



MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022 -
18H00

DÉLIBÉRATION N° 33

OBJET :

CANNES PLUS BELLE, PLUS MODERNE ET QUI CULTIVE SON IDENTITE - APPROBATION DE LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) POUR UNE ESTHETIQUE URBAINE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-huit novembre à dix-huit 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
M. GORJUX
Mme BRUNETEAUX
M. CIMA
Mme ARINI
Mme GOUNY-DOZOL
M. de PARIENTE
Mme VERAN
M. CHIAPPINI
Mme CRAPIZ
Mme POURREYRON
M. PANSIER
Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. GAUTHIER

Mme CLUET
Mme CHELPI-DEN HAMER
M. FRIZZI
M. ARNAUD
Mme BONNET
M. CHEVALLET
M. BOYRON
Mme GIBELIN
M. DUBBIOSI
Mme LASSALLE
Mme LACOMBE
Mme PEIRANO
M. JEUDY
Mme INGALLINERA

Mme PIEL
Mme MAMAN-BENICHOU
Mme ANDRE
Mme BERGERE MORANT
M. SAUVAGE
M. FIORENTINO
Mme BEZZI
Mme DEWAVRIN
M. AINEJIAN
M. CATANESE
M. BABU
M. BONETTO
.....
.....

formant la majorité des membres en exercice.

Mme CLUET, en ayant au préalable donné pouvoir à M. FRIZZI, est entrée en séance avant le vote de la question n° 1.

Etaient excusés :

M. CHIKLI qui avait donné pouvoir à M. BONETTO
M. TARICCO qui avait donné pouvoir à M. CATANESE
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme POURREYRON
Mme BOISSY qui avait donné pouvoir à Mme ARINI
M. COMBET qui avait donné pouvoir à M. de PARIENTE
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à Mme BRUNETEAUX

Les procès-verbaux de la séance du Conseil Municipal du 27 juin 2022 et de la séance du Conseil Municipal du 26 septembre 2022 sont approuvés 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° 22 du 23 mai 2020, 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 Grégori BONETTO 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 Madame VERAN, rapporteur.

Depuis 2014, la municipalité n'a cessé de rendre Cannes plus attractive, durable et fière de ses racines. Cette volonté s'est notamment traduite par l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le 18 novembre 2019.

Ce P.L.U. est établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en deux orientations générales fondées sur la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et sur l'affirmation du rang économique et social de Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

La municipalité entend poursuivre ces orientations stratégiques afin d'améliorer concrètement et durablement la qualité de vie des Cannois et d'adapter notre ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal de Cannes a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque inondation, à la suite des intempéries de novembre et décembre 2019, traduite par le porter à connaissance du plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.) notifié le 10 mars 2020 par le préfet des Alpes-Maritimes.

La Ville de Cannes entend assurer la prise en compte des risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement, tout en garantissant le développement d'un urbanisme de proximité, et la sauvegarde et la valorisation des principales composantes urbaines et architecturales.

A cette fin, une politique d'habitat volontariste est menée en développant une offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail, tout en prévenant les risques naturels et en particulier les risques d'inondations.

Cette ambition relayée par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) se traduit par des opérations de renouvellement urbain en faveur du logement.

Plus précisément, il est nécessaire de poursuivre l'évolution du P.L.U. en vigueur afin d'optimiser la réhabilitation ou la restructuration d'îlots urbains vieillissants avec un souci permanent de préserver la qualité du cadre de vie grâce à un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier.

Dans ce contexte, par arrêté n°22/3077 en date du 2 mai 2022, la municipalité a prescrit une modification n°2 du P.L.U. de Cannes afin de répondre aux objectifs prioritaires suivants actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Nouvelle Frayère » et créer un sous-zonage UCf spécifique :

- créer ou faire évoluer sept plans de masses sur le secteur de Cannes la Bocca, du Riou et du haut du boulevard de la République,
- actualiser et enrichir les servitudes de mixité sociale pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements,
- intégrer également l'approbation du P.P.R.I. révisé le 15 octobre 2021,
- supprimer plusieurs emplacements réservés obsolètes,
- actualiser certaines normes,
- procéder à des ajustements réglementaires et à des corrections d'erreurs matérielles.

En effet, les évolutions proposées peuvent être engagées à l'aide d'une procédure de modification du P.L.U. au titre des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

I. LA SYNTHÈSE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU P.L.U.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. concerne plusieurs volets qui sont rappelés en synthèse ci-après.

1/ Actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Nouvelle Frayère »

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 présente une O.A.P. relative au réaménagement du quartier de la Frayère. Cette opération a fait l'objet d'une convention pluriannuelle pour le nouveau programme de renouvellement urbain « Nouvelle Frayère » (N.P.R.U.) signée le 31 juillet 2019 par l'ensemble des acteurs institutionnels.

La C.A.C.P.L. a affiné le programme de l'opération tout en respectant ses trois polarités que sont le pôle entrepreneurial, social et culturel, le pôle santé-sports-loisirs et le pôle de services et de commerces. Des évolutions de programmation nécessitent de modifier l'O.A.P., avec la réhabilitation d'une crèche de 19 berceaux et la construction d'un bâtiment polyvalent, regroupant un pôle santé et une pharmacie, ainsi qu'un parking sécurisé, principalement à destination de l'ensemble des usagers des équipements du secteur. Le bâtiment polyvalent intégrera également un «super-citystade» couvert et multifonctionnel et deux salles destinées à la boxe et à la danse, ainsi que 9 logements pour actifs. En complément du pôle sportif, les aménagements extérieurs comprendront une aire de fitness street work out. Ce nouveau pôle permettra de créer des synergies au sud du quartier, en faisant office de signal.

2/ Créer ou faire évoluer sept plans de masses sur les secteurs de Cannes la Bocca, du Riou et du haut du boulevard de la République

Deux nouveaux plans de masses situés respectivement au 101 avenue Michel Jourdan et à l'angle des rues Jean Gras et du Bosquet sont proposés dans le cadre de la modification n°2 du P.L.U. afin de définir précisément les contours optimisés de futurs projets d'ensemble mieux proportionnés par des polygones et des espaces verts paysagers.

Ces deux opérations créeront respectivement 100 logements avec 30% de logements sociaux dont une pension de famille (20 logements), et 76 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et un pôle médical.

Dans ce cadre et pour chaque plan de masse créé, il convient d'actualiser le livret des plans de masses du règlement, le tableau des servitudes de mixité sociale et la carte des hauteurs du P.L.U..

Par ailleurs, cinq secteurs à plans de masses sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières doivent être remaniés pour tenir compte de récentes opportunités foncières et de l'approbation du P.P.R.I. révisé le 15 octobre 2021.

Il convient d'optimiser la capacité constructive de ces polygones grâce à une simplification des volumes, et à un ajustement des emprises, tout en veillant à la bonne perméabilité des sols et au maintien de la qualité d'intégration urbaine. La carte des hauteurs sera mise en cohérence avec le plan de masse proposé. Enfin, la fiche de chaque plan de masse sera amendée au sein du livret des plans de masses du règlement.

En outre, le projet de modification n°2 du P.L.U. complète le texte de chaque fiche descriptive de plan de masse d'une autorisation à une marge d'adaptation mineure sous condition de

contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties, ceci pour faire face à la précision élevée de ces plans de masse.

Au total, les plans de masses relatifs à des opérations de logements produiront environ 230 logements dont 30% de logements sociaux avec le souci de maintenir un urbanisme de proximité.

3/ Actualiser et enrichir les servitudes de mixité sociale pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements

Le projet de modification n°2 du P.L.U. consiste notamment en l'évolution de la liste des Servitudes de Mixité Sociale (S.M.S.):

- Par la création des S.M.S. n° 30, 31, 32 associées aux plans de masses sis 101 avenue Michel Jourdan, sis rue Jean Gras / rue du Bosquet, et à celui situé sur l'îlot Jean Aicard / avenue Michel Jourdan / rue Saint Vincent De Paul. Au total, ces servitudes garantissent la production d'environ 90 logements locatifs sociaux,
- Par la suppression des S.M.S. n°20 et 21 correspondants au plan de masse situé à proximité de la place Roubaud, ceci afin d'ouvrir les possibilités programmatiques pour cet îlot et ainsi optimiser les conditions de réussite d'un renouvellement urbain participant à la revalorisation sociale de ce secteur,

4/ Rendre opérationnelle la S.M.S. 10

Située boulevard du Perier, la concrétisation de la S.M.S. n°10 est subordonnée à un changement de zonage de UFc en UFa, pour permettre la réalisation de 16 logements sociaux comme précisé dans la liste des S.M.S. Cette évolution implique l'actualisation du plan de zonage et de la carte des hauteurs.

5/ Mettre à jour les normes

- **Actualiser les emplacements réservés I.C.1, I.C.29, I.C.166, et I.C.163**

Dans le cadre de ce projet de modification n°2 du P.L.U., il est proposé de supprimer partiellement ou totalement certains emplacements réservés devenus obsolètes. Il est alors nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés (pièce 5.2) du P.L.U.

Au nombre de ces derniers, citons l'emplacement réservé I.C.166 grevant la parcelle AR n°125 qui a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer non suivie d'effet et qu'il est proposé en conséquence de réduire d'environ 30 m². Il aura alors une surface approximative de 259 m². Selon le même procédé, l'emplacement réservé I.C.1 grevant la parcelle AR n°101 doit être partiellement supprimé pour une surface approximative de 145 m². Il aura alors une surface approximative de 28 710 m². Au droit des parcelles CW 002 et 182, l'emplacement réservé I.C.29 situé avenue Montrose sera aussi partiellement supprimé au regard de l'absence d'enjeu immédiat et majeur pour la collectivité d'y réaliser un élargissement de voirie. Il aura alors une surface approximative de 390m² au lieu de 442 m² initialement.

Par ailleurs, en qualité de bénéficiaire de l'emplacement réservé I.C.163, la S.N.C.F. Immobilier, par courrier en date du 4 juin 2021, a demandé à la Ville de Cannes sa suppression intégrale. En conséquence, cet emplacement réservé doit être supprimé.

Ces évolutions impliquent la mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que le plan de zonage du P.L.U.

- **Clarifier la lecture de la carte des hauteurs**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. propose une refonte de la légende des couleurs en supprimant notamment les teintes vertes et en réalisant un contraste de dégradés plus cohérent et lisible.

Il est donc proposé de modifier la légende de la carte des hauteurs, puis de mettre à jour les extraits de carte des hauteurs de chaque fiche de plans de masses.

- **Prendre en compte le P.P.R.I.**

La modification proposée consiste à annexer le nouveau P.P.R.I. révisé le 15 octobre 2021, en supprimant l'ancien de 2003 modifié en 2008, et le porter à connaissance du 10 mars 2020.

La mise à jour du P.L.U. en date du 8 février 2022, intégrant le P.P.R.I. a permis d'actualiser la planche des risques, et de mettre en cohérence la rédaction du paragraphe C1 du règlement du P.L.U..

- **Actualiser la gestion des eaux pluviales**

La modification proposée consiste à remplacer dans le règlement du P.L.U. la référence de l'Instruction Technique ministérielle IT 77-284 par celle du guide technique de 2017 relatif à la conception et au dimensionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales et de collecte des eaux usées.

- **Actualiser l'identification des arbres remarquables**

Dans le cadre de ce projet de modification n°2 du P.L.U., il est proposé une actualisation de la carte de zonage réglementaire pour ce qui concerne les arbres remarquables avec :

- La correction d'erreurs matérielles dans la localisation de deux arbres remarquables sur la parcelle CV0246 et l'ajout d'un troisième arbre,
- La correction d'erreurs matérielles dans la localisation de deux arbres remarquables sur la parcelle CN 0168
- L'ajout de quatre arbres remarquables sur les parcelles BE 0053 et 0233,
- La suppression de quatorze arbres remarquables abattus pour cause de mauvais état phytosanitaire ou présentant des risques avérés de sécurité pour les personnes ou les biens.

- **Actualiser l'identification des jardins remarquables**

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

Le projet de modification n°2 du P.L.U. consiste également à supprimer du règlement l'indication de la numérotation des jardins remarquables et à la remplacer par celle de la matérialisation graphique par des trames serrées de points verts.

- **Mettre en cohérence la hauteur de la zone UCf en lien avec l'O.A.P. « Nouvelle Frayère »**

La modification consiste à faire évoluer sur la carte des hauteurs, la hauteur maximale des constructions de ce secteur en le passant de 15m à 18m au sein du sous-zonage UCf par souci de cohérence avec les bâtiments environnants.

6/ Ajustements du règlement

- **Création du sous-zonage UCf de la zone UC**

Au sein d'un périmètre correspondant à celui de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère », il est nécessaire de créer un sous-zonage pour adapter la hauteur des bâtiments et prévoir certaines dispositions réglementaires du P.L.U. qui font défaut au sein de cette O.A.P., notamment celles relatives aux toitures.

- **Implantation des hôtels et complexes cinématographiques**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de faire évoluer la rédaction du paragraphe 3.4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété » au sein du titre 3 – section 2 afin de réintroduire la bande de profondeur pour l'implantation des hôtels, et maîtriser ainsi leur impact volumétrique en cœur d'îlot.

- **Introduction d'une règle pour améliorer la sécurité publique**

La proposition de modification du P.L.U. vise à ajouter une règle au titre 3, section 2, paragraphe 3.3 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » afin d'améliorer la visibilité et la sécurité aux angles des voies en zone UB et sous-secteurs : la règle prévoit que tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique soit inscrite dans un pan coupé ayant une longueur minimum de cinq mètres.

- **Le moulin Forville – Musée Victor Tuby**

La proposition de modification du P.L.U. vise à identifier comme remarquable, au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le Moulin Forville - Musée Victor Tuby (parcelle BP 0371) datant du XIV^{ème} siècle ce qui induit la création d'une nouvelle rubrique dans la liste du patrimoine communal annexé au règlement du P.L.U., intitulée « Constructions antérieures au XIX^{ème} siècle ».

Cette évolution implique d'identifier ce bâti dans le plan de zonage du P.L.U.

- **Volumétrie des bâtiments**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit une nouvelle rédaction du titre 3, section 2, paragraphe 4.6 de l'article U4 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zones urbaines. La proposition consiste en la suppression de la mention de la distance entre deux constructions en façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres en zone UC et UK.

- **Restanques**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de retenir une nouvelle rédaction de l'article U4 précité, notamment son paragraphe 4.1 relatif aux restanques qui doivent être prioritairement préservées, en autorisant leur démolition uniquement en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, l'opération doit s'attacher à retranscrire l'esprit du paysage initial de restanques.

- **Implantation des panneaux solaires et photovoltaïques**

La proposition de modification du P.L.U. vise à assouplir les règles d'implantation de ces équipements sur les toits, en supprimant notamment leur intégration dans un plan théorique ayant une pente de 45°, et en partie basse de la toiture. De ce fait, la rédaction du paragraphe 4.5 relatif aux édicules techniques, de l'article U4 est amendée.

- **Toitures en cœur d'îlots**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit une nouvelle rédaction du règlement, titre 3, section 2, paragraphe 4.3 consacré aux toitures pour permettre une dérogation à l'obligation de toit tuile en cœur d'îlot à forte densité urbaine des zones UB et UC. Il est proposé d'autoriser les

toitures terrasses sous réserve d'une couverture végétale de 30% de l'emprise au sol, et intégrant le cas échéant et en toute discrétion les équipements liés aux énergies renouvelables.

- **Définition des espaces verts de pleine terre**

La proposition de modification du P.L.U. vise à faire évoluer la définition des espaces verts de pleine terre au sein du lexique afin que seuls ceux inclus dans des périmètres de plan de masse soient repris sur le plan de zonage.

- **Inscription d'une marge de recul rue Rouaze**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de faire évoluer le plan de zonage réglementaire par la création d'une marge de recul de 5,50 mètres au droit des parcelles BX 066 et 067, afin d'augmenter la visibilité routière de la rue Rouaze

7/ Corrections des erreurs matérielles

- **Supprimer les emprises maximales de constructions**

Sur le plan de zonage du P.L.U. figurent des emprises maximales de constructions pour des opérations déjà achevées. Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit alors de supprimer ces emprises maximales pour la rue Antoine Brun (AK118), l'avenue M. Jourdan (AB 097 et 0385), l'avenue de Lérins (BZ 289), la rue des Vosges (AX088 et BM 001), la ZAC Maria et le chemin des Araucarias (DK 080, 081, 0994, 0995).

- **Supprimer l'espace boisé classé (E.B.C.) en surplomb d'une ligne haute tension**

Le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit la suppression de la partie des EBC située dans la bande des 30m de part et d'autre des lignes RTE, s'agissant d'emprises concernées par la servitude d'utilité publique 14 relative aux lignes de transport d'électricité, et donc d'une erreur matérielle compromettant l'exploitation de ces lignes.

- **Mettre à jour de la liste des éléments remarquables du patrimoine communal**

Le projet de modification du P.L.U. prévoit de corriger certaines erreurs matérielles sur le plan de zonage et sur la liste annexée au règlement du P.L.U. afin de les mettre en cohérence. Cette mise à jour est également l'occasion d'intégrer dans la liste des éléments remarquables édifiés :

- au XIX^{ème} : la Villa Anastasia Rose Lawn sise 40 avenue du Roi Albert 1^{er}, le Cottage Rose Lawn sis 42 avenue du Roi Albert 1^{er}, la Villa Louis Marie sise 43 bd d'Alsace, la Fausse Rocaille sise 28 boulevard de la Source,
- début XX^{ème} siècle : le collège international de Cannes sis 1 avenue du Dr Alexandre Pascal, l'immeuble sis 29 rue Roquebillière.

- **Hauteur imposée rues du Canada et Rouaze**

A l'angle de ces deux rues, le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit de remplacer la côte imposée à 31,50m par le prolongement de la hauteur de 21m au droit des façades arrière des deux villas cadastrées BX 36 et BX 38 et répertoriées sur la liste des éléments remarquables du patrimoine cannois. Cette évolution doit contribuer à préserver la qualité architecturale de ces deux villas et à mettre en valeur l'hôtel Carlton voisin inscrit au titre des monuments historiques.

- **Zonage des hauteurs sur le secteur de Ranguin**

Le zonage de la carte des hauteurs sur ce secteur englobe pour partie les voies publiques et ne complète pas entièrement les parcelles privées. Par souci de cohérence avec la réalité du terrain, le projet de modification n°2 du P.L.U. prévoit alors de corriger les limites du zonage des hauteurs.

Les évolutions proposées dans le projet de de modification n°2 ont été guidées par la recherche d'un développement territorial et d'une production de logements équilibrés, ainsi que par la prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire, deux thèmes centraux des documents d'urbanisation et de planification. Aussi, l'étude de la compatibilité de ce document avec les normes supra-communales et ses incidences sur l'environnement, a permis de conclure que le projet de modification n°2 du P.L.U. ne présente pas d'incidence environnementale négative. Seules les créations de plan de masse ont une incidence environnementale qui se révèle positive car cet outil d'urbanisme permet de lutter contre l'étalement urbain et encourage le renouvellement urbain.

C'est la raison pour laquelle, par décision n°CU-2022-3133 en date du 4 juillet 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur a signalé que le projet de modification n°2 du P.L.U. de Cannes n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'application de la procédure de modification n°2 du P.L.U., la Ville de Cannes a mené une large concertation avec les acteurs institutionnels et la population.

2. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ La consultation des personnes publiques associées

Conformément aux modalités de la concertation établies par l'arrêté municipal n°22/3077 du 2 mai 2022, engageant la procédure de modification n°2 du P.L.U. de Cannes, une réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 16 juin 2022, après que le dossier leur a été notifié.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. a été adressé aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil régional P.A.C.A.,
- Monsieur le Président du Département des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Sous-Préfet de Grasse,
- Madame la Directrice de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.),
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M.),
- Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes (C.C.I.),
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur régional de la propriété forestière P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat en charge de l'élaboration du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.),
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Pays de Grasse (C.A.P.G.),

- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cannes-Pays de Lérins (C.A.C.P.L.),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau maralpin (S.M.I.A.G.E.),
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (S.D.I.S.),
- Monsieur le Directeur de la Direction sécurité et aviation civile du Sud-Est - délégation Côte d'Azur (D.G.A.C.),
- Monsieur le Président du Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.)
- Monsieur le Maire du Cannet,
- Monsieur le Maire de Mandelieu-La Napoule,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Monsieur le Maire de La Roquette-sur-Siagne,
- Monsieur le Maire de Vallauris.

2/ L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 août au vendredi 23 septembre 2022 inclus. La Ville de Cannes a souhaité proposer à la population plusieurs canaux de communication. Les pièces du dossier de l'enquête publique étaient consultables en format papier et informatique, à la direction municipale de l'urbanisme avec quatre permanences du commissaire enquêteur. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la Ville de Cannes.

Les citoyens ont pu déposer leurs observations sur le registre prévu à cet effet et disponible au sein de la direction municipale de l'urbanisme, par voie dématérialisée à l'adresse « concertationplum2@ville-cannes.fr » et par voie postale.

Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre de l'enquête publique et celui-ci était scanné et consultable tout au long de l'enquête sur la page du site internet de la ville dédié à cette enquête publique.

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°22/5057 en date du 8 juillet 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du P.L.U. de Cannes. Les mesures de publicité idoines ont également été accomplies.

III. LES AVIS ET OBSERVATIONS PORTES SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. N°2

A. Les avis des personnes publiques associées

La réunion des personnes publiques associées du 16 juin 2022 s'est tenue en visioconférence avec la participation des représentants de/du :

- Département des Alpes-Maritimes,
- la C.C.I.,
- la C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial, Pôle Cycle de l'Eau),
- la C.A.S.A.,
- du S.M.I.A.G.E.,
- du S.D.I.S.,
- l'I.N.O.Q.,
- la Mairie du Cannet,
- la Mairie de Mandelieu,
- la Mairie de la Roquette sur Siagne.

Le Sous-Préfet de Grasse, la D.R.E.A.L., la D.D.T.M., la D.G.A.C., le Chef de Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, la Région Sud Provence Côte d'Azur, le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, la C.A.P.G., la Mairie de Mougins, la Mairie de Vallauris, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, la Section régionale de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., R.T.E. se sont excusés pour leurs absences.

La direction municipale de l'urbanisme a présenté le projet de modification n°2 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont indiqué remettre un avis écrit ou ont fait part de leurs observations.

8 personnes publiques associées et consultées ont remis des avis sur le projet de modification n°2 du P.L.U.

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes émet un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. et propose :

- le déplacement de l'E.R. I.C.130 en façade Est du Collège Gérard Philipe (DN 442) sur la rive gauche du cours d'eau,
- la suppression de l'E.R. I.C.130 au nord du Collège Gérard Philipe (DN 442),
- la modification des E.V.P. localisés sur la parcelle DN 146 où se situe le siège de la Maison des Solidarités départementales « Les Clémentines ».

Le S.Co.T.'Ouest indique que le projet de modification n°2 du P.L.U. apparaît cohérent avec les orientations du S.Co.T.'Ouest (documents d'orientations et d'objectifs écrit et graphiques). Il émet toutefois une remarque sur la qualification de l'opération Nouvelle Frayète au sein du rapport de présentation comme une « unité prioritaire de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement ». Bien que l'opération d'aménagement projetée apparaisse en cohérence avec les principes de renouvellement urbain soutenus par le S.Co.T., cette qualification n'est pas celle du S.Co.T.'Ouest.

La C.A.C.P.L. (Direction Aménagement du Territoire) émet un avis favorable en attirant l'attention sur des rectifications mineures à opérer :

- Ajouter à l'article 3 du titre 1 « Dispositions introductives » du règlement la mention de la zone UCf en tant que zone urbaine,
- Rectifier à l'article D8 du rapport de présentation la légende de la carte des hauteurs qui ne précise pas la couleur des 18m proposés pour cette zone UCf,
- Rectifier la légende des périmètres des plans de masses sur le plan de zonage général et ouest, la légende des périmètres de plan de masse étant manquante,
- Réintégrer en zones UC et UK la prescription relative à la discontinuité des bâtiments sur rue dès lors qu'ils sont supérieurs à 50m,
- Corriger la date d'achèvement de la ZAC Maria.

En outre, la C.A.C.P.L. manifeste son souhait que la prescription de segmentation des bâtiments de plus de 50 mètres soit maintenue sur les zones UK et UC hors UCf.

La C.A.C.P.L. (Pôle Cycle de l'Eau) souhaite :

- Actualiser le calcul du volume de rétention avec des données récentes dans le but d'harmoniser les règles avec les communes limitrophes,
- Considérer que les règles du P.P.R.I. hors zone blanche sont suffisamment restrictives pour considérer que les projets neufs ne sont pas vulnérables vis-à-vis du risque inondation par débordement, donc de modifier la procédure du D.R.I. dans ce sens,

- Actualiser la rédaction du règlement du P.L.U. pour tenir compte des apports induits par ces changements, à savoir :
 - o modifier le nom du diagnostic du risque inondation (D.R.I.) du P.L.U. pour ne plus le confondre avec le « diagnostic du risque inondation » du P.P.R.I.,
 - o modifier la définition de la gestion intégrée des eaux pluviales (G.I.E.P.),
 - o remplacer la norme assainissement par NF EN 16 323 en 2016,
 - o modifier la définition de vulnérabilité,
 - o refondre le Titre 2 section B de l'article 4.2 intitulé « Principes de dimensionnement du volume de rétention - infiltration à la parcelle » et la sous-section C1 « Dispositions relatives aux risques inondations ».

La Direction Générale de l'Aviation Civile (D.G.A.C.) émet les remarques suivantes :

- en complément du rappel par le règlement de la contrainte de la servitude aéronautique sur les hauteurs de construction, la D.G.A.C. propose un rappel de cette contrainte sur la planche des hauteurs. Elle rappelle également que cette servitude s'applique aux arbres,
- l'avis de la D.G.A.C. est requis pour tout projet photovoltaïque supérieur à 50m² et situé à moins de 3 km des pistes de l'aéroport Cannes-Mandelieu. Une note d'information technique est disponible sur son site internet pour ce type de projet,
- La D.G.A.C. rappelle l'existence du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Cannes-Mandelieu.

Par courrier en date du 28 juin 2022, le **Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.)** précise que les règles de construction et d'implantation décrites au P.L.U. en vigueur ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Dans ce cadre, R.T.E. demande d'inscrire des dispositions générales et particulières concernant les règles d'occupations et utilisations des sols, de hauteur, de prospect, d'exhaussement et affouillement et de permettre l'exploitation des lignes électriques en supprimant les espaces boisés classés, en particulier sur la ligne Cannes-Mougins.

La C.C.I. émet un avis favorable en invitant à compléter les modifications des plans de masses par un volet mixité fonctionnelle. Elle indique qu'il serait intéressant de préciser si des activités économiques en rez-de-chaussée sont envisagées dans les futurs projets, d'autant que sur certains secteurs, des commerces sont déjà installés et seront à prendre en compte dans le montage du projet.

La D.D.T.M. des Alpes-Maritimes émet un avis favorable assorti d'une réserve relative à la suppression de l'E.B.C. en surplomb d'une ligne haute tension. Comme sus-évoqué à l'article I/7 rappelant en synthèse le contenu du projet de modification n°2 du P.L.U., la suppression d'E.B.C. proposée concernant un E.B.C. significatif au sens de la loi Littoral, il est nécessaire de présenter cette évolution à la C.D.N.P.S. pour avis avant de tenir l'enquête publique. La D.D.T.M. demande alors le retrait de ce point pour ce projet de modification n°2 du P.L.U.

La D.D.T.M. émet également les observations suivantes :

- Concernant l'O.A.P. Nouvelle Frayère :
 - o compléter l'O.A.P. en faisant mention :
 - du changement de zonage (création du zonage UCf),
 - du détail des actions prévues pour la mise en valeur des continuités écologiques en vertu de l'article 200 de la Loi climat et résilience,
 - o compléter le rapport de présentation du P.L.U. en faisant mention :
 - du classement en zones R1/B1 du P.P.R.I. du secteur de projet Nouvelle Frayère,
 - des impacts éventuels de ce classement sur le projet.

- Concernant la compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes et la loi Littoral :
 - o Justifier la compatibilité des créations et évolutions de plans de masses situés dans les espaces proches du rivage avec le S.Co.T.'Ouest, au regard de la notion d'extension limitée de l'urbanisation existante dans ces espaces.

- Concernant le volet logement et mixité sociale :
 - o La nécessité d'étayer la justification de la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale (E.R.M.S.) sur le plan de masse sis avenues P. Sépard / F. Tonner,
 - o une contradiction sur l'E.R.M.S.30 situé 101 avenue M. Jourdan, avec un potentiel de 40 logements locatifs sociaux (L.L.S.) présenté par le rapport de présentation et un potentiel de 30 L.L.S. indiqué au sein de l'annexe 5B listant les emplacements réservés,
 - o La nécessité de développer l'argumentaire sur le bilan en L.L.S. en prenant en compte le projet de modification n°2. La réévaluation du potentiel de L.L.S. doit être explicitée et les règles applicables à l'appui de cette réévaluation doivent être données.

- Concernant la ressource en eau et les réseaux :
 - o Sur le volet eaux pluviales : préciser si des prescriptions en matière de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux de pluie ont été mises en place et associées à des hypothèses d'occurrence de pluie, compte tenu de la situation du territoire cannois soumis à risque inondation,
 - o Sur le volet ressource en eau potable: faire la démonstration de la compatibilité entre la modification n°2 avec le S.D.A G.E. 2022-2027 et en particulier avec la disposition 5E-01.

- Sur les pièces du dossier de modification n°2 du P.L.U. :
 - o le rapport de présentation :
 - A l'occasion des évolutions de plans de masses, sont attendus les éléments suivants : une information sur les secteurs concernés, une analyse de compatibilité avec le règlement, le zonage du P.P.R.I. applicable et les hauteurs maximales,
 - Les dégradés de couleur pour la carte des hauteurs ne semblent pas plus lisibles (article D3),
 - Il est rappelé que le toilettage du P.L.U. visant la suppression des arbres remarquables déjà abattus doit se faire selon une procédure de révision,
 - Mettre à jour l'analyse de compatibilité avec le S.D.A.G.E. 2022-2027 désormais en vigueur (article G5),
 - Dans le cadre de l'analyse de compatibilité de modification n°2 avec le porter à connaissance submersion marine, est attendu un complément sur les précisions apportées sur le jet de rive (article G3),
 - o le règlement : la D.D.T.M. souligne l'absence d'espace vert de pleine terre sur certains secteurs de plan de masse. Une justification est demandée.

- Observations complémentaires et demande de mise à jour des annexes du P.L.U. :
 - o Le porter à connaissance submersion marine doit être intégré aux annexes du P.L.U.,

- Les servitudes d'utilité publique suivantes doivent être mises à jour :
 - AC1 : suite à l'arrêté préfectoral du 8 avril 2022 portant inscription aux monuments historiques de l'ensemble orthodoxe Saint-Michel Archange,
 - I1 nouvellement créée et I3 actualisée respectivement relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations et à l'établissement des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

B. Les observations du public

Observation de M. Blanchet en date du 30.08.2022 :

M. Blanchet mentionne sur le registre qu'il convient de modifier l'implantation des polygones du plan de masse du 101 avenue de Jourdan afin de réserver au centre un espace végétalisé. Il fait part de son inquiétude au regard des hauteurs de construction permises le privant de vue et de lumière et de l'impact potentiel sur la valeur de son terrain.

Observation de Madame Lafitte en date du 30.08.2022 :

Madame Lafitte mentionne sur le registre la différence de zonage entre la planche de zonage en UC et la carte des hauteurs en UFb sur le boulevard Astegiano.

Observations de M. Draillard en date du 07.09.2022 et du 14.09.2022 :

M. Draillard signale par deux courriers les infractions au Code de l'urbanisme émanant de propriétaires de villas implantées sur le secteur de Super Cannes en émettant des observations sur l'instruction et le suivi des permis de construire.

Observation de M. Domanowicz en date du 08.09.2022 :

En sa qualité d'avocat, M. Domanowicz demande par voie électronique la copie d'un dire adressé le 24.07.2019 au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique portant sur la révision du P.L.U. et concernant le Grand Hôtel.

Observation de Madame Odone-Raybaud représentant R.T.E. en date du 09.09.2022 :

En sa qualité de cheffe du service concertation environnement tiers pour R.T.E., Madame Odone-Raybaud demande que soient intégrées dans le règlement du PLU, des dispositions générales et particulières concernant les ouvrages R.T.E. situés dans les zones A, N, Na7, Ngv, NL, Ns, UBa, UBf, UC, UD, UE, UF, UK, UR pour les lignes H.T.B. et les postes de transformation. Ces dispositions visent à indiquer que « les ouvrages du réseau public de transport d'électricité » constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » ; ainsi, les lignes électriques H.T.B. et les postes de transformation peuvent bénéficier de dérogation aux règles d'urbanisme applicables.

Observation de M. Delpeuch de la société Antareal en date du 16.09.2022 :

Par voie électronique, M. Delpeuch adresse le courrier du gérant de la Compagnie Générale Immobilière, propriétaire du terrain cadastré AL n°257 sis 29 avenue Michel Jourdan, qui demande la modification du contenu de la S.M.S. n°13, en autorisant soit l'accession, soit la location sociale sur 100% des logements. Porteur d'un projet de construction neuve de

logements sociaux, la Compagnie Vauban dont la Compagnie générale immobilière en est à 100% une filiale, a vocation à détenir ses actifs en mono propriété pour une gestion plus performante.

Observation de M. Erard de la société Promoca en date du 19.09.2022 :

M. Erard émet une observation concernant un projet hôtelier porté sur le plan de masse BC8 situé à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sémard. A cette fin, il requiert une augmentation de la hauteur du polygone visé pour ce projet actuellement prévu à 21m+attique et soumet trois hypothèses d'adaptations réglementaires afin de faire face aux normes techniques liées au rafraîchissement et à la ventilation des locaux.

Il demande également de revoir dans la largeur du polygone de constructibilité afin de créer une cohérence avec le bâtiment implanté sur la limite ouest.

Il mentionne une erreur au sein du rapport de présentation et de la liste des emplacements réservés qui ne prend pas en compte l'évolution de la surface de l'E.R. IV-C-19 redessiné dans le cadre de l'évolution de ce P.D.M. portée dans cette modification n°2 du P.L.U.

En complément, il sollicite une évolution de cet emplacement réservé pour pouvoir créer en façade Est un accès à la parcelle.

Il sollicite aussi la possibilité d'utiliser la totalité du sous-sol de la parcelle pour y réaliser des stationnements.

Observation de Madame Poussange de la société Viguié en date du 20.09.2022 et du 22.09.2022 :

En date du 20.09.2022, Madame Poussange demande par voie électronique une modification du plan de masse situé à l'angle des rues Isola Bella et Léandre Sardou : elle sollicite le remplacement des espaces verts de pleine terre par des espaces verts paysagers, ou à créer pour rendre possible la création d'accès piétons aux immeubles à créer, la création d'accès pour les véhicules légers au parking en sous-sol, la création d'une voie pompier pour la défense des immeubles à construire. Cette évolution doit permettre de réaliser cette opération prévoyant 106 logements pour actifs, dont 46 logements sociaux. Elle sollicite également la suppression de la trame des espaces verts appliquée sur le bâtiment existant situé au nord-ouest du périmètre de plan de masse afin de s'orienter vers la réhabilitation de ce bâti et non sa démolition.

En date du 22.09.2022, Madame Poussange adresse une observation par voie électronique visant à solliciter une modification du plan de masse situé au 32 avenue de Vallauris qui correspond à un projet de réaménagement des Alizés (tour existante à réhabiliter et bâtiment bas à démolir partiellement et reconstruire). Elle sollicite une augmentation de la hauteur du polygone afférent au bâtiment bas pour permettre une hauteur de 7 m contre 6 m actuellement au P.L.U. afin de garantir une hauteur sous plafond de plus de 2.5m pour ces étages situés en rez-de-chaussée et en R+1 proches des limites séparatives.

Observation de M. Viguié en date du 21.09.2022 :

M. Viguié adresse une observation par voie électronique stipulant que certaines légendes de plans de masses sont tronquées.

Observation de M. Lefèvre de la société Bouygues en date du 22.09.2022 :

M. Lefèvre adresse par courrier recommandé une demande concernant le plan de masse BC11 situé au 101 avenue Michel Jourdan créé par ce projet de modification n°2 du P.L.U.

Il requiert la possibilité de revoir la répartition entre les espaces verts protégés ou à créer et les espaces paysagers et joint à son courrier un schéma. Cette évolution doit permettre de créer une unique rampe d'accès au parking en sous-sol, ce qu'il présente comme avantageux en termes de fonctionnalité, de sécurité et de bilan carbone pour cette opération.

Finalement, il souligne une erreur matérielle sur le pourcentage de logements sociaux mentionné dans le rapport de présentation à hauteur de 40% alors que la fiche de plan de masse insérée au règlement mentionne 30%.

Observation en date du 23.09.2022 :

Une personne qui ne s'est pas désignée, a mentionné sur le registre s'être renseignée auprès du commissaire enquêteur sur les zones modifiées dans le cadre de la présente procédure.

C. L'avis et les conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a constaté que l'information légale annonçant l'enquête publique a été respectée.

Il a assuré quatre journées de permanence.

Il souligne son entretien avec Madame l'adjointe au Maire en charge de l'urbanisme qui s'est déroulé le 19 septembre 2022 de manière cordiale. Il précise que les relations avec le public et le personnel de la direction municipale de l'urbanisme de la Ville se sont également déroulées de façon cordiale et satisfaisante.

Le commissaire enquêteur indique que cette enquête n'aura pas mobilisé le public. Quatorze observations ont été déposées dont six écrites directement sur le registre d'enquête publique, sept par voie dématérialisée et une par voie postale.

Le rapport du commissaire enquêteur fait état des observations recueillies auprès du public et porte une analyse.

Pour les observations portées par des promoteurs sur des plans de masses, le commissaire enquêteur indique que les réponses apportées par la mairie de Cannes à ces adaptations mineures sont de bons sens car elles participent à la production de logement social et de l'amélioration du cadre du bâti. Il rappelle toutefois que la faisabilité des sept plans de masses repris dans cette modification n°2 du P.L.U. ne sera assurée que si tous les propriétaires des terrains de ces îlots acceptent de vendre leur terrain.

S'agissant des mises à jour des normes, de l'identification d'arbres et jardins et d'ajustement des règles architecturales, le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler.

Concernant la demande de R.T.E., le commissaire enquêteur reprend la réponse de la ville de Cannes.

Sur l'ensemble des remarques formulées, le commissaire enquêteur retient qu'aucune ne représente d'avis défavorable au projet de modification n°2 et que la Ville de Cannes apporte des engagements et des réponses à ces observations.

Il précise que « *la création de plan de masses pour réorganiser le bâti et les espaces verts attenants relève d'une amélioration de la qualité du cadre de vie et permettra de réduire la carence en logements sociaux* ». Il souligne également que « *ce projet de modification*

permettra la mise à jour des normes, la rectification d'erreurs matérielles, l'identification d'arbres et jardins et l'ajustement des règles architecturales ».

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°2 du P.L.U.

IV. L'ANALYSE DES AVIS ET LES EVOLUTIONS DU PROJET

Les principaux points soulevés lors de cette consultation conduisent à proposer les compléments et amendements qui suivent.

A. La prise en compte des avis des personnes publiques associées

En réponse à l'avis du Département des Alpes-Maritimes :

L'E.R. I.C. 130 a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau la Petite Frayère.

En effet, l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au sein du P.L.U. « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

En angle nord-est du collège a été matérialisé un cheminement piéton à créer en rive droite du cours d'eau de la Petite Frayère. En effet, cette courte section de cheminement piéton à valoriser doit permettre de mailler les cheminements déjà existants en rive droite. A noter qu'en rive gauche, le cheminement est continu. Il est alors proposé de conserver cet emplacement réservé.

Le cheminement piéton matérialisé entre l'emprise du collège Gérard Philippe et l'emprise de la crèche municipale Les Elfes reste à créer. Il permettrait de créer une liaison douce reliant les berges de la Petite Frayère et le quartier Abadie. Il est proposé de conserver l'emplacement réservé pour ce cheminement qui pourra être mise en œuvre à l'occasion d'aménagements.

Concernant la Maison des Solidarités, sise boulevard Oxford à Cannes, sur la parcelle DI 156, une erreur matérielle a conduit à la couverture de bâtiments par un espace vert protégé ou à créer (E.V.P.). A la suite de la demande du Département, il est proposé de déduire ces emprises bâties du périmètre de cet E.V.P.

En réponse à l'avis du syndicat chargé du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes :

La remarque du syndicat intercommunal en charge du S.Co.T.'Ouest est légitime. Le quartier Frayère n'est pas en effet reconnu au sein du S.Co.T.'Ouest comme une unité prioritaire de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement. Pour autant, le projet d'aménagement sur le quartier Frayère dans le cadre du nouveau programme porté par l'A.N.R.U. répond aux objectifs du S.Co.T.'Ouest fixés pour les sites de renouvellement urbain : compacité de l'opération, développement de l'offre économique, commerciale et d'équipements publics, exigence environnementale, notamment.

La modification n°2 du P.L.U. porte une évolution de l'O.A.P. de la Frayère et la création d'un sous zonage UCf, le projet étant en phase pré-opérationnelle et la programmation ayant pu être affinée.

En conséquence, il est uniquement proposé de supprimer du rapport de présentation la mention relative aux unités prioritaires de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement.

En réponse à l'avis de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins :

Les services de la C.A.C.P.L. ont relevé plusieurs erreurs de forme, auxquelles il est nécessaire de donner une suite favorable. Il est alors proposé de :

- modifier le règlement pour affirmer que les dispositions du titre 3 s'appliquent à l'ensemble des sous-zonages UC, ce qui inclut UCf,
- modifier le rapport de présentation pour clarifier la légende de la carte des hauteurs et couvrir l'ensemble de la zone urbanisée d'une prescription de hauteur,
- compléter la légende des cartes du plan de zonage pour présenter le liseré des secteurs de plan de masse,
- corriger la date d'achèvement de la Z.A.C. Maria, qui date de 2017.

Par ailleurs, la C.A.C.P.L. se saisit de la modification du P.L.U. visée à l'article E.5 du rapport de présentation concernant la segmentation des façades sur rues pour des bâtiments dont la longueur est supérieure à 50 mètres afin de la réserver aux zonages UK et UC à l'exclusion du nouveau sous-zonage UCf.

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

La zone UCf en tant que sous-zonage de la zone UC, serait par défaut assujettie à cette prescription sauf à l'exclure. Or, la zone UCf correspond au quartier de la Frayère qui connaît un habitat collectif constitué de grandes barres et tours. Cette règle de segmentation pourrait être en contradiction avec cette architecture et le projet de renouvellement urbain porté (bâtiment public d'envergure à venir) dans le cadre du N.P.R.U.

En conséquence, le paragraphe « E.5 : volumétrie des bâtiments » du rapport de présentation et l'article U.4.6 section 2 du titre 3 du règlement sont modifiés pour soustraire UCf de l'application de cette règle.

En réponse à l'avis de la direction générale de l'aviation civile :

Concernant la carte des hauteurs, la D.G.A.C. rappelle que la servitude T5 entraîne des effets sur les hauteurs maximales de constructions mais que celle-ci n'est pas reprise sur la planche des hauteurs.

En application de l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. La servitude T5 doit donc figurer sur la cartographie des servitudes et non sur la planche des hauteurs. De plus, d'autres servitudes portent des effets sur la constructibilité et les hauteurs possibles de construction et ne sont pas reportées sur la planche des hauteurs.

En outre, le respect de la réglementation garantit une cohérence et une lisibilité de l'information à valeur prescriptive.

En conséquence, il est proposé de conserver le contenu de la planche des hauteurs tel qu'il est actuellement.

Par ailleurs, la D.G.A.C. rappelle plusieurs éléments :

- l'existence d'une note d'information technique relative à l'installation de panneau photovoltaïque à proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu,

- le service national d'ingénierie aéroportuaire est à contacter pour les instructions relatives à la servitude T7,
- l'application aux arbres des servitudes aéronautiques,
- l'existence du P.E.B. de l'aéroport Cannes-Mandelieu.

Ces éléments ne concernent pas le projet de modification n°2 du P.L.U. Pour autant, il est nécessaire de préciser les éléments réglementaires suivants : la note d'information technique relative à l'installation des panneaux photovoltaïques établit des règles d'instruction portées par la D.G.A.C. pour les projets d'aménagement. Faire figurer cette note en annexe du P.L.U. figerait les prescriptions d'aujourd'hui qui peuvent évoluer par la suite entraînant de fait des incohérences. Cette note technique, sans être annexée au P.L.U., est tout de même prise en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Finalement, les documents et recommandations de la D.G.A.C. sont déjà intégrés dans le P.L.U. en vigueur. Aussi, il est proposé de ne pas faire évoluer le P.L.U. sur ces points.

En réponse à l'avis du pôle cycle de l'eau de la C.A.C.P.L. :

Le pôle cycle de l'eau de la C.A.C.P.L. porte plusieurs demandes de modification du règlement du P.L.U. dans le cadre de cette modification n°2 qui fait suite à l'approbation du P.P.R.I. sur le territoire cannois.

Pour les évolutions ici portées et visant une plus grande lisibilité du P.L.U. et une meilleure prise en compte des enjeux liés au ruissellement, il est proposé de donner une suite favorable. Elles concernent :

- le remplacement du nom du D.R.I. par étude du ruissellement,
- la reprise des définitions du D.R.I., de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (G.I.E.P.), de la perméabilité des sols et de la vulnérabilité,
- la modification de l'exemple de l'article A/2.4 du titre 2.

Pour ce qui concerne les évolutions de règles, les réponses suivantes sont apportées :

- proposition d'intégrer une interdiction de modifier le terrain naturel dans la marge de recul de 3 ou 5 mètres au sein de l'article 1.4 du chapitre A du titre II du règlement : le P.P.R.I. approuvé indique que la zone R0 correspond à des bandes de terrain constituées des lits mineurs des cours d'eau, vallons et canaux d'évacuation des eaux augmentées de marges de recul d'au moins 3 mètres par rapport à la crêtes des berges ou de huit mètres par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, canaux de part et d'autre de cet axe. Pour des raisons d'échelle cartographique, tous les cours d'eau, vallons et canaux ne sont pas représentés dans le P.P.R.I. Pour autant, la prescription de la zone R0 s'applique à ces cours d'eau. En conséquence, tous travaux, même dans la marge de recul de 3 ou 5 mètres doivent respecter ce règlement R0. Il n'y a alors pas lieu de modifier le règlement du P.L.U.
- proposition relative aux dispositions générales liées à la gestion des eaux pluviales (G.I.E.P.) : l'infiltration totale ou à défaut, partielle dans le sol, est à viser prioritairement. Il est proposé de donner une suite favorable à cette demande d'évolution du règlement car elle va dans le sens d'une recherche d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- proposition relative à l'obligation de la G.I.E.P. dans le cas de projet d'extension soumis à permis de construire à l'article 8 du chapitre B du titre II du règlement : dans le P.L.U. en vigueur, il est fait mention d'une obligation de G.I.E.P. lorsque l'extension dépasse les 20m² d'emprise au sol au sens du P.P.R.I. Le pôle cycle de l'eau propose de faire référence à une imperméabilisation de 20 m² dont la définition est donnée au lexique du P.L.U. Ce remplacement de termes permet une meilleure

cohérence entre la rédaction et l'objectif recherché, à savoir de rendre obligatoire la G.I.E.P. dès lors que l'infiltration est compromise dans le cadre des projets des pétitionnaires.

- proposition relative à l'article C.1 du titre 2 précisant les dispositions relatives aux risques inondations et submersion : pour gagner en clarté, il est proposé de remplacer le texte de l'article tel que proposé par le pôle cycle de l'eau, à l'exception de modifications de texte pour assurer la plus grande compréhension par tous. Notamment, dans la rédaction initialement proposée par le Pôle cycle de l'eau, il est indiqué que lorsque le risque de ruissellement est avéré, l'étude du ruissellement doit préconiser des mesures de réduction de l'aléa pour les projets de construction de grande envergure. Cette qualification « grande envergure » ne figure pas au P.L.U. Aussi, il est proposé d'indiquer qu'il s'agit des projets hors ceux listés ci-avant, projets pour lesquels l'étude hydraulique peut être réalisée directement par le pétitionnaire.

En réponse à l'avis de R.T.E. :

R.T.E. sollicite des évolutions réglementaires visant à garantir l'exploitation et la maintenance de son réseau. Pour autant, le P.L.U. en vigueur prévoit déjà les dispositions répondant à cette exigence :

L'article « 2.2 règles dérogatoires » du chapitre A concernant les dispositions relatives à l'aménagement du règlement du P.L.U. indique que pour les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie, les règles d'implantation, de hauteur et de prospect du P.L.U. ne s'appliquent pas. Il est alors proposé de conserver la rédaction actuellement en vigueur du règlement sur ce point.

L'annexe 6.A1 du P.L.U. mentionne déjà les coordonnées des équipes de R.T.E. chargées des opérations de maintenance et que R.T.E. rappelle dans son avis.

En outre, R.T.E. demande la suppression des espaces boisés classés pour faciliter l'entretien et la maintenance des lignes haute tension. Cette préconisation a été intégrée dans le projet de la modification n°2 du P.L.U.

Or, l'avis de la D.D.T.M. déposé dans le cadre de la même consultation des personnes publiques associées mentionne que la procédure de modification du P.L.U. n'est pas adaptée pour supprimer des E.B.C. ; une telle suppression nécessitant un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S.). Aussi, à ce stade, il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande.

En réponse à l'avis de la Chambre du commerce et de l'industrie :

La C.C.I. indique regretter l'absence de prescription au sein des secteurs de plan de masse sur la destination commerciale des rez-de-chaussée.

Il est alors rappelé que les secteurs de plan masse ont uniquement vocation à prescrire des volumétries et des règles d'implantation particulières pour les constructions (cf R.151-39 et 40 du Code de l'urbanisme). Les exigences en matière de mixité fonctionnelle, et notamment les prescriptions relatives à la diversité commerciale, peuvent être traduites dans la partie réglementaire du P.L.U. (cf L.151-16 du Code de l'urbanisme). A ce stade, le P.L.U. en vigueur porte des orientations de diversité commerciale uniquement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et du zonage par le choix des destinations.

La Ville de Cannes prend acte de la remarque de C.C.I. Toutefois, une traduction réglementaire de cette ambition sera à conduire dans une autre phase d'évolution du P.L.U. et serait à construire sur la base d'une analyse fine des besoins.

En réponse à l'avis de la D.D.T.M. :

- Réserve émise sur la levée de l'E.B.C. :

Comme indiqué en réponse à l'avis de R.T.E., il est bien noté que la procédure de modification n°2 du P.L.U. ne permet pas de lever une protection de type E.B.C., même si l'erreur matérielle liée à la juxtaposition avec la servitude T4 est soulevée. Aussi, il est proposé de retirer du projet de modification n°2 la levée de partie de l'E.B.C sur la ligne haute tension Cannes-Mougins.

- Avis sur l'O.A.P. Frayère :

La D.D.T.M. indique que le changement de zonage pour ce quartier de la Frayère faisant l'objet d'un N.P.R.U., doit être repris dans le corps de l'O.A.P. Pour autant, les O.A.P. ont vocation à inscrire des orientations pour la mise en œuvre d'un projet urbain. Ces orientations sont bien distinctes de la partie réglementaire du P.L.U. et du classement en zone et sous-zone. Aussi, pour ne pas porter de confusion sur les intentions, il est proposé de ne pas faire évoluer l'O.A.P. en ce sens.

Concernant la mention au classement du P.P.R.I. sur ce secteur de la Frayère, il est proposé d'ajouter une précision au sein du rapport de présentation compte tenu de la démarche d'actualisation de l'O.A.P. et de la récente approbation du P.P.R.I. Le secteur couvert par l'O.A.P. Frayère est concerné pour partie par le P.P.R.I. avec des zones B1 et R1. L'O.A.P. Frayère prévoit de nouvelles destinations et constructions sur l'opération nommée « Cœur de Frayère ». L'orientation d'aménagement pour la création d'un pôle santé-sports-loisirs au niveau de l'entrée sud du quartier est concernée par un zonage B1 du P.P.R.I. Aussi, les projets développés par le maître d'ouvrage identifié pour cette opération devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

Au sein du rapport de présentation, la compatibilité de l'O.A.P. Frayère avec les prescriptions du P.P.R.I. sera également ajoutée.

De plus, pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, conformément à la demande de la D.D.T.M., il est proposé de faire évoluer le contenu de cette O.A.P. pour mettre en évidence les actions prévues en faveur des continuités écologiques, à savoir :

- les arbres qui seront plantés le long de la Frayère une fois élargie et la risberme qui sera créée, constituent un corridor écologique permettant une liaison entre les milieux situés au Nord et au Sud du secteur,
- l'affirmation des continuités végétales transversales qui rejoignent le cours du fleuve sera un atout nécessaire pour favoriser l'ouverture du quartier sur l'extérieur et pour assurer les fonctions écologiques.

- Avis sur l'analyse portée sur la compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest et la loi Littoral

Pour développer l'analyse de la compatibilité des évolutions réglementaires liés à la création ou à la modification des plans de masses (P.D.M.), avec la loi littoral et le S.Co.T.'Ouest dans l'espace proche du rivage, il est proposé d'apporter les compléments suivants au rapport de présentation.

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

Créé à proximité immédiate ou au cœur de La Bocca, ces P.D.M. s'inscrivent dans un quartier ancien qui sait s'adapter à la nécessité de voir évoluer ses équipements par des

opérations de renouvellement urbain, tout en gérant l'espace de façon économe dans un secteur situé à proximité du littoral.

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

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

Concernant la compatibilité avec la notion d'extension limitée de la loi Littoral :

- pour le plan de masse BC12 sis îlot rues du Bosquet et Jean Gras, Compte-tenu de l'étroitesse du tènement foncier, l'implantation des polygones de constructibilité est accompagnée d'une ceinture végétalisée de 5m environ garantissant un aménagement paysager, une distance des bâtis par rapport aux voies, ce qui limite la densité perçue par les ensembles voisins. En outre, un épandage des derniers étages (de 18m à 27m) sur le bâtiment central implique une opération présentant un volume d'environ 15.000 m³. Cette densité est cohérente avec les volumes des bâtis environnants. Par conséquent, la définition des gabarits au sein de ce plan de masse respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi littoral énoncé dans le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes.

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

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

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

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

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

- pour le P.D.M. BC7 sis Ilot Jean Aicard / Av Michel Jourdan/ Rue St Vincent de Paul Comme indiqué au rapport de présentation, le P.P.R.I. en vigueur a réduit la constructibilité telle que projetée dans la version d'origine de ce P.D.M. Garantir une faisabilité opérationnelle à ce P.D.M. est indispensable pour répondre aux objectifs du S.Co.T.'Ouest. Le P.D.M. révisé tient compte de la densité des bâtis environnants à l'est où se trouve un îlot dont les hauteurs sont à 18m. A l'angle sud-ouest, le polygone de constructibilité est accolé au pignon latéral d'un immeuble existant de 18 mètres de hauteur. La qualité architecturale des futurs bâtis permet notamment au polygone situé au sud-est du périmètre de P.D.M. de

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

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

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

- pour le plan de masse BC8 sis angle Tonner/Sémard

La plus grande hauteur prévue sur ce P.D.M. est de 21 m + attique partielle pour le polygone d'implantation qui vient s'appuyer sur la résidence Evelynna du 91 bd Tonner d'une hauteur similaire et qui vient traiter le pignon. Comme il sera détaillé plus loin, en réponse au dire déposé par Promoca porteur d'un projet sur ce site, il sera proposé de faire évoluer la hauteur à 24 m en lieu et place des 21m+attique aujourd'hui inscrit au projet de modification n°2.

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

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

- **Avis sur le volet logement et mixité sociale de la modification n°2 du P.L.U.**

La compatibilité du projet de modification du P.L.U. avec le S.Co.T.Ouest et le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (P.L.H.i), est étudiée au paragraphe G2 du rapport de présentation qui expose les justifications des évolutions sur les servitudes de mixité sociale au sein des plans de masses.

La D.D.T.M. relève une contradiction sur la production de logements locatifs sociaux envisagés au 101 avenue Michel Jourdan. Le nombre de logements locatifs sociaux imposés par la servitude de mixité sociale S.M.S. n°30 est de 30% alors que le rapport de présentation mentionne 40%.

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée à l'approbation de la modification n°2 du P.L.U. avec un pourcentage de logements locatifs sociaux de 30% conformément à la S.M.S. n°30.

Comme le souligne la D.D.T.M., le potentiel de L.L.S. a été réévalué. A l'article C.9 du rapport de présentation, il est précisé qu'un travail de faisabilité des opérations support de cette production de logements, et les créations et évolutions de plans de masses dans le cadre de ce projet de modification n°2 du P.L.U. ont permis cette réévaluation. La suppression des S.M.S. n°20 et 21 pour le plan de masses situé sur le croisement des avenues Sémard/Tonner, permet d'ouvrir les possibilités programmatiques pour cet îlot et ainsi d'optimiser les conditions de réussite d'un renouvellement urbain participant à la revalorisation sociale de ce secteur. Cette explication sera rajoutée dans le rapport de présentation.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. renforce la production de logements pour actifs. En effet, l'évolution et l'ajout des plans de masses associés aux créations de servitudes de mixité sociale du P.L.U. modifié garantissent une production de 783 logements sociaux alors que le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 en présentait environ 770. Cette ambition respectant les contraintes du risque d'inondation tout en développant un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier, permet de répondre à

l'objectif du P.L.H.i. adopté par la C.A.C.P.L. le 17 juillet 2020 sur le triennal 2020-2022 et à plus de 73 % de cet objectif sur 6 ans (178 logements sociaux/an).

- **Avis sur le volet ressource en eau et réseaux pour la modification n°2 du P.L.U.**

En réponse à la remarque de la D.D.T.M., la liste des prescriptions applicables à la gestion des eaux pluviales au sein du P.L.U. respecte bien les préconisations de la C.A.C.P.L., préconisations citées dans la saisine de l'autorité environnementale pour ce projet de modification n°2 du P.L.U.

En réponse à l'interrogation sur le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux de pluie, il est précisé qu'un ouvrage qui retient 100L/m² de surface imperméabilisée équivaut à un dimensionnement des ouvrages associé à une occurrence centennale pour une intensité 2h, avec une marge représentant 10% des eaux collectées.

Le S.D.A.G.E 2022-2027 est en vigueur depuis le 4 avril 2022. Au moment de l'élaboration du projet de modification n°2, le S.D.A.G.E. 2016-2021 était en vigueur. Aussi, il est nécessaire d'actualiser l'analyse de compatibilité avec ce document cadre relatif à l'aménagement et à la gestion des eaux au sein du rapport de présentation. Pour répondre précisément à la demande de l'Etat sur la disposition 5E-01 du S.D.A.G.E., il est à noter que la Commission locale de l'eau (C.L.E.) de la Siagne réunie le 8 juillet 2022 a approuvé le Plan de gestion quantitative de la ressource en eau (P.G.R.E.) et son programme d'actions, dans un objectif de réduction des impacts des prélèvements sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. L'objectif est d'améliorer la résilience du bassin face au stress climatique et anthropogénique et la mise en œuvre d'actions de réduction des consommations en eau potable, de sensibilisation, d'optimisation des rendements des réseaux, de recherche de ressources de substitution et de suivis hydrologiques et écologiques pour l'amélioration des connaissances sur le fonctionnement du système. La C.A.C.P.L. et le S.I.C.A.S.I.L., syndicat intercommunal des canaux de la Siagne et du Loup, autorité organisatrice du service de distribution de l'eau potable dont la ville de Cannes est membre, ont participé à l'élaboration de ce P.G.R.E. et sont engagées dans sa mise en œuvre.

- **Sur les pièces du dossier :**

Les planches des hauteurs sont bien reprises et précisent donc parfaitement les hauteurs atteintes aux paragraphes C1 à C7 du rapport de présentation. La hauteur des constructions est en effet une information incontournable pour encadrer les volumétries.

Ces plans de masse ont été définis dans le respect des prescriptions en vigueur, et notamment dans le respect du P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021. La compatibilité des évolutions portées dans le cadre de cette modification n°2 du P.L.U. est analysée au paragraphe G3 du rapport de présentation. Il y est précisé que lorsque les polygones d'implantation se situent en zone R3 du P.P.R.I., les emprises au sol respectent le pourcentage de reconstruction au regard de l'existant, tel que édicté au P.P.R.I.

Il est donc proposé de ne pas diluer cette analyse au sein du rapport de présentation et de conserver au sein de l'article G.3 l'explication de la méthodologie retenue pour la définition de ces plans de masses en compatibilité avec le P.P.R.I.

Au paragraphe D.3 du rapport de présentation, la proposition de clarification des couleurs pour les hauteurs de constructions fait suite à certaines difficultés de lecture. Il est préconisé alors de tester dans les usages la nouvelle palette de couleurs pour les sept hauteurs à cartographier. Toutefois, la Ville de Cannes prend acte de la remarque de la D.D.T.M.

Il est pris bonne note du dire de la D.D.T.M. rappelant que les arbres remarquables sont une protection édictée en raison des paysages et que leur suppression doit faire l'objet d'une procédure de révision.

L'actualisation du P.L.U. avec l'étude caractérisant le jet de rive lié à la submersion marine est assurée dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du P.L.U. Le courrier complémentaire au P.A.C. submersion marine est ajouté.

- Le règlement

La D.D.T.M. s'interroge sur l'absence d'espace vert de pleine terre dans certains plans de masses. Les espaces verts de pleine terre traduisent la volonté municipale de localiser la nature en ville par souci de lutte contre les inondations et d'un cadre de vie agréable. La réglementation associée à ces espaces est très contraignante en interdisant toute forme de minéralisation et de construction en souterrain à l'exception des bassins écrêteurs de crues. Aussi, certains plans de masse ne font pas figurer ce type d'espace pour ne pas être en contradiction avec l'opérationnalité des projets : problème d'accès, de possibilité de parking souterrain, ...

Dans ce cas, les plans de masse présentent des espaces verts paysagers et/ou des espaces verts protégés ou à créer remplissant les mêmes objectifs que les espaces verts de pleine terre tout en garantissant la réalisation de l'opération d'ensemble.

- Les mises à jour des annexes au P.L.U. liées aux servitudes d'utilité publique

Sont rajoutées les annexes suivantes dont les arrêtés municipaux ont été signés dans l'intervalle de temps entre le lancement de la modification n°2 du P.L.U. et ce jour :

- l'inscription aux monuments historiques de la totalité de l'ensemble formé par Saint-Michel Archange et ses dépendances, au titre des articles L621-1 et suivants du Code du patrimoine. La mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique a été effectuée par arrêté municipal en date du 16 août 2022,
- la mise à jour de la servitude d'utilité publique « I1 » relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz. Elle a été effectuée par arrêté municipal en date du 16 août 2022,
- la mise à jour de la servitude d'utilité publique « I3 » relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Elle a été effectuée par arrêté municipal en date du 16 août 2022,
- la mise à jour du plan des annexes complémentaires du P.L.U. faisant l'objet du report des périmètres des droits de préemption simple et renforcé et des périmètres où sont soumises à déclaration préalable les divisions foncières. Elle a été effectuée par arrêté municipal en date du 27 septembre 2022.

B. La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête publique

En réponse à l'observation de M. Blanchet :

Le plan de masse situé au 101 avenue Michel Jourdan concerne notamment la parcelle AM81. Il est rappelé qu'un plan de masse précise les orientations environnementales et urbanistiques à son échelle. Les opérations immobilières associées sont des opérations d'initiative privée reposant sur la volonté des propriétaires fonciers et des futurs investisseurs. Les valeurs foncières seront alors déterminées globalement par le promoteur qui souhaitera investir à l'échelle de ce plan de masse.

Par ailleurs, ce plan prévoit bien un îlot central naturel ainsi que des espaces verts en périphérie, pour un taux global de 70 % d'espaces verts. Outre la volonté de garantir un cadre de vie agréable, cette approche permet également de limiter l'imperméabilisation des sols. La forme urbaine envisagée tient compte des limites parcellaires entre le secteur résidentiel et la parcelle occupée actuellement par le concessionnaire Toyota. En conséquence, le plan de masse optimise la production de logements et de surface végétalisée dans une logique pragmatique.

Il est pris note de l'observation de M. Blanchet. A ce stade, le plan de masse envisagé n'est pas remis en cause.

En réponse à l'observation de Madame Lafitte :

La remarque ciblant la faible lisibilité de la carte des hauteurs est légitime. En conséquence, il est proposé de faire évoluer la carte des hauteurs et celle correspondant aux zooms :

- en supprimant la mention du zonage sur la carte des hauteurs,
- en faisant apparaître le fond cadastral afin de faciliter le repérage des parcelles.

En réponse aux observations de M. Draillard :

Ces observations relatives aux infractions à l'urbanisme sont hors champ des objets du projet de modification n°2 du P.L.U. Toutefois, il est utile de rappeler deux points réglementaires :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Ville de Cannes respecte scrupuleusement la réglementation en droit d'urbanisme. Cette réglementation codifiée prévoit lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme une liste limitative de pièces à fournir pour étayer les projets en application de l'article R.431-4 et suivants pour les permis et R.431-35 et suivants pour les déclarations préalables. Dans les deux cas, aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

Le démarrage des travaux est précédé d'une déclaration d'ouverture de chantier. Des agents commissionnés et assermentés peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous les documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments en application de l'article L. 460-1 du Code de l'urbanisme.

Pour les permis et les déclarations préalables, en fin de travaux, le pétitionnaire dépose en mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Un constat sur place est effectué en présence du pétitionnaire. Dans le cas où des travaux seraient effectués en non-conformité avec l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit régulariser la situation sous peine de voir dresser à son encontre un procès-verbal d'infraction par l'agent assermenté de la direction municipale de l'urbanisme de la Ville de Cannes, transmis ensuite au Procureur de la République dans le cadre d'une procédure pénale. Dans le cas où les travaux respectent l'autorisation associée, la Ville délivre une attestation de conformité.

Tels sont les moyens dont dispose le service instructeur pour s'assurer du respect de la réglementation.

En réponse à l'observation de R.T.E. :

L'article 2 des dispositions générales du P.L.U. précise que les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) font partie des

équipements d'intérêt collectif et services publics. En outre le P.L.U. mentionne que les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements. En conséquence, la rédaction du règlement du P.L.U. en vigueur répond aux remarques.

En réponse à l'observation de M. Domanowicz :

Cette observation est hors champ des objets du projet de modification n°2 du P.L.U. Par ailleurs, la Ville de Cannes a communiqué au pétitionnaire les documents demandés.

En réponse à l'observation de M. Delpeuch de la société Antareal :

Le P.L.U. prévoit sur la parcelle AL 257 une servitude de mixité sociale (S.M.S. n°13) avec 75% de logements en accession sociale et 25% de logements locatifs sociaux. La proposition de la société Antareal s'inscrit dans la volonté municipale d'agir pour les familles et les actifs cannois en développant une offre de logements accessible tout en garantissant un urbanisme de qualité adapté aux quartiers. En conséquence, une part de 100% de logements sociaux sur cette opération dont 30% de logements financés avec un prêt locatif à usage social (P.L.U.S) est proposée. Cette approche participe à répondre à l'objectif du P.L.H.i. de produire annuellement 178 logements sociaux.

En réponse à l'observation de M. Erard de la société Promoca :

Le plan de masse BC8 définit des hauteurs variant de 4 m à 21 m. Un étage en attique est autorisé en complément sur les deux polygones à l'ouest du plan de masse. La demande consistant à faire évoluer la hauteur maximale à 24,50 mètres pour le polygone à l'angle nord-ouest du plan de masse ne bouleverse pas le paysage urbain et permettrait de gagner en confort au sein de cet immeuble. En conséquence, la proposition d'évolution du plan de masse et de la carte des hauteurs est acceptée et la modification n°2 du P.L.U. évolue dans ce sens.

La proposition consistant à revoir la position du polygone de constructibilité à partir du 1^{er} étage, afin de mieux appréhender le raccord avec le bâtiment voisin, contribue à l'harmonie entre le bâtiment projeté et celui existant. En conséquence, la proposition d'évolution du plan de masse est acceptée et la modification n°2 du P.L.U. évolue dans ce sens.

L'emplacement réservé IV.C.19 redessiné dans le cadre de l'évolution de ce plan de masse porté dans la modification n°2 du P.L.U., nécessite en effet la mise en cohérence du rapport de présentation et de la liste des emplacements réservés en actualisant la nouvelle surface associée. Les deux documents sont alors corrigés en conséquence.

La possibilité d'utiliser le tréfonds sous l'emplacement réservé IV.C.19 pour réaliser du stationnement relève d'une approche foncière indépendante des prescriptions du P.L.U.

En réponse aux observations de Madame Poussange de la société Viguier :

L'observation déposée met en lumière l'incapacité de réaliser le plan de masse sis rues Isola Bella/Léandre Sardou du fait des prescriptions des espaces verts de pleine terre (sous-sol interdit).

En outre, elle mentionne à juste titre la superposition de la trame des espaces verts de pleine terre sur le bâtiment existant au nord-ouest du plan de masse.

En conséquence, les espaces verts de pleine terre sont à faire évoluer en espace vert protégé ou à créer. Cette transformation permet l'opérationnalité du plan de masse tout en conservant la végétalisation souhaitée initialement pour le renouvellement de ce site.

Par pragmatisme et en réponse à cette demande, le bâtiment nord-ouest est libéré de la trame « espaces verts de pleine terre ».

En outre, la remarque de la société Viguié représentée par Madame Poussange relative à l'augmentation d'un mètre de hauteur pour la résidence « Les Alizés » sise 32, avenue de Vallauris, n'est pas retenue car elle contrevient à la règle qui consiste à interdire toute construction au-delà de la bande des 16 m en zone UBf. Cette prescription préserve les cœurs d'îlots de toute nouvelle construction pour privilégier leur aération.

En réponse à l'observation de M. Viguié :

La remarque de M. Viguié est opportune sur les points suivants :

- pour le plan de masse BC1 Tonner/Dozol inscrit dans la fiche plan de masse du règlement, une partie de la légende manque, notamment le liseré « espaces paysagers »,
- pour le plan de masse BC12 Bosquet / Jean Gras inscrit dans la fiche plan de masse du règlement, une partie de la légende est rognée. La hauteur de 27 m n'apparaît pas même si celle-ci apparaît bien présente dans la légende du plan de masse modifié,
- au paragraphe C7 du rapport de présentation, il manque le mot « construction », dans la légende du plan de masse (liseré relatif aux emprises maximales de construction),
- les titres des colonnes du tableau dans la pièce « liste des emplacements réservés » sont à renseigner.

En réponse à l'observation de M. Lefèvre de Bouygues Immobilier :

M. Lefèvre pointe une erreur matérielle concernant le taux de logements locatifs sociaux imposé par la servitude de mixité sociale S.M.S n°30 : le rapport de présentation mentionne 40% de logements sociaux alors que la S.M.S. mentionne 30%.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux imposé est bien de 30% conformément à la S.M.S n°30. En conséquence, il y a lieu de rectifier dans ce sens le rapport de présentation.

Pour la réalisation du plan de masse BC 11 sis 101 avenue de Jourdan, la proposition de M. Lefèvre consiste à revoir à la marge la répartition des espaces verts protégés ou à créer et les espaces paysagers. Cette approche permet effectivement d'améliorer la sécurité des résidents en reliant les parcs de stationnements souterrains des bâtiments et limitant les accès. En conséquence, la proposition de M. Lefèvre est acceptée et la modification n°2 du P.L.U. évolue dans ce sens.

Observation anonyme :

Ce dire n'appelle pas de réponse.

C. La prise en compte de l'avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a favorablement accueilli les propositions d'évolutions du projet de modification n°2 du P.L.U. que la Ville de Cannes lui a fait connaître en réponse aux avis des personnes publiques associées et du public.

Compte tenu des évolutions du projet de modification n°2 sus-évoquées et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, l'avis motivé de ce dernier n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

En conclusion, l'O.A.P. Nouvelle Frayère, le zonage réglementaire, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés, le rapport de présentation et les annexes du P.L.U. en vigueur sont ainsi modifiés.

Il est à noter par ailleurs que l'arrêté inter-préfectoral de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), au bénéfice de S.N.C.F. Réseau et S.N.C.F. Gares et Connexions pour les travaux nécessaires à la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Alpes Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) a été pris le 13 octobre 2022. Il emporte mise en compatibilité du P.L.U. de la Ville de Cannes. A ce titre, les évolutions portées au dossier de D.U.P. sont intégrées à l'occasion de l'approbation de la modification n°2 du P.L.U.

Ces modifications s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification n°2 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente.

Le Conseil d'Adjoint a donné un avis positif unanime le 7 novembre 2022.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 23 novembre 2022.

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

- d'approuver la modification n°2 du P.L.U telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

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

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,



L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN