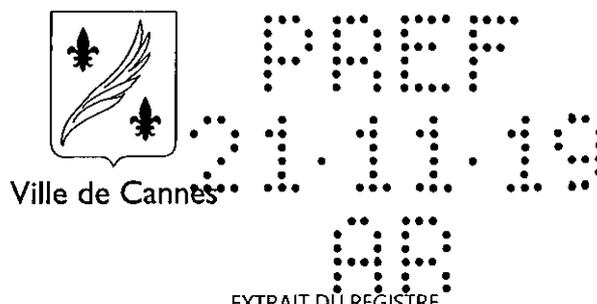


DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL



MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 18 NOVEMBRE 2019 -
19H00

DÉLIBÉRATION N° 23

OBJET :

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

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

Etaient présents :

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

formant la majorité des membres en exercice.

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

M. FIORENTINO, en ayant au préalable donné pouvoir à Mme BOISSY, est entré en séance après le vote de la
question n° 10.

Etaient excusés :

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

Etait absente :

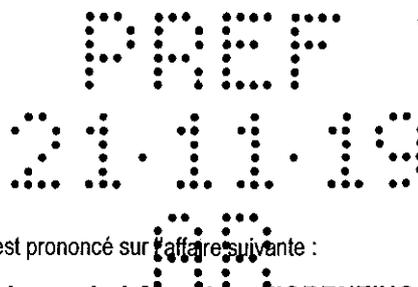
Mme DORTEN

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

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

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

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



est désigné comme secrétaire de séance.

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

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

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

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

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

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

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

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

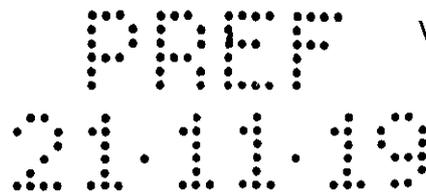
Une première réunion publique a eu lieu le 28 juin 2016 pour présenter le diagnostic préalable et nécessaire, première étape d'un processus normé de la construction du nouveau P.L.U..

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

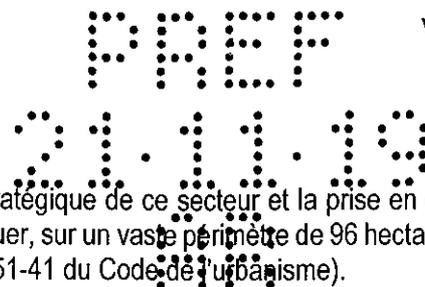
A ce titre, l'ouest du cœur historique du quartier de la Bocca demeure le principal potentiel de développement et de renouvellement urbain de Cannes. La création de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D), par le Conseil Municipal, le 22 mars 2019, répond à l'objectif de maîtriser le foncier nécessaire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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 24 août 2019 avec un avis favorable au projet de révision générale du P.L.U. de Cannes, assorti d'une recommandation et de deux réserves, qui ont été prises en compte dans le dossier définitif soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Pour répondre à une demande du Tribunal Administratif en date du 11 septembre 2019, le commissaire enquêteur a rendu des conclusions et un avis motivé complémentaires le 23 septembre 2019.

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

Une fois approuvé, le PLU sera exécutoire un mois après sa transmission en Préfecture et les mesures de publicité accomplies ; les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront alors délivrées sur le fondement de ses dispositions.

Toutefois, préalablement à l'approbation de ce document, il convient d'analyser :

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



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

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

Le rapport

Le rapport du commissaire enquêteur se décompose en huit parties :

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

Les conclusions et l'avis

Dans ses conclusions, le commissaire indique que la participation du public peut être qualifiée de très satisfaisante et il attire l'attention sur le contexte particulier de la ville de Cannes, avec une importante pression foncière et une très forte attractivité de la ville.

Pour le commissaire enquêteur, « les dispositions arrêtées par le projet de révision générale du P.L.U. soumis à l'enquête sont en cohérence avec les exigences réglementaires, et les objectifs recherchés visent à un équilibre harmonieux (...) ».

Il recommande d'apporter des éléments de réponse aux observations formulées par les personnes publiques associées, éléments de réponse qui seront développés plus avant dans la présente délibération.

Le commissaire émet *in fine* un **avis favorable** au projet de révision générale du P.L.U de Cannes, **assorti de deux réserves** :

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



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

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

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

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

Dans son nouvel avis, le Commissaire enquêteur rappelle la demande de la Congrégation des Cisterciens de l'Immaculée Conception (moines de l'île Saint-Honorat) qui a justifié sa première réserve et reprend l'avis de la Ville de Cannes interrogée sur ce point dans sa note de synthèse du 30 juillet 2019.

Il motive sa demande au regard de « *la sur-fréquentation de l'île Saint-Honorat, notamment pendant la période estivale à laquelle vient s'ajouter une dégradation de l'environnement.* » Il précise que « *la réalisation de cet équipement nécessite une étude préalable sur la faisabilité, les conditions de réalisation, de fonctionnement, déterminer le flux de matières polluantes (...)* ».

B : L'analyse des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur

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

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

> d'autre part, de prendre en compte les deux réserves du commissaire enquêteur :

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



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

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

II- L'ANALYSE DES MODIFICATIONS AU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

Les Personnes Publiques ayant transmis leur avis sont les suivantes :

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

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

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

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



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

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

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

Le rapport de présentation du PLU :

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

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

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

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

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

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

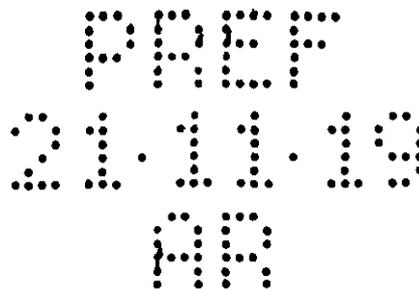
> à la demande du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, des rectifications ont été apportées sur la dénomination des voiries et sur le réseau de transports interurbains dont la compétence relève désormais de la Région ;

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

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

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

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



Les plans de zonage

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

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

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

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

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

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

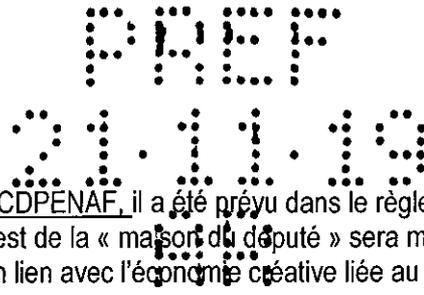
Le secteur UPp, non règlementé (erreur matérielle), a été corrigé et rattaché au secteur des plages (UPb).

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

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

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

Le règlement



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

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

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

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

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

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

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

En revanche, il est proposé de ne pas suivre la demande de la CCI qui propose de remplacer, dans les zones d'activités, la règle suivante :

« Dans les secteurs UKa et UKc, le commerce de détail est autorisé à condition d'être directement lié à l'artisanat autorisé dans ces secteurs ».

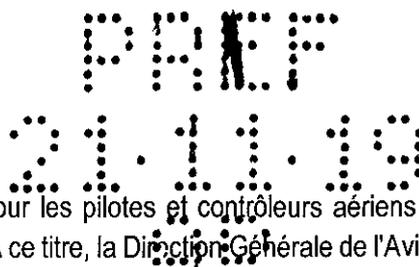
Par la rédaction suivante : « Dans les secteurs UKa et UKc, l'artisanat est autorisé. Le commerce de détail est autorisé à condition d'être lié à l'artisanat et/ou nécessaire à l'animation de la zone ».

En effet, l'objectif recherché est de développer l'artisanat et les activités économiques hors commerce de détail. Une telle modification s'opposerait à cette ambition dans les zones d'activités concernées : Abadie-Béal (projet Agritech), Carimai (en aval du hameau du même nom) et Zamora (site dédié à cette entreprise).

> à la demande de la Direction Générale de l'Aviation Civile, dans l'article 2.2 relatifs aux règles dérogatoires les équipements suivants ont été introduits : "les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne".

Dans l'article 3.2 concernant les règles générales de hauteur, il a été précisé que, "quel que soit le zonage du P.L.U., les hauteurs des constructions et leurs modes constructifs devront respecter le plan des servitudes aéronautiques en vigueur".

Dans les dispositions particulières, le(s) paragraphe(s) relatifs aux panneaux solaires ont été complétés par : "Les panneaux photovoltaïques situés à proximité des aérodromes peuvent



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

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

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

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

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

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

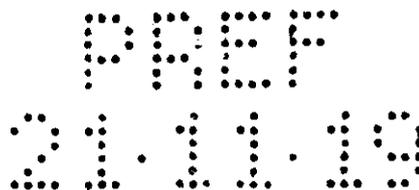
Les emplacements réservés

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

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

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

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



Les annexes

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

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

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

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

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

- les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi) ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et les modalités de l'analyse de compatibilité ;
- l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme préopérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones d'effets des S.U.P. relatives aux ouvrages de GRTgaz ;
- la réglementation anti-endommagement avec l'adresse du site internet du Guichet unique des réseaux.

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

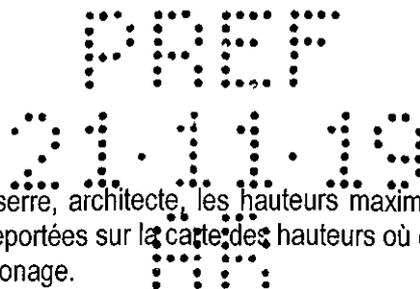
Les fiches des S.U.P. ont été complétées et mises à jour, ainsi que l'adresse de GRTgaz.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Plan de zonage

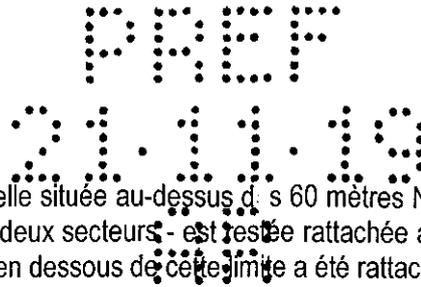
A la suite du dire de M. d'Hautesserre, dans le secteur de l'avenue Michel Jourdan et du boulevard de l'Estérel, un quartier d'habitat collectif dont la hauteur est fixé à 12 + 3 mètres sur la carte des hauteurs, figure en zone UFa en lieu et place de la zone UC qui correspond à ce type de quartier.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

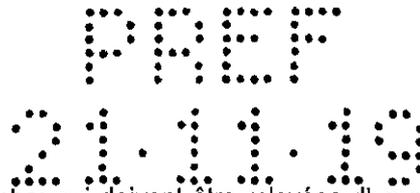
Page 13, dans la définition des arbres de haute tige (ou haute futaie), les haies ne sont plus concernées, à l'instar du règlement en vigueur, pour ne pas être en contradiction avec d'autres règles telles que celles qui régissent les plantations en limites séparatives par exemple.

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

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

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

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



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

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

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

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

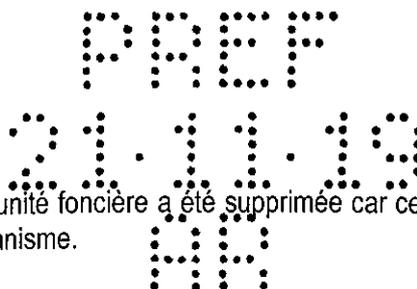
Page 40, dans la liste des équipements d'intérêt collectif et services publics qui bénéficient de règles dérogatoires, il est précisé que cette liste peut être complétée, le cas échéant, par d'autres équipements prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence, et que ces dérogations ne s'appliquent que lorsque l'équipement en question concerne au moins 80 % des surfaces construites.

En revanche, le mot « *public* » a été supprimé dans cette liste pour « *les établissements d'action sociale* », afin de ne pas exclure les établissements d'action sociale privé dont l'intérêt collectif est avéré.

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

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

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



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

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

Page 60, concernant la mise en œuvre des périmètres de mixité sociale, des exceptions ont été prévues dans le PLU arrêté sur le boulevard de la Croisette et sur le quartier Pointe-Croisette (secteur UBp). Le secteur UCp, également spécifique à ce quartier de Pointe-Croisette, a été ajouté aux secteurs non concernés par cette obligation car il n'avait pas été intégré dans le dossier arrêté.

Par ailleurs, dans ces périmètres de mixité sociale où 30% de logements sociaux sont imposés pour les opérations du plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, le P.L.U. fait référence à la surface de plancher pour le calcul des 30% alors que l'arrêté de carence de l'Etat fait référence au nombre de logements. Si cette différence de norme n'entrave pas les opérations neuves, elle est en revanche très contraignante pour les opérations de réhabilitation qui ont bien souvent du mal à respecter les deux critères. Le règlement précise donc que, pour les opérations de réhabilitation, le critère de l'arrêté de carence, qui fait référence au nombre de logements, sera le seul critère à appliquer.

Enfin, dans le même chapitre, il est fait référence à 30% de logement locatif social, alors que la municipalité entend favoriser l'accession sociale à la propriété. La notion de « locatif » est donc supprimée ce qui permettra de réaliser à la fois du logement locatif social mais également de l'accession sociale à la propriété.

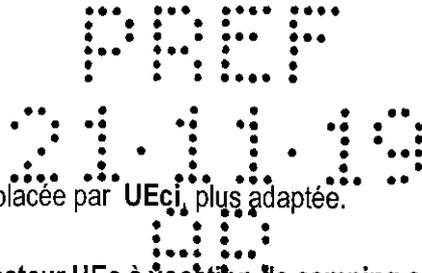
Page 62, afin de promouvoir la transition énergétique, toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de surface de plancher doit comprendre au moins deux tiers de logements traversants. La notion de logements traversants, très restrictive, a été remplacée par la notion de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

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

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

Sur la même page se trouve un début de phrase, « Les coupes », qui a été supprimé.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emplacements réservés

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



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

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

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

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

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

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

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

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées,

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

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

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

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

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



Considérant les conclusions de l'enquête publique,

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

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

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

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

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

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

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cannes tel qu'il est annexé à la présente ;
- et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur l'Adjoint délégué à l'Urbanisme à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

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

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

PREF
21.11.19

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

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



Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

L'Adjoint délégué,
Christophe FIORENTINO