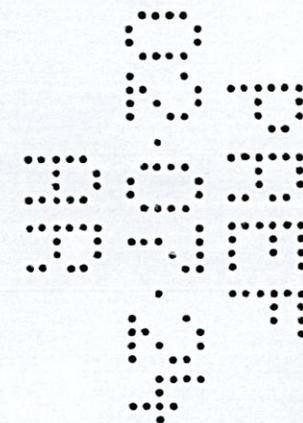
Ce chapitre C du règlement est subdivisé en cinq sous-chapitres, C1 à C5, eux-mêmes divisés en articles.

### > [Motif de la modification](#)

A partir du sous-chapitre C2, une erreur de numérotation des articles s'est produite.

### > [Proposition de modification](#)

Au sein du règlement, il est alors proposé de procéder, à partir de ce sous-chapitre et sur les suivants, à la correction de la numérotation des articles, et ce, jusqu'au dernier, le n°11.



## C. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET LE P.A.D.D. DU P.L.U. DE CANNES

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

Le projet de modification n°4 est compatible avec l'orientation générale de la Directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003 qui impose d'aménager l'espace et de satisfaire aux besoins présents et futurs. Il n'impacte pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral en matière de protection. Il suit le principe de l'aménagement urbain du littoral qui est d'assurer le développement durable des communes littorales en combinant les préoccupations socio-économiques et environnementales.

#### Concernant la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine

Au sein de la D.T.A. des Alpes-Maritimes, une cartographie présente les objectifs de protection dans l'ensemble de la zone littorale et les orientations d'aménagement dans les espaces proches du rivage.

A ce titre, le secteur recouvrant actuellement la zone URb du P.L.U. destinée à muter en zone UKf y est identifié et qualifié d' « espace enjeu ».

Un espace-enjeu est défini au sein de la D.T.A. des Alpes-Maritimes comme un espace constituant l'armature urbaine de la bande côtière s'agissant d'un secteur de structuration ou de restructuration. Les espaces-enjeux représentent les lieux stratégiques où le développement urbain peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures.

La partie ouest de la ZI de la Roubine concernée par le zonage URb, présente une superficie de 9,4 hectares environ. Elle est située entre les pistes de l'aéroport Cannes-Mandelieu et le boulevard du Rivage, regroupe des activités situées dans un espace stratégique en terme de développement, avec l'arrivée d'une nouvelle gare TER/LGV dans le cadre du grand projet de L.N.P.C.A.

En effet, le point d'entrée de cette partie ouest de la ZI de la Roubine en rive droite du cours d'eau la Frayère est marqué par le rond-point Louis Marnay qui connecte la zone à l'avenue de la Roubine. Cette dernière desservira la future gare ferroviaire 500 mètres plus à l'Est.

La zone peut ainsi devenir un modèle d'attractivité et de praticité pour attirer et fixer localement les entreprises à haute valeur ajoutée.

Comme ce qui a déjà été engagé avec Thalès Alénia Space, Cannes continue d'attirer des activités à haute valeur ajoutée telles que l'industrie de pointe.

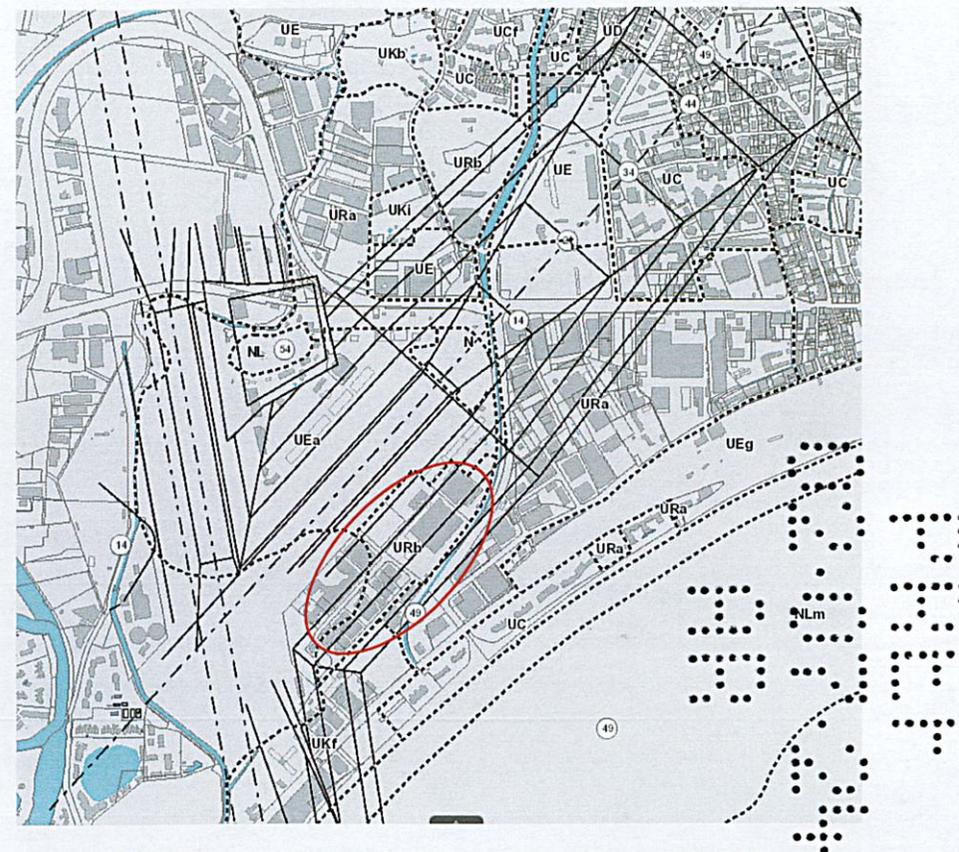
La Ville de Cannes est de fait un territoire pionnier qui a la culture de l'innovation : alliance d'un climat, d'un cadre de vie, de recherche et développement. Cette diversification de l'économie communale est d'ailleurs une nécessité. Cannes n'a en effet pas vocation à n'être qu'une commune de services, dont le devenir serait lié aux aléas internationaux, et a un intérêt certain à fixer une population pérenne d'actifs sur son territoire. En capitalisant sur ces éléments, Cannes s'assure un développement économique dans des filières d'avenir, déjà présentes sur son territoire ou à développer (filiale du spatial, du nautisme, économie numérique, économie créative, culture, silver-économie, etc.).

La zone est en effet composée exclusivement de bâtiments industriels. Les lieux ont toujours eu vocation à accueillir ce type d'activités. Le P.L.U. approuvé le 24 octobre 2005 classait déjà ce secteur en zone UKf. A ce titre, la majeure partie des unités foncières sur cette zone sont bâties et sont donc occupées par des entreprises (exception faite de la parcelle AD162 et de parties de l'unité foncière de l'aéroport).

Une étude d'urbanisme, de faisabilité et de positionnement économique commanditée par la C.A.C.P.L. a été livrée en janvier 2019 par un groupement d'études piloté par Artelia sur le secteur de la Roubine/Frayère/Tourrades. Les conclusions de cette étude entérinent la destination de cette partie ouest de la ZI de la Roubine et visent le développement d'un pôle des industries de pointe et de recherche. C'est en ce sens que cette modification du P.L.U. est ancrée dans une stratégie globale d'aménagement portée par la Commune et qui s'inscrit dans la droite ligne des prescriptions de la D.T.A.

La hauteur de 22,5 mètres admise dans la zone UKf n'altère pas la compatibilité de l'urbanisation future avec les dispositions de la Loi Littoral. En effet, les bâtiments proches occupés par Thalès atteignent cette hauteur étant d'ores et déjà concernés par cette zone UKf. Les résidences du bord de mer présentent principalement des profils en R+6+attique. Enfin, l'ensemble des bâtiments du Cineum, de l'université et des résidences universitaires de la Bastide Rouge au nord de l'avenue Francis Tonner ont une hauteur de 24 mètres NGF.

Il convient d'indiquer que la hauteur des nouvelles constructions est contrainte par les dispositions de la servitude aérienne en vigueur. En particulier, les derniers terrains à bâtir de ce secteur sont au bord des pistes de l'aéroport Cannes-Mandelieu et sont grevés par cette servitude. Un gradient des hauteurs maximales autorisées est prescriptif pour tout projet sur ces terrains selon la servitude telle que présentée ci-après.



Présentation de la servitude aérienne (servitude T5)

De plus, l'emprise au sol est contrainte par le P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 et applicable sur la moitié de la zone URB,

- environ 35% du secteur est inscrit en zone R1 du P.P.R.I. Il s'agit de la zone aux abords du cours d'eau de la Frayère,
- et 140 m<sup>2</sup> environ sont classés en zonage B1 du P.P.R.I.

La zone R1 du P.P.R.I. limite l'emprise au sol des constructions à 30% de la partie inondable de l'unité foncière support du projet. Seuls 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont

permis pour la création de bâtiments ex-nihilo (annexes, abris de jardin, locaux techniques), et les interventions sur les bâtiments existants sont limitées (voir article 2 du titre 4 du P.P.R.I. en vigueur).

Au regard de ces deux servitudes d'urbanisme, et de l'environnement urbain proche existant, l'objectif d'une « extension limitée » fixé par la DTA sera nécessairement atteint dans cette future zone UKf.

#### **Concernant la modification de la règle de volumétrie des bâtiments en zone UK**

Partie des bâtiments actuellement présents sur cette partie ouest de la ZI de la Roubine connaissent des longueurs supérieurs à 50 mètres et donnant sur rue compte tenu des besoins des activités industrielles accueillies par ces bâtiments. La modification règlementaire visant à permettre ces gabarits n'a alors pas d'impact sur l'insertion des futures constructions dans leur environnement. La suppression de l'obligation d'une segmentation des bâtiments est compensée par la prescription d'un traitement architectural pour ces bâtiments visant à rythmer ces façades. Cette modification est compatible avec la D.T.A. dans le sens qu'elle favorise le développement industriel du territoire tout en veillant à la richesse architecturale des lieux.

#### **Concernant la modification des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Troubadour (quartier des Muriers)**

Ce secteur de la Ville de Cannes n'est concerné ni par l'espace-enjeu ni par les dispositions de l'espace proche du rivage telles que présentées par la D.T.A. Le passage d'une hauteur maximale de 12 à 7 mètres sur la frange nord de cette rue Troubadour n'a pas d'impact significatif sur la production de logements et n'interfère pas avec la volonté municipale de densification de son tissu urbain, l'échelle de cette modification étant très réduite.

En ce sens, cette modification est compatible avec la D.T.A.

#### **Concernant la modification de règles pour les projets de surélévation**

Cette modification ne connaît pas d'interface directe avec la D.T.A.

#### **Concernant le classement de deux jardins et d'arbres remarquables**

Les jardins et arbres visés dans la présente modification du P.L.U. pour leur classement en éléments remarquables contribuent à la préservation du paysage urbain cannois. Le jardin de Saint-Nicolas est situé dans le quartier République et le jardin de la Villa la Surprise est situé dans le quartier du Riou. Ils sont tous deux situés dans l'espace proche du rivage tel que désigné par la D.T.A. Leur préservation répond alors directement aux objectifs de protection des parcs et jardins caractéristiques du paysage de la Côte d'Azur. Cette modification est donc compatible avec la D.T.A.

#### **Concernant la suppression d'emplacements réservés**

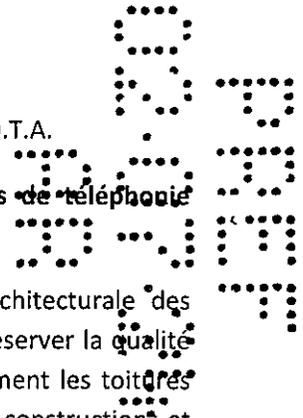
Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec la D.T.A.

#### **Concernant la modification de règles relatives aux antennes de téléphonie mobile**

La modification proposée pour une meilleure intégration architecturale des antennes de téléphonie mobile en toiture est engagée pour préserver la qualité des vues sur les toits cannois. En effet, le P.L.U. impose largement les toitures tuiles pour ancrer l'architecture provençale dans les projets de constructions et d'aménagement. L'amélioration de l'intégration des antennes en toiture contribue à la démarche de la Ville de Cannes de préserver la valeur patrimoniale de ses espaces urbanisés. Les enjeux de protection ou de préservation dans les espaces urbanisés ayant une valeur paysagère et patrimoniale est également une grande orientation générale inscrite à la D.T.A. pour l'aménagement et la protection du littoral. Cette modification est donc compatible avec la D.T.A.

#### **Concernant les clarifications rédactionnelles et corrections d'erreurs matérielles**

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



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

Ce schéma régional approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2019 est en cours de modification n°1 depuis la délibération de lancement initiée par le Conseil Régional du 17 décembre 2021 afin de répondre aux enjeux portés par les nouveaux textes législatifs et réglementaires. L'objectif de ce schéma ambitieux est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans onze domaines définis par la loi. Cette vision régionale se décline selon trois lignes directrices, déclinées en axes puis en 68 objectifs fixés sur le moyen et long terme :

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

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

### Concernant la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine

Actuellement le secteur URb est une zone « d'attente » en termes d'urbanisation future puisqu'elle est définie au P.L.U. comme zone de renouvellement urbain à terme.

A ce titre, les règles qui la gouvernent constituent un frein à l'essor économique des lieux. Aussi, la mutation de la zone URb en UKf est un préalable indispensable

au développement économique des activités à haute valeur ajoutée, qui est un objectif fort porté par le S.R.A.D.D.E.T.

L'extension de la zone UKf par la mutation de la zone URb sur le secteur ouest du territoire cannois s'inscrit dans l'optique du renforcement des filières économiques d'excellence dans le cadre d'une stratégie régionale d'aménagement économique.

Elle participe au renforcement de l'attractivité économique des lieux, notamment par l'accueil optimisé de sociétés de grande notoriété en matière de technologie de pointe et d'aéronautique.

Cette modification destinée à l'extension de la zone UKf contribue au soutien des pôles de recherche et de compétitivité industriels cannois (SafeCluster, Thalès Alenia Space etc.), afin de développer un bassin industriel de hautes compétences propre à Cannes et dédiés aux filières d'excellence.

Elle permettra de renforcer le rayonnement du territoire en matière de recherche et d'innovation dans le prolongement des activités déjà existantes de THALES ALENIA SPACE situées à proximité immédiate du secteur.

La modification du zonage sur ce secteur vise alors la pérennité et la modernisation de la zone qui connaît des signes de désuétude et l'accueil d'une nouvelle entreprise sur la parcelle non encore bâtie.

Aussi, cette évolution s'inscrit dans la droite ligne de l'objectif suivant du S.R.A.D.D.E.T. :

**Ligne directrice 1 – objectif 4 – Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels – objectif 6 – Soutenir le rayonnement du territoire en matière universitaire, de recherche et d'innovation**

### **Concernant la modification de la règle de volumétrie des bâtiments en zone UK**

Au sein de la zone UK, zone d'activités industrielles, cette nouvelle norme concourt à la réalisation de constructions d'un seul tenant pouvant dépasser 50 mètres de longueur de façade sur rue, nécessitant l'exploitation de surfaces indispensables au développement économique des activités industrielles liées à la recherche et l'innovation.

Ces évolutions s'inscrivent donc favorablement dans l'objectif 27 du S.R.A.D.D.E.T. de « conforter le développement et le rayonnement des centralités métropolitaines » et sont donc compatibles avec le S.R.A.D.D.E.T.

Dans cette zone UK, Un traitement architectural sera requis afin de rompre la monotonie de ces bâtiments industriels contribuant au rayonnement du territoire.

Ces évolutions sont donc compatibles avec le S.R.A.D.D.E.T.

### **Concernant la modification des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Troubadour (quartier des Muriers)**

Le passage d'une hauteur maximale de 12 mètres à 7 mètres sur la frange nord de cette rue Troubadour n'a pas d'impact significatif sur la production de logements et n'interfère pas avec la volonté municipale de densification de son tissu urbain, l'échelle de cette modification étant très réduite.

En ce sens, cette modification est compatible avec le S.R.A.D.D.E.T.

### **Concernant la modification de règles pour les projets de surélévation**

Cette modification ne connaît pas d'interface directe avec le S.R.A.D.D.E.T.

### **Concernant le classement de deux jardins et d'arbres remarquables**

Les jardins et arbres visés dans la présente modification du P.L.U. pour leur classement en éléments remarquables contribuent à la préservation du paysage urbain cannois. Le jardin de Saint-Nicolas est situé dans le quartier République et celui de la Villa La Surprise est situé dans le quartier du Riou. Leur préservation répond alors directement aux objectifs de protection des parcs et jardins caractéristiques du paysage de la Côte d'Azur et contribuent à préserver et promouvoir la biodiversité en centre-ville de Cannes.

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

### **Concernant la suppression d'emplacements réservés**

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

### **Concernant la modification de règles relatives aux antennes de téléphonie mobile**

La modification proposée du P.L.U. pour une meilleure intégration architecturale des antennes de téléphonie mobile en toiture est engagée pour préserver la qualité des vues sur les toits cannois. Elle vise ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants, et s'inscrit bien dans le cadre de l'objectif 17 de la ligne directrice 1 du S.R.A.D.D.E.T. (« préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants »).

En effet, le P.L.U. impose largement les toitures tuiles pour ancrer l'architecture provençale dans les projets de constructions. L'amélioration de l'intégration des antennes en toiture vise à préserver la valeur patrimoniale des espaces urbanisés.

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

### **Concernant les clarifications rédactionnelles et corrections d'erreurs matérielles**

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

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

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

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

La ville de Cannes étant incluse au territoire à risques importants d'inondations (T.R.I.) Nice – Cannes - Mandelieu la Napoule, la compatibilité du projet de modification n°4 avec ce P.G.R.I. est ici analysée.

#### Concernant la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la Z.I. de la Roubine

L'objectif D1-3 de l'orientation G01 du P.G.R.I. prescrit de ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque. Il est à noter que la modification de zonage URb en UKf concerne un secteur à 65% en zone blanche du P.P.R.I. Le reste du secteur est concerné par le zonage R0 du P.P.R.I. correspondant au risque de rupture de digue afférent au cours d'eau de la Frayère. Toute autorisation d'urbanisme devra être conforme au P.L.U. mais également au P.P.R.I. lorsque celui-ci est plus contraignant. Aussi, la modification de zonage ici proposée préserve la compatibilité du P.L.U. avec le P.G.R.I. Il est

important de souligner que ce secteur est urbanisé, accueille des entreprises et des activités. Les emprises concernées par le zonage R0 voient leur constructibilité limitée par les règles du P.P.R.I. ce qui permet de conclure que le changement de zonage n'a pas d'impact sur la vulnérabilité des biens et des personnes accueillies ou à venir sur ce secteur.

#### Concernant le classement de deux jardins et d'arbres remarquables

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

La proposition de classement de deux nouveaux jardins remarquables par cette modification n°4 du P.L.U. va dans le sens du maintien de cette nature en ville qui joue un rôle précieux dans la limitation du ruissellement des eaux. Elle est alors compatible avec le P.G.R.I.

Les autres évolutions portées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U. ne connaissent pas d'interface avec le P.G.R.I.

## C.4 LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATIONS ET LE PORTER A CONNAISSANCE SUBMERSION MARINE

### Concernant le plan de prévention du risque d'inondations (P.P.R.I.)

Ce document de planification approuvé le 15 octobre 2021 fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, et est à ce titre annexé au P.L.U.

#### - Pour la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine

Ce secteur d'une superficie avoisinant 9,4 hectares, est concerné par trois situations règlementaires au P.P.R.I. en vigueur, comme suit :

- Environ 65% est en zone blanche du P.P.R.I. donc ne connaît pas de contrainte du point de vue du P.P.R.I.,
- 140 m<sup>2</sup> environ sont classés en zonage B1 du P.P.R.I.,
- Le reste est inscrit en zone R1 du P.P.R.I. Il s'agit de la zone concernée par les abords du cours d'eau de la Frayère.

Les dispositions de la zone R1 du P.P.R.I. limitent l'emprise au sol des constructions à 30% de la partie inondable de l'unité foncière support du projet.

Seuls 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont permis pour la création de bâtiments ex-nihilo (annexes, abris de jardin, locaux techniques). En outre, elles permettent des interventions sur des bâtiments existants comme les travaux de mise aux normes, de création d'ouvertures sous réserve qu'elles soient situées hors d'eau, des extensions limitées (20% de la surface de plancher existante) et sous réserve de la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité.

La reconstruction de bâtiments sous conditions reste également possible en zone R1.

Il en va de même pour les opérations de démolition-reconstruction en zone R0 qui correspond aux bandes de 8 mètres calculées depuis l'axe de la Frayère à condition

qu'elles permettent une amélioration hydraulique par rapport à la situation actuelle et que soit justifiée une réduction de la vulnérabilité. Il est à noter que la limite de la zone URb actuelle se tient à distance du cours d'eau (distance entre 8 et 12 mètres).

De plus, les limites des parcelles au plus proche du cours d'eau correspondent à la limite de l'actuelle zone URb. Du fait qu'un retrait de 5 mètres par rapport aux limites de parcelles pour toute construction est imposé en zone UKf, aucune nouvelle construction ne sera à priori concernée par le zonage R0 du P.P.R.I. Finalement, un espace vert à protéger ou à créer d'une épaisseur de 10 mètres environ est imposé sur les franges des parcelles longeant le cours d'eau et garantit d'autant plus ce retrait des constructions par rapport au cours d'eau.

#### - Pour le classement du jardin de la Villa La Surprise

L'angle ouest du jardin de la Villa La Surprise est concerné par environ 220 m<sup>2</sup> de zone B2 au P.P.R.I. Le classement du jardin va dans le sens de la préservation de la végétalisation de ce site et donc respecte les prescriptions du P.P.R.I.

Ces évolutions ne contredisent donc pas le P.P.R.I.

Les autres évolutions présentées dans le cadre de cette procédure de modification n°4 du P.L.U. concernent des secteurs en zone blanche du P.P.R.I.

### Concernant le porter à connaissance (P.A.C.) submersion marine

La partie ouest de la ZI de la Roubine concernée par la modification de zonage comprend des terrains dont les cotes altimétriques sont supérieures à 2 mètres NGF. Les cotes imposées par le P.A.C. de submersion marine sont en deçà de ces cotes altimétriques.

Qui plus est, la submersion marine ne présente aucun risque sur le secteur. En effet, le remblai de SNCF fait rempart face aux potentielles arrivées d'eaux maritimes.

En conséquence, le porter à connaissance de l'aléa submersion marine du 7 décembre 2017, modifié le 26 juillet 2018 est sans incidence sur le secteur.

Les autres évolutions présentées dans le cadre de cette procédure de modification n°4 du P.L.U. ne sont pas concernées par le P.A.C. submersion marine.



Données issues du P.A.C. submersion marine - plan de zonage avec caractérisation des niveaux marins actuels et à horizon 2100 – DDTM 06, décembre 2017

## C.5 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

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

La modification n°4 du P.L.U. ne contrarie pas les orientations du S.D.A.G.E. 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 et même concourt directement aux orientations suivantes :

**Orientation Fondamentale 0 – S'adapter aux effets du changement climatique –**

**Orientation Fondamentale 4 – Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux**

L'évolution du secteur URb vers un zonage UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine contribue à générer le renouvellement urbain au service de l'attractivité économique du territoire cannois et d'optimisation foncière de ces terrains déjà urbanisés.

Favorable à l'environnement, cette mutation vise à limiter l'étalement urbain et à promouvoir un développement urbain et économique dans un secteur déjà desservi par le réseau d'eau potable et d'assainissement. Comme indiqué précédemment, la typologie des lieux et son état existant font que cette modification de zonage se traduit par une maîtrise de l'extension urbaine et de la démographie – en effet, dans cette zone UKf, ne sont autorisées que les

constructions à usage d'habitation de fonction liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des occupations et installations admises.

Du point de vue du risque d'inondations, le changement climatique réclame une gestion prudente en prévision de l'intensification des précipitations, et de submersion marine.

Le règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (P.P.R.I.) précité et approuvé le 15 octobre 2021 sur le territoire cannois, s'applique avec un zonage B1 et R1 à 35% du secteur concerné, les 65% restants étant inscrits en zone blanche du P.P.R.I.

Concernant le risque de submersion marine, le secteur concerné par la modification de zonage à l'ouest de la ZI La Roubine, est inscrit dans l'enveloppe du zonage du P.A.C. submersion marine. Les côtes altimétriques à 2 mètres NGF des bâtis sont supérieures à celles des niveaux marins de référence et de ceux à l'horizon 2100.

Ce projet de modification du P.L.U. vise à assurer la cohérence entre aménagement du territoire et la gestion de l'eau par le Syndicat intercommunal des canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.), autorité organisatrice du service de distribution de l'eau potable dont la Ville de Cannes est membre.

La C.A.C.P.L. et le S.I.C.A.S.I.L. ont participé à l'élaboration du Plan de Gestion quantitative pour l'alimentation en eau potable (P.G.R.E.) approuvé par la Commission locale de l'Eau (C.L.E.) de la Siagne réunie le 8 juillet 2022.

L'un des objectifs poursuivi vise notamment à améliorer la préservation et la gestion de la ressource en eau, en anticipant l'avenir, par des actions de réduction de sa consommation, de sensibilisation, d'optimisation des rendements des réseaux de recherches de ressources de substitution et de suivis hydrologiques et écologiques pour l'amélioration des connaissances sur la gestion et la préservation de la ressource en eau.

**Concernant la modification des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Troubadour (quartier des Muriers)**

Cette évolution ne connaît pas d'interface avec le S.D.A.G.E.

**Concernant la modification de règles de stationnement pour les projets de surélévation**

Cette évolution à la marge de la règle dérogation relative aux normes de stationnement en cas de surélévation ne connaît pas d'interface avec le S.D.A.G.E.

**Concernant le classement de deux jardins et d'arbres remarquables**

Le classement d'arbres et de jardins remarquables va dans le sens de la préservation de la végétalisation de ce site, ce qui va dans le sens de la grande orientation de préservation de la biodiversité portée par le S.D.A.G.E.

**Concernant la suppression des emplacements réservés (E.R.) et concernant la modification des règles relatives aux antennes de téléphonie mobile et les**

clarifications rédactionnelles et corrections d'erreurs matérielles

Ces évolutions mineures du règlement du P.L.U. ne connaissent pas d'interface avec le S.D.A.G.E.

## C.6 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE « S.CO.T.'OUEST DES ALPES –MARITIMES »

En vigueur depuis le 21 mai 2021 sur les territoires de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins et de la Communauté d'agglomération Pays de Grasse, le S.Co.T.'Ouest est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle de cette aire urbaine.

Le S.Co.T. est un outil de planification mettant en lien la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols avec les autres enjeux de territoire (habitat, développement économique, risques, paysage...).

### Concernant la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine

Le projet de C.B.G.O. est ciblé au sein du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) du S.Co.T.'Ouest comme projet concourant à l'équilibre du développement de la bande littorale. Inclus dans l'espace à enjeu défini par les modalités d'application de la loi Littoral dans le S.Co.T.'Ouest, il est présenté comme une grande opération de renouvellement urbain autour de grands axes et d'une entrée de ville, avec notamment l'arrivée de la future gare de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.). Ce projet doit concourir au renforcement de l'attractivité de la « Ville Littorale ».

Cette évolution de zonage contribue au respect des orientations n°3 du D.O.O. relatives au développement économique et touristique, par la mise en œuvre d'une valorisation de fonciers déjà bâtis sur ce secteur et par une redynamisation des capacités d'accueil économiques avec création d'emplois, dans les filières de l'ingénierie spatiale (2000 emplois directs), du nautisme, du tourisme saisonnier et d'affaires à proximité du second aéroport de France.

Par ailleurs, le secteur de la Roubine est identifié en tant que site prioritaire de renouvellement urbain à vocation économique en zone urbaine sur environ 30

hectares (orientation 3A3 – tableau objectif 12). Dans cette orientation, le D.O.O. du S.Co.T.'Ouest indique que la recomposition des sites économiques sous qualifiés passe par la densification positive des zones économiques existantes.

En effet, le projet de modification n°4 du P.L.U. portant notamment sur la **modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine ne fait que conforter** l'attractivité économique de ce secteur jouxtant le centre spatial Thalès Alenia Space, leader mondial. En effet, cette partie de la ZI de la Roubine est valorisée et accueille de nombreuses entreprises. L'abandon du zonage URb permettra notamment la valorisation de la dernière parcelle restant non bâtie.

Le projet de zonage UKf concourt à l'équilibre du développement de la bande littorale sur la partie ouest du territoire cannois. Compris dans l'espace à enjeu de la D.T.A. défini par les modalités d'application de la loi Littoral dans le S.Co.T.'Ouest, il participe à développer et accueillir des activités industrielles structurées autour de Thalès Alenia Space et en particulier celles connexes comme les filières d'excellence ciblée sur l'innovation, la recherche le spatial et la défense.

Le choix du zonage doit contribuer à renforcer l'attractivité économique de la « Ville Littorale ».

Le S.Co.T.'Ouest privilégie la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace.

Les principes promus par le S.Co.T.'Ouest en matière d'offre foncière économique incitent à la réalisation de sites d'activités thématiques et cohérents dans leur fonctionnement et leur labélisation environnementale et à la qualité des infrastructures proposées.

La mutation de zonage URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine est tout à fait propice au développement de ce site économique qui connaît déjà une belle attractivité et qui accueille de nombreuses entreprises.

Le choix d'un tel zonage sur ce secteur se justifie par la proximité immédiate du site de Thalès Alenia Space. Il répond à l'orientation 1-B1 du S.Co.T relatifs aux engagements pris face à l'étalement urbain. Il promeut le développement économique du territoire par la recherche d'une consommation foncière maîtrisée dont l'objectif intercommunal est de réaliser 2/3 de son développement territorial en renouvellement urbain et de diviser par 2 le rythme de consommation foncière constatée lors du diagnostic entre 2004 et 2014. Ce même objectif est également conforme aux orientations du S.R.A.D.D.E.T. en Région P.A.C.A.

Dans ce cadre, le projet de mutation de zonage en UKb sur la partie ouest du territoire cannois concourt à la satisfaction de l'objectif du S.Co.T. de mettre en œuvre une stratégie visant à la redynamisation des capacités d'accueil économiques du territoire, par la création de 10 000 emplois d'ici 2040, dont 500 emplois consacrés à l'économie et l'ingénierie spatiale autour de Cannes Grand Ouest en misant sur les filières d'excellence, en lien avec le rang de centralité de Cannes.

Pour favoriser l'accueil et le développement des entreprises, le projet de mutation de zonage en UK de la partie ouest de la Roubine répond à l'objectif du S.Co.T.'Ouest en offrant les conditions du maintien de ce secteur dans la dynamique économique.

Cette évolution répond alors directement aux orientations 3-A de recomposition du foncier économique existant, et 3—C1 de meilleure offre foncière et immobilière pour le développement des entreprises.

#### **Concernant la modification de la règle de volumétrie des bâtiments en zone UK**

Ce projet de modification répond à l'objectif du S.Co.T.'Ouest lié à la qualification fonctionnelle architecturale et paysagère, notamment en zone d'activités (orientation 3C2). Il concourt au principe promu par le S.Co.T.'Ouest de la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace. En effet, les bâtiments en zone UK ne peuvent prévoir une segmentation de leur bâti, si ils entendent accueillir une unité de production.

Il n'en reste pas moins que la Ville, soucieuse de garantir un traitement de qualité concernant l'aspect extérieur des futurs bâtiments, entend maintenir son exigence quant à un traitement architecturé et animé des façades.

C'est la raison pour laquelle la seconde partie de la disposition réglementaire prévoyant une différenciation par le jeu des matériaux, volumes ou autres, est maintenue.

Il s'agit ainsi de répondre à l'objectif assigné par le SCOT d'améliorer la lisibilité et la structuration des entrées de territoires en garantissant l'intégration urbaine et paysagère des zones et bâtiments d'activités en entrée de ville (taille et forme des bâtiments, qualité des matériaux, organisation des espaces de stockage et de stationnement) (orientation 8A4).

#### **Concernant la modification des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Troubadour (quartier des Muriers)**

Il s'agit ici d'adopter une approche paysagère homogène dans un secteur pavillonnaire tout en maintenant l'intention globale de renouvellement urbain et d'intensité urbaine dans le tissu urbain existant. Sur le quartier de la Bocca, le renouvellement urbain est favorisé et ciblé sur des secteurs de plan de masse, outil d'urbanisme privilégié pour répondre à cet objectif. La rue Troubadour n'est pas

concernée par cet outil, mais connaît à proximité des ilots en passe de muter et d'être densifié.

Cette modification des hauteurs en front nord de la rue Troubadour apparaît marginale et reste alors compatible avec le S.Co.T.'Ouest et son orientation de renouvellement urbain au sein du tissu urbain constitué (orientation 1C) à préserver les tissus urbains traditionnels du quartier de Cannes la Bocca.

#### **Concernant la modification de règles pour les projets de surélévation**

Cette proposition de modification du P.L.U. en sous-secteur UBa du centre-ville de la Bocca vise à limiter le risque de tension sur l'offre de stationnement lors de projet de surélévation. Le P.L.U. ainsi modifié restera favorable aux projets de surélévation sur le quartier, ce qui répond à l'objectif du S.Co.T.'Ouest lié à la politique de l'habitat et plus précisément au soutien d'une dynamique de production de logements diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels. Limité dans ses capacités de production neuve, le territoire du S.Co.T.'Ouest incite chaque communes de son périmètre à cultiver le principe de renouvellement urbain de son territoire par une gestion économe des espaces dédiés.

#### **Concernant le classement de deux jardins et d'arbres remarquables**

Conformément aux objectifs du S.Co.T.'Ouest, le projet de classement des deux jardins et d'arbres remarquables s'attache à intégrer la nature en ville au service de la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain du territoire. (objectif 7B – intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire).

#### **Concernant la suppression d'emplacements réservés**

I.C.35, I.C.144 destinés à l'élargissement de l'impasse des Lavandes et création d'un cheminement, générant ainsi une ouverture sur le boulevard de l'Estérel.

Portant sur l'emprise d'une dizaine de jardins contigus dont la maîtrise foncière est délicate, le projet est abandonné au profit d'une liaison douce entre le boulevard de l'Estérel et l'avenue Michel Jourdan. L'objectif étant de maintenir la perméabilité des espaces projetés, propices au maintien de la biodiversité. Cette suppression s'inscrit dans une logique de maîtrise raisonnée des espaces urbains.

**La suppression de l'emplacement réservé II.A.31** dédié initialement à l'installation d'une chaufferie alimentant un réseau de chaleur urbain ne connaît pas d'interface avec le S.Co.T.'Ouest.

**Concernant la modification de règles relatives aux antennes de téléphonie mobile** destinées à favoriser leur intégration paysagère optimale, cette proposition concourt à l'objectif du S.Co.T.'Ouest visant à préserver et optimiser la qualité du patrimoine bâti, en garantissant une bonne insertion des constructions et un traitement qualitatif de l'aspect extérieur des bâtis (orientation 8C1 – préserver les silhouettes architecturales traditionnelles, la qualité des centres historiques et le patrimoine bâti).

**Concernant la clarification rédactionnelle en zones UFc et UFp pour les démolitions-reconstructions et annexes**, il est à noter que le projet de modification n°4 contribue alors aux protections du grand cadre paysager cannois (orientations 7A pour préserver et restaurer la trame verte et l'orientation 13D sur les modalités d'application de la loi Littoral du D.O.O. du S.Co.T.'Ouest). La nouvelle rédaction proposée limitant la constructibilité en zones UFc et UFp vient renforcer encore davantage la compatibilité du P.L.U. avec les protections attendues dans les espaces urbanisés sensibles de la D.T.A. reprise au S.Co.T.

**Au regard de cette analyse, ce projet de modification n°4 apparaît compatible avec le S.Co.T.'Ouest.**

## C.7 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (P.L.H.I.)

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

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

Les modifications portées dans le cadre de cette procédure de modification n°4 du P.L.U. n'impactent pas ou de manière non significative ces capacités et sont alors compatibles avec le P.L.H.I. :

- Le secteur ouest de la ZI de la Roubine concerné par le changement de zonage confirme l'orientation programmatique et entérine la destination des bâtiments existants qu'est l'activité industrielle :

Le logement ne trouve pas sa place dans cette zone compte-tenu des activités déjà en place, de la proximité de l'aéroport et des nuisances induites.

- La réduction des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Troubadour ne remet pas en cause les immeubles résidentiels déjà en place :

Le bilan quantitatif de l'impact de la diminution de la hauteur en frange nord de la rue Troubadour sur la production de logements est estimé à un potentiel de 60 logements (dont 30% logements locatifs sociaux) réalisables dans le cas où les pavillons sur ce secteur seraient démolis au profit de résidences collectives exploitant au maximum les hauteurs et emprises jusque là autorisées.

A cet égard, il convient de préciser que la réduction de gabarit induite à l'issue de la modification du P.L.U. sur cette frange nord de la rue Troubadour bordée de pavillons en zone UC, vise à la cohérence avec le quartier de même typologie qui lui fait face au sud, et inscrit en zone UFb.

Aussi, la volonté municipale de préserver ce quartier et d'en faire évoluer le gabarit se justifie par l'orientation n°7 du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) du P.L.U. de Cannes visant à développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie de quartier. La valorisation de l'identité et de la vie sociale propre à chaque quartier par un urbanisme et une architecture adaptés est ici défendue. Le secteur à l'identité propre du quartier des Muriers à la Bocca, intégrant cette rue Troubadour, est l'un des derniers garants de l'art de vivre à Cannes dans une « cité jardin » agrémentée de parcs et espaces verts destinés à préserver la biodiversité en ville.

Sur la question du bilan quantitatif et plus largement sur la nécessité de produire des logements, par sa révision et ses évolutions successives, le P.L.U. de Cannes vise à favoriser la production de logements pour répondre aux besoins présents et futurs des actifs et des familles, en proposant une offre d'habitat accessible de qualité. Le P.L.U. révisé est fondé sur une croissance démographique annuelle moyenne de 0,12% nécessitant la production de 210 résidences principales par an. Pour dynamiser cette production, le P.L.U. prévoit notamment des secteurs de plans de masses à l'échelle d'ilots méritant une densification et un renouvellement urbain ; plusieurs ilots sont concernés à la Bocca par ce dispositif. La phase 1 du projet de C.B.G.O enclenchée par la modification n°3 approuvée le 18 décembre

2023 est une nouvelle illustration de l'engagement de la Ville de Cannes dans cette production de logements.

Pour la production de logements sociaux, une majoration des droits à construire en cas d'opération présentant plus de 60% de logements sociaux, des périmètres de mixité sociale et des emplacements réservés de mixité sociale ont été inscrits au P.L.U. révisé pour favoriser cette production et correspondent à la construction de 1255 logements d'ici 2029.

Pour conclure, cette évolution réglementaire portée sur la frange nord de la rue Troubadour n'entache pas la compatibilité du P.L.U. avec le P.L.H.I. en vigueur.

- Le classement de deux nouveaux jardins remarquables fige l'urbanité des parcelles concernées :

Ces espaces ne sont pour autant pas des espaces privilégiés de densification compte-tenu de leurs dimensions et de leur enclavement dans un tissu urbain déjà dense.

Les autres évolutions portées dans le cadre de cette procédure de modification n°4 du P.L.U. ne connaissent pas d'interface avec le P.L.H.i.

## C.8 LE PLAN DE MOBILITE CANNES LERINS

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

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

Concernant la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine

La qualité de la desserte de la partie ouest de cette ZI de la Roubine et sa proximité aux pôles de services et aux quartiers résidentiels de la Bocca font de ce secteur un endroit propice au dynamisme économique et au maintien des emplois. En effet, ce secteur est déjà valorisé et accueille de nombreuses entreprises. Ce changement de zonage vise à maintenir son dynamisme.

Ce secteur est également desservi par un réseau viaire dimensionné pour accueillir les modes doux et favoriser les rabattements vers le littoral et sa véloroute par la continuité de l'aménagement de l'EuroVelo8 (Axe 2 – action A – action D3).

Déjà initié sur la zone Roubine-Frayère, le Plan de Mobilité Employeurs des entreprises pour d'encourager une mobilité plus durable des salariés et visiteurs se poursuit (Axe 3 - action B2).

Les autres évolutions portées dans le cadre du projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes ne connaissent pas d'interface avec le plan de mobilité Cannes Lerins.

## C.9 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (P.C.A.E.T.)

Le plan climat énergie territorial (P.C.E.T.) Ouest 06 est le document en vigueur sur le territoire cannois au moment de la procédure de modification n°4 du P.L.U. L'élaboration d'un P.C.A.E.T à l'échelle de la C.A.C.P.L. a été initiée mais seul le diagnostic est établi à date.

Le P.C.E.T. en vigueur pour la Commune de Cannes prévoit cinq axes d'intervention, la compatibilité du projet de modification n°4 avec ceux-ci étant détaillée ci-après :

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

Un P.C.A.E.T. à l'échelle du territoire de Cannes Pays de Lérins est actuellement en cours d'élaboration et devrait être approuvé au cours de l'année 2024.

Le projet de modification n°4 du P.L.U. concourt directement aux deux premiers axes sus-énoncés du P.C.E.T. :

### **Concernant la modification de zonage d'URb en UKf dans la partie ouest de la ZI de la Roubine**

Ce changement de zonage vise à maintenir la dynamique économique de cette partie de la ZI de la Roubine, qui géographiquement et par le type d'activités qu'elle accueille déjà, constitue un pôle de compétitivité fort autour de l'innovation et de la recherche, à proximité du pôle Thalès de notoriété mondiale.

### **Concernant la modification de la règle de volumétrie des bâtiments en zone UK**

**Et concernant la modification des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Troubadour (quartier des Muriers)**

### **Et concernant la modification de règles pour les projets de surélévation**

Ces modifications du P.L.U. sont des évolutions à la marge de règles préexistantes, ceci dans une recherche de plus grande qualité urbaine. Ces évolutions ne connaissent pas d'interface directe avec le P.C.E.T.

### **Concernant le classement de deux jardins et d'arbres remarquables**

Ces modifications du P.L.U. visent bien à satisfaire l'axe 1 relatif à l'engagement de la commune de Cannes vers la construction d'un territoire durable qui entend préserver son patrimoine naturel et végétal. Ces modifications répondent également à l'axe 2 de par la contribution aux espaces libres et végétalisés à la lutte contre les îlots de chaleur.

### **Concernant la suppression d'emplacements réservés**

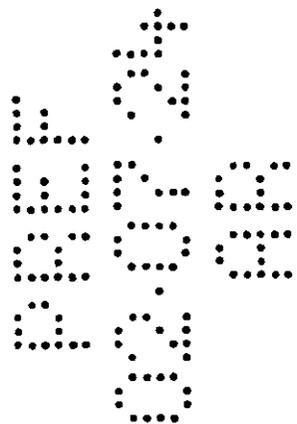
Pour les emplacements réservés liés à l'impasse des Lavandes, leur suppression ne connaît pas d'interface directe avec le P.C.E.T.

La suppression de l'emplacement réservé II.A.31 dédié initialement à l'installation d'une chaufferie alimentant un réseau de chaleur urbain est compatible avec le P.C.E.T. En effet, dans le cadre de la définition opérationnelle de ce projet, ce site ne répond finalement pas aux attentes. Le projet de réseau de chaleur urbain est en passe d'être rendu opérationnel.

**Concernant la modification de règles relatives aux antennes de téléphonie mobile**

**Et concernant les clarifications rédactionnelles et corrections d'erreurs matérielles**

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



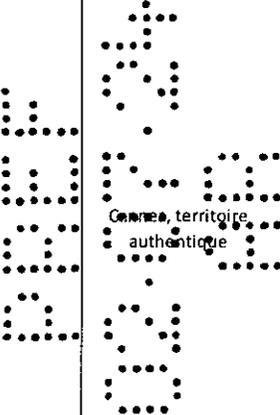
## C.10 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U. DE CANNES APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019

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

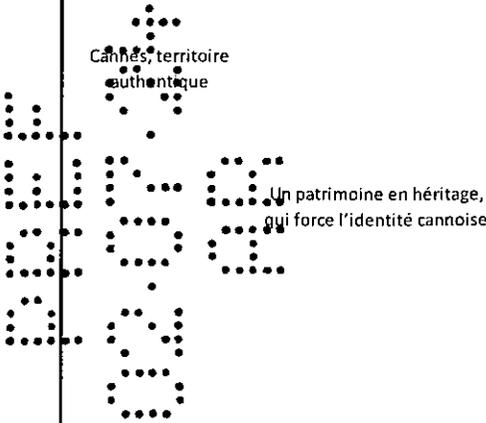
- La protection et la valorisation du cadre de vie d'exception et d'un territoire « authentique » pour valoriser l'identité de Cannes et développer l'attractivité urbaine de la cité,
- L'affirmation du rang économique et social de la Ville, ville à taille humaine et à dimension internationale.

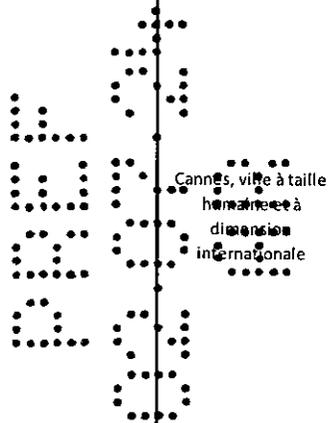
Le tableau suivant vise à présenter précisément la réponse et les interfaces de chaque objet de la présente procédure avec les orientations données au P.A.D.D. pour le territoire cannois.

Au regard de cette analyse, la présente modification n°4 du P.L.U. s'inscrit dans les axes et objectifs définis au P.A.D.D.

| Axes   | Objectifs  | Orientations  | Compatibilité   |
|--|--|---|---|
|  | <p>Un patrimoine naturel exceptionnel, élément de l'attractivité</p> | <p><b>1. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger le caractère remarquable des lieux emblématiques de la ville et les sanctuariser</li> <li>• Préserver les grands réservoirs de biodiversité terrestres et marins</li> <li>• Protéger le foncier agricole cannois (vallée de la Siagne et île Saint-Honorat)</li> <li>• Mettre en œuvre une trame verte et bleue (TVB) comme nouvelle armature du territoire</li> <li>• Préserver ou reconstituer les corridors écologiques</li> </ul> <p><b>2. Utiliser la loi Littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Graduer la densité de l'urbanisation sur les collines et dans les « espaces urbanisés sensibles »</li> <li>• Conserver le caractère naturel des espaces remarquables</li> <li>• Mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols</li> </ul> | <p>Compatibilité assurée pour le changement de zonage d'URb (zonage d'attente) en UKf qui concerne un secteur déjà urbanisé dont il s'agit de soutenir le dynamisme et le développement. Le renouvellement et le développement urbain d'un tel secteur sont en faveur d'une stratégie foncière et de développement territorial qui préserve les espaces naturels et agricoles. Les abords du cours d'eau de la Frayère sont concernés par un zonage N au PLU en vigueur ; il n'y a alors pas d'impact du changement de zonage URb à UKf sur le corridor que peut constituer ce cours d'eau et ses berges.</p> <p>Compatibilité assurée pour les classements de jardins et arbres remarquables qui complètent les inventaires déjà inscrits au P.L.U. en vigueur et qui garantissent leur protection (cf réponse à l'orientation 5). Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p> <p>Compatibilité assurée pour le nouveau zonage UKf et la suppression de la règle de segmentation. En effet, les emprises et donc l'imperméabilisation des sols sont limités par le PPRI. De plus, la hauteur maximale permise est contrainte par la servitude aéronautique aux abords immédiats de l'aéroport. Les hauteurs permises en zone UKf sont en adéquation avec les hauteurs des bâtiments connus en front de mer. La ZI de la Roubine est classée en espace-enjeu de la D.T.A. Au droit de cet espace, la souplesse dans l'appréciation du principe de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage est prévue à la D.T.A. pour favoriser les projets d'ensemble optimisant l'altimétrie du bâti tout en limitant les emprises au sol en zone inondable, et de fait l'artificialisation. Compatibilité assurée avec le classement des deux nouveaux jardins en entités remarquables et d'arbres remarquables : leur préservation contribue à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et au maintien du patrimoine remarquable cannois. Compatibilité assurée avec la modification des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers pour la préservation de qualité urbaine de ce quartier. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p> |
|  | <p>Cannes, la Ville durable méditerranéenne</p>                      | <p><b>3. Mettre en sécurité les personnes et les biens face aux risques et incidences du changement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Placer les risques de ruissellement et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement</li> <li>• Protéger la bande côtière des conséquences des épisodes de submersion marine et les plages des mécanismes d'érosion</li> <li>• Apprendre à construire en zone d'aléas modérés</li> <li>• Poursuivre les aménagements de sécurisation face aux risques d'incendie et de feux de forêts</li> <li>• Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et sismiques</li> </ul>  | <p>Compatibilité assurée pour le nouveau zonage UKf et la suppression de la règle de segmentation. En effet, le secteur ouest de la ZI de la Roubine est largement imperméabilisé et bâti. La nouvelle zone UKf est ici proposée sur une partie de la ZI de la Roubine largement urbanisée. Tout nouveau projet en renouvellement des bâtis actuels permettra la réalisation de projets industriels d'excellence à haut niveau de compétences et à cette occasion, seront mises en œuvre les mesures de réduction des effets des inondations et de ruissellement prescrites par le PPRI. L'aléa moyen de retrait gonflement des argiles est également appréhendé dans le cadre des études de sol à produire dans les dossiers d'autorisations d'urbanisme. Compatibilité assurée pour la réduction des hauteurs rue Troubadour : la maîtrise du développement urbain sur le quartier des Muriers a été initiée au regard de son exposition au risque d'inondation. La limitation des hauteurs rue Troubadour est une prescription visant un épannelage et une transition entre le cœur de quartier des Muriers et les îlots aux gabarits à densité perçue plus forte et donnant sur l'axe Michel Jourdan.</p> <p>Compatibilité assurée avec le classement de deux jardins qui en secteur résidentiel dense restent alors des respirations et des lieux d'infiltration des eaux. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Cannes, la Ville durable méditerranéenne</p>  | <p><b>4. Veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement</b></p> | <p>Compatibilité assurée avec la suppression des emplacements réservés de l'impasse des Lavandes. Les riverains portent un projet de pacification de cette rue pour favoriser les modes doux. La suppression des emplacements réservés doit permettre la mise en oeuvre de cette pacification. Compatibilité assurée également pour la suppression de l'emplacement réservé dédié à une chaufferie : cette modification fait suite à l'endechement de la procédure de passation d'une concession révélant que ce site n'est pas propice à la réalisation d'une chaufferie. Le territoire poursuit donc le développement d'un réseau de chaleur et continue d'apporter toutes les garanties pour sa réalité opérationnelle. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agir contre les pollutions en développant des modes de déplacements doux</li> <li>▪ Lutter contre le bruit en ville</li> <li>▪ Favoriser une transition énergétique</li> <li>▪ Promouvoir un bâtiment durable de type méditerranéen</li> </ul>  | <p><b>5. Sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales</b></p>                        | <p>Compatibilité assurée par l'institution de protections pour le jardin de la résidence Saint Nicolas et de la Ville la Surprise, par la protection d'arbres remarquables, qui contribuent directement à l'objectif de compléter les inventaires des entités patrimoniales remarquables. Compatibilité assurée avec la modification de la règle relative aux antennes de téléphonie mobile : la modification du règlement écrit portant sur l'intégration architecturale des antennes vise la protection du paysage urbaine et de la qualité de traitement des toitures tuiles imposées sur grande partie du territoire cannois. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compléter les inventaires des entités patrimoniales remarquables</li> <li>▪ Poursuivre le recensement des grands parcs et jardins de la ville</li> <li>▪ Valoriser le caractère provençal de Cannes</li> <li>▪ Poursuivre la mise en valeur d'un bord de mer prestigieux</li> <li>▪ Faciliter les accès aux plages</li> <li>▪ Développer des espaces publics et des espaces verts de qualité</li> </ul> | <p><b>6. Requalifier les paysages contemporains</b></p>  | <p>Compatibilité assurée avec la modification de règles en cas de surélévation sur Bocca centre. Cette modification garantit l'acceptabilité des projets de surélévation dans le centre urbain de la Bocca en zone UBa. La surélévation participe à la densification du tissu urbain et à limiter la dégradation du patrimoine bâti. La règle dérogatoire au stationnement en cas de surélévation permet ces projets mais est révisée pour éviter une aggravation trop importante de la tension sur l'offre de stationnement dans ce quartier. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre l'embellissement et la dynamisation de Bocca Centre</li> <li>▪ Favoriser le renouvellement urbain du quartier Prado – République</li> <li>▪ Poursuivre la recomposition urbaine de Bocca Nord</li> </ul>   |  |   |





Une ville dynamique par la diversité de ses quartiers

Le rayonnement économique de Cannes

**7. Développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie de quartier**

- Valoriser l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier
- Favoriser le maintien ou la création de centralités de proximité
- Renforcer l'accès aux équipements de sports et de loisirs
- Encourager les dispositifs concourant à l'expression de toutes les solidarités

**8. Affirmer toutes les centralités existantes**

- Mettre en œuvre un plan de rénovation du quartier Prado – République
- Poursuivre la valorisation urbaine du quartier centre-gare et le développement des liens entre les quartiers de Prado – République et de la Croisette
- Développer l'ensemble des fonctions urbaines et recomposer les activités économiques dans l'ensemble urbain « Cannes Grand Ouest »

**9. Mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire**

- Développer plus encore l'offre événementielle
- Structurer les activités de recherche et d'innovation
- Mettre les technologies numériques au service de l'innovation urbaine
- Irriguer l'ensemble de la ville par le très haut débit numérique filaire et hertzien

**10. Développer tous les savoir-faire industriels et artisanaux**

- Soutenir les pôles de recherche et de compétitivité industriels cannois
- Conserver et développer un réseau d'entreprises artisanales locales
- Développer un pôle d'excellence du nautisme à l'échelle du bassin cannois

**Renouveler les zones d'activités économiques**

**11. Renforcer l'attractivité touristique à forte valeur ajoutée**

- Renforcer les motifs d'intérêt touristique pour la ville
- Valoriser davantage les sites touristiques existants
- Aménager le site de l'Observatoire
- Assurer la pérennité de l'offre d'hébergement hôtelier cannoise
- Ancrer la fonction de pôle croisière

**12. Soutenir la force de l'offre commerciale de proximité, condition nécessaire de l'attractivité**

- Pérenniser et renforcer l'offre commerciale du centre-ville
- Conserver la diversité commerciale au sein de chaque centralité de
- Equilibrer la répartition des moyennes surfaces entre le centre
- Réaménager la zone commerciale des Tourrades dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle

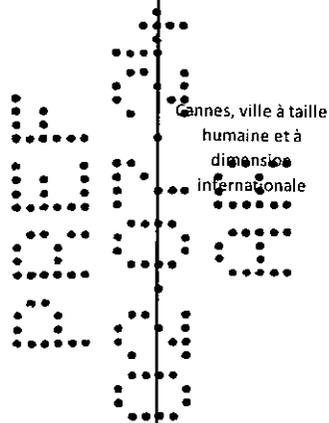
Compatibilité assurée avec la réduction de hauteurs de 12 m à 7 m sur la frange Nord de la rue Troubadour (quartier des muriers) qui concourt à valoriser l'identité et la vie sociale propres au quartier de Cannes la Bocca par le choix d'un urbanisme adapté et maîtrisé. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.

Compatibilité assurée pour le nouveau zonage UKf et la suppression de la règle de segmentation. Ces deux évolutions visent à renforcer les activités économiques des filières d'excellence du territoire cannois. Le développement de la ZI de la Roubine s'appuie sur les conclusions remises en 2019 par un groupement d'études piloté par Artelia dans le cadre d'une étude urbaine commanditée par la CACPL. Ce secteur est ciblé pour le développement d'un "pôle des industries de pointe et de recherche", pour les filières du nautisme et spatiale. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.

Compatibilité assurée pour la mutation de la zone URb en zone UKf en vue de développer tous les savoir faire industriels et artisanaux et en particulier de soutenir les pôles de recherche et de compétitivité industriels cannois (SafeCluster, Thalès Alenia Space etc.), afin de développer un bassin industriel de hautes compétences propre à Cannes. Lever le zonage URb qui faisait de ce secteur une zone d'attente, permet de limiter le développement de friche et d'encourager les propriétaires et investisseurs à dynamiser et développer l'ouest de cette ZI de la Roubine. Compatibilité assurée avec la suppression de la règle de segmentation des bâtis long de plus de 50 mètres : cette évolution en zone UK vise à adapter la règle aux exigences de l'outil de fabrication industrielle pour répondre aux besoins des entreprises innovantes de haute technologie ou de niche. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.

Pas d'interface directe de la modification n°4 avec cette orientation

Pas d'interface directe de la modification n°4 avec cette orientation



Une mobilité facilitée pour mieux se déplacer

Une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir

**13. Faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire**

- Réorganiser l'ensemble de la chaîne des mobilités du Grand Cannes autour du Palm Bus et de la future gare ferroviaire structurante de Cannes-Marchandises,
- Organiser une intermodalité forte
- Finaliser et compléter les grands axes de transports en commun en site propre (Palm Bus)
- Apporter des solutions nouvelles aux déplacements Est-Ouest et Nord-Sud
- Reconnaître les grands axes de transports en commun
- Créer des parkings relais et faciliter la mutualisation du stationnement
- Organiser la logistique urbaine
- Expérimenter les déplacements par la voie maritime pour le public

**14. Favoriser les mobilités douces et aménager en conséquence les cheminements au sein des quartiers**

- Recomposer le profil de certains axes routiers structurants
- Utiliser la nouvelle trame verte et bleue au profit d'itinéraires de modes doux
- Transformer le littoral cannois en itinéraire modes doux privilégié entre Pointe Croisette et la Bocca
- Soutenir une politique volontariste de stationnement public de proximité

**15. Agir pour les actifs et les familles**

- Maintenir le renouvellement démographique cannois en produisant une offre de logements de qualité et diversifiée
- Favoriser une répartition équilibrée de la production de logements
- Instituer les secteurs de mixité sociale afin d'encadrer le développement des résidences secondaires
- Développer des formes urbaines conditionnées par les principes du bio-climatisme méditerranéen
- Raccorder les nouveaux lieux d'habitation de Cannes aux réseaux des transports publics et des modes doux

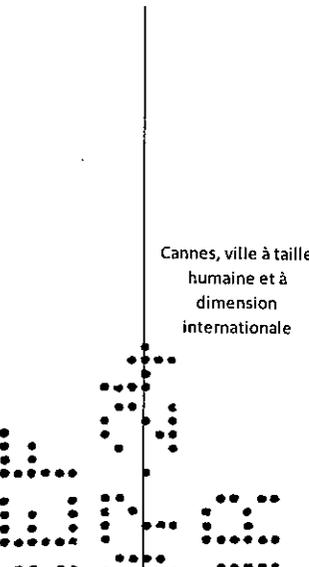
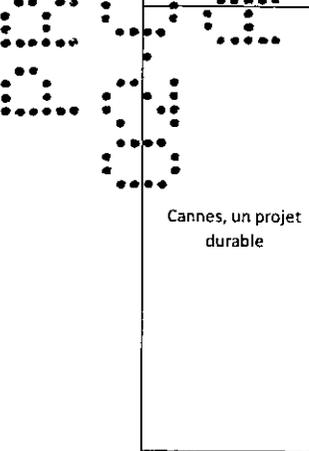
**16. Accompagner le vieillissement**

- Positionner l'offre de logements aux seniors au cœur de la cité
- Adapter la réglementation d'urbanisme pour les évolutions du bâti existant permettant d'améliorer l'autonomie des personnes

Compatibilité assurée avec la suppression des emplacements réservés de l'impasse des Lavandes : les riverains portant un projet de pacification de cette rue pour favoriser les modes doux, cette modification favorise les liens doux entre les deux grands axes du boulevard de l'Estérel et de l'avenue Michel Jourdan et ainsi l'accès à la gare SNCF de la Frayère. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.

Compatibilité assurée avec la modification des hauteurs sur la frange nord de la rue Troubadour. Les huit parcelles concernées par cette réduction des hauteurs maximales permises sont d'ores et déjà bâties et les pavillons présentent des hauteurs de R+1 à R+2. Aussi, l'impact de cette modification est marginal sur la capacité de production de nouveaux logements. Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.

Pas d'interface directe de la modification n°4 avec cette orientation.

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p>Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale</p>  | <p>Une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir</p> | <p><b>17. Produire une offre d'habitat accessible de qualité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le parcours résidentiel en conservant un parc d'habitat public et aidé</li> <li>Développer l'accèsion sociale à la propriété</li> <li>Conditionner la mixité sociale à la présence d'une offre de transports publics ou de modes doux, la proximité de l'emploi et des équipements publics</li> <li>Promouvoir le développement de logements sociaux dans le diffus</li> <li>Équilibrer la répartition des nouveaux logements sur le territoire</li> <li>Poursuivre la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens</li> <li>Favoriser les nouvelles formes d'habitat</li> </ul> <p><b>18. Faire émerger de nouveaux projets urbains innovants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain d'importance</li> <li>Engager, par une maîtrise foncière volontariste, une recombinaison ou une mutation des secteurs à enjeux</li> </ul> | <p>Compatibilité assurée avec la modification de zonage de URb en UKf pour la partie ouest de la ZI de la Roubine favorable au développement des filières d'excellence du territoire et donc à la création d'emplois dans un secteur accessible et bien équipé : 15 min à pied de la future gare TER/LNPCA de la LNPCA, accès direct depuis les axes magistraux bd du Rivage et bd du Midi, 7 min en voiture de l'échangeur de l'A8, proximité au complexe sportif des Muriers, au centre urbain de la Bocca et aux quartiers résidentiels de l'ouest cannois. La proximité de l'emploi pour les résidents cannois est améliorée.</p> <p>Les autres objets de cette modification n°4 ne connaissent pas d'interface directe avec cette orientation.</p> <p>Compatibilité assurée pour la modification de zonage de URb en UKf pour la partie ouest de la ZI de la Roubine qualifiée d'espace enjeu par la DTA. Il est à noter ici que le projet de modification n°4 participe au développement et au dynamisme de cette partie de la ZI de la Roubine, sans extension urbaine et que le paysage urbain doit être requalifié en s'insérant dans l'environnement bâti existant au regard du patrimoine bâti proche.</p>   |
| <p>Cannes, un projet durable</p>                                    | <p>Objectifs de modération de la consommation de l'espace</p>            | <p><b>A. Un engagement dans le réinvestissement urbain positionné</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur l'axe Prado République à restructurer partiellement,</li> <li>Autour du boulevard Francis Tonner, à l'ouest du cœur villageois de la Bocca,</li> <li>Le long de la RD 6007 (avenue Antoine de St Exupéry) avec une ouverture sur la Roubine et autour de la plateforme aéroportuaire (Bastide Rouge, Tourrades, Z.I. du Béal), sur les espaces économiques sous-qualifiés de la Roubine</li> </ul> <p><b>B. Une densification urbaine douce respectant le paysage</b></p> <p><b>C. Un développement économique redynamisé</b></p>  | <p>Compatibilité assurée avec la modification de zonage de URb en UKf pour la partie ouest de la ZI de la Roubine permettant de limiter le développement de friche et d'encourager les propriétaires et investisseurs à dynamiser et développer l'ouest de cette ZI de la Roubine.</p> <p>Compatibilité assurée avec la modification des hauteurs sur la frange nord de la rue Troubadour (cf réponse à l'objectif 3).</p> <p>Compatibilité assurée pour le classement des deux jardins et des arbres remarquables qui participent à préserver des espaces qualitatifs et de respiration au sein de quartier dense.</p> <p>Compatibilité assurée avec la modification de zonage de URb en UKf pour la partie ouest de la ZI de la Roubine favorable à l'objectif de "valoriser les abords de la future gare de la Bocca par des fonctions économiques nouvelles et attractives". Cette levée du zonage d'attente URb concerne une partie de la ZI de la Roubine déjà urbanisée et occupée par des entreprises et activités industrielles. Seule une parcelle non bâtie dans cette enveloppe urbaine peut connaître une évolution significative par ce changement de zonage. Cette parcelle est pour autant déjà imperméabilisée du fait qu'elle est aménagée en parking de surface.</p> |

## D. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de l'examen au cas par cas en application des articles R.104.33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, l'**auto-évaluation du projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes** présentant l'analyse des incidences du projet sur l'environnement est annexée au présent dossier de modification n°4 du P.L.U. de Cannes.

