



Ville de Cannes

MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 18 DECEMBRE 2025 - 17H00

DÉLIBÉRATION N° 25

OBJET :

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA VILLE DE CANNES

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit décembre à dix-sept 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
M. CHIKLI
Mme GOUNY-DOZOL
M. de PARIENTE
Mme VERAN
M. CHIAPPINI
Mme LASSALLE
M. TARICCO
M. PANSIER

Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. GAUTHIER
Mme CLUET
M. FRIZZI
M. ARNAUD
Mme BONNET
M. CHEVALLET
Mme BOISSY
Mme GIBELIN
M. DUBBIOSI
Mme LACOMBE
Mme PEIRANO
M. JEUDY

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

formant la majorité des membres en exercice.

M. COMBET, en ayant au préalable donné pouvoir à M. GAUTHIER, est entré en séance après le vote de la question n°1.

M. AINEJIAN, en ayant au préalable donné pouvoir à M. PANSIER, est entré en séance après le vote de la question n°39.

Etaient excusés :

Mme POURREYRON qui avait donné pouvoir à Mme LASSALLE
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme GIBELIN
M. BOYRON qui avait donné pouvoir à Mme MARTINS DE OLIVEIRA
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à M. SAUVAGE

La question n°39 est présentée avant la question n°1.

M. Frank CHIKLI, en laissant procuration à Mme ANDRE, à l'exception des questions n°10 à n°13, a quitté la séance après le vote de la question n°9.

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 la ville aux enjeux économiques, démographiques et environnementaux futurs du territoire.

Par délibération du 19 juillet 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 de son P.L.U., notamment pour l'ajuster à la nouvelle connaissance du risque d'inondations, 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.

Par arrêté interpréfectoral du 13 octobre 2022, les Préfets des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes ont approuvé la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) sur le projet des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.), valant mise en compatibilité du P.L.U.. Les évolutions réglementaires afférentes ont été intégrées au P.L.U.. Ce projet ferroviaire est au bénéfice du développement de l'ouest cannois avec l'arrivée d'une nouvelle gare TER-LGV sur le site de Cannes-Marchandises.

Par délibération du 28 novembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°2 de son P.L.U. visant à favoriser la production de logements et y intégrer les dispositions du P.P.R.I. révisé et approuvé le 15 octobre 2021, cette révision du P.P.R.I. ayant été engagée après les inondations dévastatrices d'octobre 2015.

Par délibération du 26 juin 2023, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée n°1 du P.L.U. afin qu'il soit procédé à des adaptations mineures du règlement du P.L.U. concernant les zones UFc et Np.

Par délibération du 27 novembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.

Par délibération du 18 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°3 de son P.L.U. visant à intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.) et à mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle du projet de renouvellement urbain.

Par délibération du 24 juin 2024, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°4 de son P.L.U., visant à poursuivre le développement économique de la commune, sauvegarder et valoriser les composantes urbaines du territoire.

Par délibération du même jour, le Conseil Municipal a approuvé l'engagement du projet d'extension du cimetière Abadie II et la prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest) et du P.L.U. de Cannes pour la réalisation de ce projet.

A la même date, le Conseil Municipal a sollicité le Préfet pour mener une procédure de déclaration d'utilité publique visant une expropriation dans le cadre du réaménagement du haut du boulevard de la République, ce projet nécessitant d'intégrer à ladite procédure une mise en compatibilité du P.L.U..

Ces deux procédures ci-avant énoncées sont en cours.

Par arrêté n°25/5253 du 30 mai 2025, Monsieur le Maire de Cannes a prescrit la procédure de modification n°5 du P.L.U..

Les objectifs poursuivis par la municipalité par cette procédure sont les suivants :

- favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme mobilisés aux enjeux des quartiers concernés,
- compléter l'inventaire du patrimoine naturel remarquable,
- intégrer des évolutions réglementaires visant à répondre aux enjeux de préservation du paysage et du patrimoine cannois et aux enjeux de développement territorial,
- modifier les documents du P.L.U. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipement du territoire,
- corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U..

Les évolutions du P.L.U. proposées sont les suivantes :

1/ Favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme mobilisés aux enjeux des quartiers concernés

Destiné à favoriser le renouvellement urbain, le projet de modification n°5 du P.L.U. propose de modifier les plans de masses (P.D.M.) suivants :

- P.D.M. sis angle impasse Saint-Paul et rue Maréchal Fellegras
- P.D.M. sis avenue Anthony Dozol
- P.D.M. sis angle avenue Francis Tonner - rue de Roquebillière
- P.D.M. sis angle avenue Francis Tonner - rue Pierre Sémard

L'objectif est ici d'assurer une meilleure insertion urbaine, de répondre aux enjeux de leur opérationnalité en levant les duretés foncières et en optimisant les constructibilités offertes.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. propose de supprimer les P.D.M. suivants :

- le P.D.M. sis angle boulevard de la République et rue Migno au sein du quartier République, pour défendre la préservation du tissu faubourien tout en maintenant l'objectif d'y développer une offre de logements de qualité par la réhabilitation du bâti existant ;
- le P.D.M. sis angle avenue de Lérins et rue Saint-Jin Jin et les deux P.D.M. sis angle Ouest et Est avenue de Lérins et avenue Reine Astrid, afin de conforter la volonté municipale d'écarter toute logique de densification de la Pointe-Croisette au profit de la protection du patrimoine existant.

2/ Compléter l'inventaire du patrimoine naturel remarquable

Le projet de modification du P.L.U. propose de classer en qualité « remarquable » un chêne-liège sis 26 boulevard de l'Observatoire, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

3/ Intégrer des évolutions réglementaires visant à répondre aux enjeux de préservation du paysage, du patrimoine cannois, et de développement territorial

Le projet de modification du P.L.U. vise à supprimer les emplacements réservés suivants, devenus obsolètes :

- I.C.32 destiné à l'élargissement des rues Eugène Brieux et Tristan Bernard, et devenu sans objet en raison de la fluidité de la circulation, de places de stationnement en nombre suffisant, et de l'intérêt patrimonial de la clôture d'origine de la villa Rayon d'Or édifiée au XIX^e siècle,
 - I.C.55 pour élargissement de la rue Velasquez, car les travaux de réfection effectués n'ont pas nécessité d'empiéter sur cette emprise,
 - I.C.56 pour élargissement de la rue du Canada, qui empiète sur le bâti de l'hôtel Bleu Rivage répertorié à l'inventaire du patrimoine remarquable cannois.
- Le projet de modification n°5 du P.L.U. vise à supprimer partiellement les emplacements réservés pour élargissement de voirie suivants :
- I.C.151 pour lequel les travaux de réfection de l'avenue Dozol ont été réalisés,
 - I.C.20 impactant les abords de l'avenue de Grasse, à la suite de mises en demeure d'acquiescer suivie d'une renonciation de la Ville de Cannes,
 - I.C.1 à la suite de mises en demeure d'acquiescer suivie d'une renonciation de la Ville de Cannes, de la parcelle cadastrée AR0364 sise 23 avenue Sainte-Marguerite,
 - I.C.2 longeant la voie ferrée à hauteur du boulevard du Midi-Louise Moreau, notamment en raison de la qualité architecturale des bâtis édifiés sur des parcelles, répertoriés à l'inventaire communal du patrimoine cannois, et qu'il convient de libérer de l'emprise de cette réserve.
- Le projet de modification du P.L.U. propose l'évolution de la marge de recul bordant l'avenue des Hespérides, qui impacte la villa Anne-Marie, répertoriée à l'inventaire communal du patrimoine remarquable, et ce, afin de préserver l'identité architecturale tout en répondant à l'enjeu d'alignement du front bâti de cette avenue.
- Le projet de modification du P.L.U. identifie en qualité d'espace vert à protéger (E.V.P.) un espace végétalisé contigu au parc déjà classé en E.V.P. de la résidence du Château Joli, sise 67 avenue du Roi Albert 1^{er}.
- Le projet modifie l'article U4.5 relatif aux édicules techniques - section 2 - titre 3 du règlement du P.L.U., pour favoriser une meilleure intégration paysagère en toiture des appareillages de climatisation.

- Le projet propose de faire évoluer l'article 2. 2 au chapitre A du Titre 2 relatif aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment à l'implantation des antennes-relais, pour contraindre à la mutualisation des dispositifs entre opérateurs aux abords des monuments historiques et dans les sites classés et pour interdire l'installation de nouveaux pylônes dédiés aux antennes sur la bande littorale.

4/ Modifier les documents du P.L.U. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipement du territoire

Afin d'assurer la pérennité des établissements d'intérêt collectif et de services publics (E.I.C.S.P.) existants en zone UFc correspondant aux secteurs collinaires faisant l'objet de protections paysagères et patrimoniales, le projet de modification n°5 du P.L.U. propose un régime dérogatoire pour les extensions et annexes de ces établissements. Il prévoit également un régime dérogatoire favorable à la création des équipements liés à la protection des espaces naturels et à la gestion des espaces et à la lutte contre les risques naturels.

Les évolutions envisagées dans ce projet de modification n°5 du P.L.U. n'ont pas pour objet de :

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

Ce qui a permis de suivre la procédure de modification de droit commun.

I. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

1/ L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.A.E.)

Le dossier de modification n°5 du P.L.U. de Cannes est composé d'une auto-évaluation environnementale présentant une analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur la santé humaine.

En application de l'article R.122-21 du Code de l'environnement, la M.R.A.E. a été saisie du projet de modification du P.L.U., pour avis qu'elle a formulé le 17 septembre 2025.

Dès lors que les évolutions de cette modification n°5 n'ont pas d'impact, voire amoindrisent la constructibilité et l'apport en population possible, et qu'elles n'ont qu'un impact marginal

sur les formes urbaines et le réseau viaire, les résultats de cette auto-évaluation sont les suivants :

- une absence d'effet sur les sites Natura, sur les milieux naturels et la biodiversité,
- une absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- un impact favorable sur la nature en ville et la mise en valeur du patrimoine cannois,
- une absence d'effet sur les zones humides,
- une absence d'enjeu autour de la ressource en eau potable,
- des effets neutres ou marginalement positifs sur la gestion des eaux pluviales,
- une absence d'enjeu autour de l'assainissement,
- une incidence positive sur le paysage urbain et le patrimoine bâti,
- une absence d'effet sur les sites et sols pollués et un impact marginal sur la production de déchets,
- un renforcement de la compatibilité avec le P.P.R.I.,
- une absence d'enjeu autour du risque submersion marine et autour des nuisances sonores,
- des impacts marginalement positifs ou neutres en matière de climat, air et énergie.

A la lecture de l'auto-évaluation environnementale, la M.R.A.E. a conclu que la modification n°5 du P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La M.R.A.E. a émis un avis conforme et a précisé que le projet de modification n°5 du P.L.U. ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

En vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, et faisant suite à cet avis de la M.R.A.E., la Ville de Cannes a confirmé par délibération du 24 novembre 2025 sa décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

L'avis de la M.R.A.E. a été intégré au dossier d'enquête publique pour la parfaite information du public.

2/ La consultation des personnes publiques associées (P.P.A.)

Le projet de modification n°5 du P.L.U. a été adressé aux P.P.A. suivantes pour recueillir leurs avis et observations :

- Monsieur le Président du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur (P.A.C.A.),
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur 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 de métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes (C.M.A.R.),
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur du Comité régional de conchyliculture P.A.C.A.,
- Monsieur le Directeur du Centre régional de la propriété forestière P.A.C.A.,

- Monsieur le Directeur de l'Office national des forêts des Alpes-Maritimes (O.N.F.),
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (I.N.O.Q.),
- Monsieur le Président du syndicat mixte 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 du 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 des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.),
- Monsieur le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de la SNCF,
- 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 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.

Une réunion des personnes publiques associées précitées s'est tenue le 5 août 2025, après notification du dossier.

3/ L'enquête publique

Par décision n°E25000025/06 du 30 juillet 2025, le Tribunal administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA, en qualité de commissaire enquêtrice, et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de commissaire enquêteur suppléant, afin de procéder à l'enquête publique de cette modification n°5 du P.L.U. de Cannes.

Les modalités de cette enquête publique ont alors été convenues avec la commissaire enquêtrice et prescrites par l'arrêté municipal n°25/7899 du 11 septembre 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 octobre au vendredi 7 novembre 2025 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. Trois permanences de la commissaire enquêtrice ont été tenues les 6 octobre, 20 octobre et 7 novembre 2025. 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 à la direction municipale de l'urbanisme,
- par voie dématérialisée à l'adresse « enquetepubliqueplum5@ville-cannes.fr »,
- et par voie postale.

Au fur et à mesure de leur réception, ces observations ont été insérées au registre d'enquête publique et celui-ci a été scanné et mis en ligne pour être consultable tout au long de

l'enquête sur la page du site internet de la Ville dédiée, « www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html ».

Ces dispositions sont conformes à l'arrêté municipal n°25/7899 du 11 septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Les mesures de publicité idoines ont été accomplies et complétées par une publication dans le mensuel Cannes Soleil d'octobre 2025, et par une annonce diffusée durant l'enquête publique, sur chacun des sept panneaux numériques dont dispose la commune sur son territoire.

II. LES AVIS ET OBSERVATIONS EMIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU P.L.U

1/ Les avis des personnes publiques associées (P.P.A.)

A/ Les avis émis durant la réunion des P.P.A.

La réunion des personnes publiques associées du 5 août 2025 s'est tenue en visioconférence avec la participation des représentants de :

- S.D.I.S.,
- la C.C.I.,
- Département des Alpes-Maritimes,
- S.I.C.A.S.I.L.,
- la C.A.C.P.L. (D.G.A. Développement territorial et le Pôle Cycle de l'Eau),
- la Mairie de Mougins,
- la Mairie de Mandelieu.

Le Préfet, le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, la D.D.T.M., la D.R.E.A.L., la Direction Générale de l'Aviation Civile, le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, la C.A.S.A., la C.A.P.G., la Mairie du Cannet, la Mairie de la Roquette-sur-Siagne, la Mairie de Vallauris, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre départementale de l'Agriculture, le Comité régional de conchyliculture, le Centre régional de la propriété forestière, l'O.N.F., l'I.N.O.Q., le S.M.I.A.G.E., la S.N.C.F. se sont excusés pour leur absence.

Le service municipal de l'urbanisme prévisionnel et opérationnel a présenté le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes. Les intervenants ont fait part de leurs observations. Le compte-rendu de ces échanges ainsi que le support de présentation ont été adressés aux participants le 7 août 2025 et intégrés au dossier d'enquête publique.

Durant cette réunion, une seule évolution du projet de modification n°5 du P.L.U. a été sollicitée ; le représentant de la C.A.C.P.L. a suggéré que soit ajouté un deuxième carré rouge au plan de zonage du P.L.U. sur la parcelle BZ0114 adressée au 64 avenue de Lérins, afin de clarifier la protection de cet ensemble bâti proposé à l'inventaire communal du patrimoine remarquable et composé de deux pavillons mitoyens.

B/ Les avis écrits émis par les P.P.A. en phase de consultation

22 personnes publiques se sont manifestées :

- 3 avis favorables avec observations sur le projet de modification n°5,

- 3 avis favorables avec demandes d'évolutions réglementaires hors cadre de la modification n°5,
- 1 avis favorable avec recommandation hors cadre de la modification n°5,
- 15 sans avis sur le projet, ni recommandation ou demande d'évolution.

Par courrier du 27 juillet 2025, le S.D.I.S. a fait part des recommandations suivantes :

- Prendre en compte dans le règlement du P.L.U. :
 - que toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, afin de répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
 - que toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.).
- Elaborer au niveau communal un schéma de défense extérieure contre l'incendie, afin de dresser un état de la D.E.C.I. précitée, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.
- Prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels (P.P.R.N.) ou porter à connaissance (P.A.C.) impactant la commune.
Réaliser si nécessaire les déclarations d'utilité publique (D.U.P.) pour mettre en œuvre les travaux prescrits au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt (P.P.R.I.F.) en vigueur sur la commune.

Par courrier du 29 juillet 2025, l'I.N.O.Q. a estimé n'avoir aucune remarque particulière à formuler au regard des modifications apportées.

Par courrier du 30 juillet 2025, l'O.N.F. a précisé qu'il n'a pas de remarque à formuler, le projet de modification n°5 du P.L.U. n'ayant pas d'incidence directe sur les trois forêts publiques du territoire cannois.

Par courrier du 11 août 2025, la D.G.A.C a signalé avoir procédé à un assouplissement de son règlement, en supprimant les études d'éblouissement jusqu'à présent imposées pour l'instruction des projets photovoltaïques situés à proximité des aérodrômes.

La D.G.A.C. invite donc la Ville de Cannes à modifier le règlement du P.L.U., en supprimant le « nota bene » de l'article 4.5 « Edicules techniques » - Section 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère » du Titre 3 « Dispositions relatives aux zones urbaines ».

Par courrier du 14 août 2025, la D.D.T.M. a émis un avis favorable sur le projet de modification n°5 du P.L.U., assorti des observations suivantes :

- **Sur l'actualisation des secteurs de plans de masses**
 - Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) : la D.D.T.M. indique que le rapport de présentation du projet de modification n°5 du P.L.U. est erroné car il cible uniquement la modification n°1 du P.L.U. pour la survenance de cette erreur matérielle. Il est précisé par la D.D.T.M. que la modification n°2 du P.L.U. est celle ayant rattaché la représentation graphique des E.V.P.T. à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Suppression du plan de masse R6 sis à l'angle boulevard de la République et de la rue Migno : la D.D.T.M. indique que la vignette désignant l'emplacement réservé I.C.24 impactant les abords sud de la rue Migno n'apparaît pas sur la planche centre du zonage réglementaire.
- Suppression du plan de masse PC1 sis à l'angle de l'avenue de Lérins et de la rue Saint-Jin Jin : la D.D.T.M. souligne l'absence de justification de la suppression de l'E.V.P. sur les bâtiments existants sur ce site.
- Suppression du plan de masse PC2 sis à l'angle Ouest de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid : la D.D.T.M. souligne que la suppression de l'E.V.P.T., inscrit dans ce plan de masse, n'est pas citée dans le rapport de présentation du projet de modification n°5 du P.L.U. ni dans l'autoévaluation environnementale.
- Suppression du plan de masse PC3 sis à l'angle Est de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid : la D.D.T.M. relève une contradiction entre l'autoévaluation environnementale et le rapport de présentation, sur la part d'E.V.P.T. exigée en zone UFp du P.L.U.
- Suppression du plan de masse BC8 sis à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sépard : la D.D.T.M. relève que l'autoévaluation environnementale ne fait pas mention de la suppression de la représentation graphique d'E.V.P.T. au sein de ce plan de masse.

• **Sur l'actualisation des emplacements réservés (E.R.) - suppression partielle de l'E.R. « I.C.2 »**

La D.D.T.M. relève une incohérence entre le rapport de présentation et la liste des E.R. concernant la surface de l'emplacement réservé I.C.2.

• **Sur la modification relative aux établissements d'intérêt collectif et de services publics (E.I.C.S.P.) en zone UFc**

La D.D.T.M. demande des précisions sur les restrictions réglementaires visant à encadrer les dérogations proposées par le projet de modification du P.L.U., pour les projets de construction/extension en lien avec la construction d'E.I.C.S.P. existants en zone UFc.

La D.D.T.M. a demandé les compléments suivants :

- que soit précisé qu'il s'agit seulement d'extension d'un bâtiment existant et d'exclure la création d'annexe,
- de limiter la hauteur de la nouvelle construction par extension à celle du bâtiment accueillant l'E.I.C.S.P. existant et donc d'exclure la notion « aux abords »,
- de préciser que cela ne doit pas entraîner de nouvelles surfaces artificialisées,
- de limiter la mise en œuvre de cette dérogation « à une seule fois à la date d'approbation du P.L.U. », comme cela est déjà le cas pour les autres destinations,
- que ces dispositions ne concernent que les établissements existants au jour de la modification n°5 du P.L.U. à savoir au nombre de six, en les citant et les repérant au plan graphique.

Pour ce qui concerne les dispositions dérogatoires proposées pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, la D.D.T.M. a demandé :

- de justifier de la cohérence de ces nouvelles dispositions avec l'objectif de protection de ce secteur sensible de la commune,
 - d'explicitier la vocation précise de ces équipements liés à la gestion des sites, au regard des sous-destinations listées au lexique,
 - une harmonisation des termes employés,
 - un encadrement de leur constructibilité.
- **Sur la correction d'erreurs matérielles**
 - Suppression de la S.A.P. sur le secteur de C.B.G.O. : la D.D.T.M. demande à rappeler que désormais, sur le secteur stratégique concerné par la S.A.P., les règles de droit commun du P.P.R.I. en vigueur sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme, sous réserve des procédures qui permettront d'activer les dispositions spécifiques à l'espace stratégique de requalification (E.S.R., référencé au titre 7 du P.P.R.I.).
 - Mises à jour de références cadastrales du patrimoine bâti remarquable : la D.D.T.M. souligne une incohérence au sein de l'article B.5.3 du rapport de présentation, car seulement sept références cadastrales sont mises à jour alors que huit sont annoncées.
 - Correction d'E.V.P. : la D.D.T.M. demande des justifications complémentaires au rapport de présentation pour démontrer la contradiction de la règle existante avec les intentions de la Ville de supprimer des aplats cartographiques d'E.V.P. sur des bâtis existants. Elle demande que l'antériorité au P.L.U. et la légalité de chacun de ces bâtis soient vérifiées au regard des dispositions en vigueur au moment de leur réalisation.
 - **Sur la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec les documents supra-communaux** : la D.D.T.M. indique que le P.P.R.I., servitude d'utilité publique, n'a pas à figurer dans le chapitre C du rapport de présentation proposant une analyse de compatibilité du P.L.U. modifié avec les documents de planification supra-communaux. La D.D.T.M. demande par ailleurs que la démonstration de la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) et le S.Co.T.'Ouest soit complétée sur la modification relative aux E.I.C.S.P. en zone UFc.
 - **Sur le bilan de la compatibilité du S.Co.T.'Ouest** : la D.D.T.M. demande une intégration de l'analyse de compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T.'Ouest au regard du délai de 3 ans échu depuis l'entrée en vigueur de ce dernier, voire d'intégrer à la procédure des éléments de mise en compatibilité répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun.

Par courriel du 3 septembre 2025, la C.A.C.P.L. a estimé n'avoir aucune remarque particulière à formuler sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courriel du 5 septembre 2025, la Ville de Mougins et la Région P.A.C.A. ont indiqué ne pas porter d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courriel du 5 septembre 2025, la C.A.S.A. a considéré que le projet ne présentant pas d'intérêt pour son territoire, elle n'a pas estimé utile d'émettre un avis.

Par courrier du 5 septembre 2025, la SNCF. a rappelé la nécessité que le projet de modification du P.L.U. ne remette pas en cause les dispositions constructives des projets

ferroviaires en cours et à venir, en particulier la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.) et le projet Haute Performance Marseille-Vintimille (H.P.M.V.), et a demandé à être saisie de toute évolution réglementaire affectant les zones traversées.

La SNCF a également relevé une erreur matérielle concernant la suppression partielle de l'emplacement réservé I.C.2. Si sa suppression sur la parcelle AS 206 est justifiée, celle ayant concerné la parcelle voisine AS 068 ne l'est pas. La SNCF demande en conséquence le rétablissement de l'emplacement réservé sur cette dernière parcelle.

Le régime relatif au domaine public ferroviaire a été actualisé par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application du 22 décembre 2021, dans l'intérêt de la protection, de la conservation et de l'utilisation de ce domaine public ferroviaire. Ces servitudes, notamment celles de visibilité, doivent être annexées au P.L.U. de Cannes, les données correspondantes étant disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La S.N.C.F. Réseau rappelle enfin que tout aménagement à proximité d'un passage à niveau, susceptible d'accroître le trafic ou d'en modifier la nature, doit faire l'objet d'une concertation préalable, et qu'il convient d'éviter toute implantation pouvant compromettre la sécurité. La suppression progressive des passages à niveau reste une priorité nationale. Les constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées doivent être soumises à l'examen de S.N.C.F. Immobilier.

La S.N.C.F. demande également que soit complété l'article 2.2 du chapitre A du titre 2 du règlement du P.L.U. relatif aux règles dérogoires applicables aux antennes relais.

Par courriel du 8 septembre 2025, la Ville de Mandelieu et le C.N.P.F. n'ont pas porté d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courrier du 8 septembre 2025, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a précisé ne pas avoir d'observation à émettre sur le projet de modification du P.L.U., en raison de l'absence d'impact sur les espaces et activités agricoles.

En outre, elle propose que le règlement relatif aux clôtures en zone A et N du P.L.U. soit modifié pour une meilleure adéquation avec les usages agricoles, en proposant des dispositifs de type Ursus à grosses mailles, enterrés et d'une hauteur minimale de 2 mètres, avec piquets, sans obligation de haies ou de poteaux.

Par courriel du 9 septembre 2025, le Pôle Cycles de l'Eau a déclaré ne pas avoir d'observations particulières à émettre sur le projet de modification du P.L.U..

Par courrier du 9 septembre 2025, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sans réserve et propose d'accompagner le développement économique communal, par une collaboration avec les entreprises locales pour assurer notamment le suivi des transmissions et reprises et encourager les nouveaux porteurs de projets.

Par courriel du 10 septembre 2025, la Ville de Vallauris n'a pas porté d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courrier du 15 septembre 2025, le S.Co.T.Ouest a estimé que les évolutions proposées par le projet de P.L.U. concourent à renforcer la compatibilité du document communal avec les orientations du S.Co.T. en matière de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, de production de logements, de préservation du

paysage et des patrimoines ainsi que de prise en compte des problématiques de risques et de ruissellement urbain. Il émet alors un avis favorable.

Le S.Co.T.'Ouest a porté les demandes suivantes :

- corriger la date d'approbation du S.Co.T. et indiquer le 20 mai 2021,
- prendre en compte l'orientation 3 du D.O.O. relative au développement économique et touristique, et visant à la préservation de la centralité commerciale du secteur de La Bocca, dans lequel s'inscrit le plan de masse BC 8 (à l'angle des rues F. Tonner et P. Sémard), objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure.

Par courriel du 15 septembre 2025, la Ville du Cannet n'a pas formulé d'observations sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courrier du 17 septembre 2025, la C.C.I. a émis un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes sans observations.

Par courriel du 17 septembre 2025, la DREAL n'a pas porté d'observations particulières sur le projet de modification du P.L.U. de Cannes.

Par courriel du 22 septembre 2025, la Ville de La Roquette-sur-Siagne n'a pas émis d'observations sur ledit projet.

Par courrier du 23 septembre 2025, le Département des Alpes-Maritimes émet un avis favorable sur le projet de modification n°5 du P.L.U. et sollicite des évolutions qui concernent les abords du collège Gérard Philippe et du gymnase Ranguin ; il demande une adaptation de l'emprise des espaces verts à protéger (E.V.P.) afin de permettre la réalisation du projet de nouveau gymnase et la modification de l'emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton.

2/ Les observations du public

Vingt-quatre observations ont été déposées ; treize écrites directement sur le registre et onze adressées par voie dématérialisée. Trois personnes ont exprimé un dire à la fois par mention sur le registre et par l'envoi d'un courriel. Huit lettres ont été adressées à la Commissaire enquêtrice.

Parmi ces vingt-quatre dires, il est décompté :

- 13 dires relatifs à la modification n°5 :
 - o 10 avis favorables sans réserve,
 - o 2 avis portant demande d'évolution réglementaire,
 - o 1 posant une question,
- 11 sans lien avec les objets de la modification n°5 :
 - o 5 concernant des questionnements ou réserves sur le développement urbain ciblant les enjeux de pollution, d'inondations, de circulation,
 - o 6 ayant trait à des demandes d'évolutions précises du P.L.U..

Observation de Monsieur MULPHIN du 6 octobre 2025

Monsieur MULPHIN a mentionné sur le registre qu'il souhaitait le respect de la carte des hauteurs du P.L.U..

Observation de Monsieur ESCLAPEZ de la société S.E.N.S.O. du 9 octobre 2025

Monsieur ESCLAPEZ, président de la société S.E.N.S.O., présente la situation de la parcelle cadastrée BR0038, inscrite en zone UBa avec une hauteur maximale de 21 m, et supportant le bâtiment hôtelier exploité sous l'enseigne Hôtel Hilton Canopy, 2 boulevard Jean Hibert. Il sollicite la modification de la carte des hauteurs sur cette parcelle pour autoriser une hauteur maximale majorée à 31,50 m NGF pour les hébergements hôteliers, conformément aux dispositions déjà appliquées à d'autres établissements de ce type en front de mer. Par cette modification réglementaire, il souhaite sécuriser la conformité réglementaire du bâtiment et préserver la continuité d'exploitation de cet établissement hôtelier emblématique du littoral cannois.

Observation du 19 octobre 2025

Une personne souhaitant rester anonyme a adressé une doléance sur le projet de construction du pôle « sport et santé » au sein du quartier Nouvelle Frayère, en raison du risque d'inondations, en rappelant la catastrophe d'octobre 2015 ayant affecté Cannes la Bocca. Elle évoque aussi la dégradation de la qualité de vie des habitants et de la qualité de l'air en mettant en cause la circulation automobile, engendrée par le développement de l'urbanisation, l'afflux de population et l'activité de l'aérodrome Cannes-Mandelieu.

Observations de Monsieur RICORD des 20 octobre et 3 novembre 2025

Monsieur RICORD sollicite la réduction et le déplacement (vers le sud au droit de la voie ferrée) de l'E.V.P. inscrit sur sa parcelle cadastrée CI0125, afin d'envisager une seconde construction. Il souhaite valoriser la partie nord de cette parcelle.

Observations de Madame FIRROS ABERTELLI en date des 20 et 22 octobre 2025

Madame FIRROS ABERTELLI sollicite une modification réglementaire du P.L.U. visant à rendre constructible la parcelle AY1331, appartenant à ses parents et contiguë à la sienne. Elle indique que la révision du P.L.U. en 2019 a rendu ce terrain inconstructible.

Observation de Monsieur et Madame LACOSTE des 20 et 31 octobre 2025

Monsieur et Madame LACOSTE demandent une rectification du tracé de la marge de recul sur leur parcelle cadastrée CD0001, afin d'y exclure leur garage édifié au droit de l'avenue des Hespérides.

Observation de Madame HOR du 22 octobre 2025

Madame HOR s'interroge sur le nombre de mètres carrés que représenterait la « bétonisation » projetée sur la friche Ansaldo Breda et sur le site d'accueil de l'école d'hôtellerie de tourisme et de restauration. Elle souligne le grand nombre d'immeubles supplémentaires annoncés et évoque les inondations catastrophiques que le territoire a connues.

Observation en date du 24 octobre 2025

Une personne souhaitant rester anonyme, sollicite un complément d'informations sur le nombre d'appartements et la surface construite rendus possibles par le livret de plans de masse. Elle fait état des difficultés de circulation induites par l'afflux d'habitants et de véhicules, responsables d'embouteillages.

Elle évoque la pollution de l'air causée par ces embouteillages, la dégradation de la qualité de vie des Cannois, lors des festivités diverses avec l'encombrement majeur du bord de mer.

Observation de Madame WETTERWALD relative à la clinique Oxford, du 27 octobre 2025

Madame WETTERWALD, chargée de maîtrise d'ouvrage, a déposé le dire de Madame MALLEVIALE, directrice de la clinique Oxford. Cette dernière sollicite une modification

réglementaire visant à réduire l'exigence d'espace vert de pleine terre et augmenter l'emprise au sol maximale autorisée en zone UFc du P.L.U. pour permettre la réalisation d'un parking en ouvrage destiné à augmenter l'offre de stationnement de la clinique au cœur de son site.

Observation de Monsieur et Madame COCCELLATO du 28 octobre 2025

Monsieur et Madame COCCELLATO expriment leur avis favorable sur la modification n°5 du P.L.U., et ses évolutions renforçant la protection du patrimoine et des espaces verts de la Pointe Croisette, les mesures encadrant l'installation des antennes relais, la valorisation de La Bocca et le renouvellement du quartier République, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants et du tissu urbain.

Observation de Monsieur DUCLOY du 29 octobre 2025

Monsieur DUCLOY mentionne sur le registre son avis favorable sur les évolutions du P.L.U. visant à protéger le patrimoine bâti et paysager, identitaire du quartier de la Pointe Croisette.

Observation de Monsieur GOMIN du 29 octobre 2025

Monsieur GOMIN mentionne sur le registre son avis favorable sur le développement urbain proposé au centre de La Bocca, et dont les futures constructions intègrent les contraintes environnementales, tout en préservant l'identité du tissu urbain existant, valorisant ainsi le cadre vie des riverains.

Observation de Madame VERLAQUE du 4 novembre 2025

Madame VERLAQUE mentionne sur le registre son avis favorable sur la sauvegarde du patrimoine et des jardins de la Pointe-Croisette, et encourage globalement les projets respectueux de l'environnement.

Observation de Monsieur et Madame LELU du 4 novembre 2025

Monsieur et Madame LELU mentionnent sur le registre leur avis favorable sur le projet et ses évolutions visant à protéger le patrimoine et ses espaces verts, et à proposer des projets de renouvellement urbain positifs sur les quartiers de La Bocca et République, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins en logements et commerces.

Observation de Monsieur JEANVILLIER du 4 novembre 2025

Monsieur JEANVILLIER a exprimé son avis favorable sur les travaux proposés par le projet de modification n°5 du P.L.U., qui sont destinés à moderniser et embellir la Ville de Cannes.

Observation de Madame TONNER du 4 novembre 2025

Madame TONNER mentionne sur le registre son avis favorable à la modification du P.L.U..

Observation de Monsieur MISTRALI du 5 novembre 2025

Monsieur MISTRALI fait part de diverses doléances à l'appui d'un mémoire de l'A.D.N.A., Association de défense contre les nuisances de l'aéroport Cannes-Mandelieu.

Le défaut d'explications relatives au grand nombre de P.D.M est évoqué.

La qualification de « ville à taille humaine et à dimension internationale » est mise en lien avec les incidences négatives des festivals, en termes de surpopulation, de circulation routière et d'activité aéroportuaire générant du bruit, dont il est fait grief de l'absence de données chiffrées des niveaux de bruit de l'aérodrome, des rues du centre-ville et de La Bocca.

Il est reproché au projet de P.L.U. l'absence de mention des interdictions de survol en basse altitude au-dessus des zones très urbanisées de Cannes la Bocca. A ce sujet, sont rappelées des enquêtes antérieures sans résultats formalisés, ainsi que le défaut d'explication par le projet sur l'amélioration du niveau des gaz à effet de serre induite par l'activité de l'aérodrome

Cannes-Mandelieu. Enfin, face au risque d'inondations, la question se pose de la meilleure protection des personnes et des biens, depuis les événements de 2015.

Observation de Monsieur SOLER, représentant l'indivision CHAVET-BAGNASCO-MASSA, du 5 novembre 2025

Monsieur SOLER de la société Kalis Immobilier Gestion Transaction, représentant l'indivision CHAVET-BAGNASCO-MASSA, propriétaire d'un ensemble bâti adressé au 32 boulevard Astégiano, demande une augmentation de la hauteur maximale autorisée, au motif d'une meilleure cohérence avec les récentes constructions édifiées à proximité immédiate, où la hauteur atteint 15 mètres, et la C.P.A.M. édifiée sur quatre niveaux dans la même rue. Il précise que cette demande d'une augmentation des hauteurs permises se place dans le contexte de l'application du P.P.R.I. qui restreint l'emprise au sol.

Observation de Monsieur WASSIM du 5 novembre 2025

Monsieur WASSIM fait part de son avis favorable sur le projet de modification n°5 du P.L.U. car il favorise les projets visant la protection du quartier de la Pointe-Croisette et les espaces verts de ce secteur.

Observation de Madame LAINE du 5 novembre 2025

Madame LAINE sollicite la prise en compte de l'intérêt environnemental de l'espace vert cadastré AY 0165 et AY 0099, situé au sud de la résidence du château Saint-Georges.

Elle propose l'inscription de ces parcelles en E.V.P., estimant que les règles du P.L.U. en vigueur mettent en péril l'existence de l'ensemble patrimonial constitué par le château Saint-Georges et l'espace vert existant sur les parcelles précitées.

Observation de Monsieur FUNESTRE du 7 novembre 2025

Monsieur FUNESTRE, représentant de la société GAMEAU, pose la question de la constructibilité des parcelles situées 19 et 21 avenue Laugier, cadastrées AW0121, AW0122, et de la parcelle AW0133 grevée de l'emplacement réservé I.C.2 pour création d'infrastructure le long de la voie ferrée, à hauteur du boulevard du Midi-Louise Moreau, et plus à l'Est à hauteur de la rue Georges Clemenceau. Il évoque également les problèmes en cas de fortes pluies induits par une grille située avenue Laugier.

Observation de Monsieur et Madame MANAIRA du 7 novembre 2025

Monsieur et Madame MANAIRA sollicitent le classement en E.V.P. d'un jardin et d'un chêne en qualité d'arbre remarquable, présents sur leur propriété sise 12-14 chemin du Devens. Ils précisent que leur terrain a été inondé en 2015 et 2019 et que la circulation routière est difficile dans l'impasse des Vignes, générant des nuisances.

Observation de Monsieur et Madame HIPERT du 7 novembre 2025

Monsieur et Madame HIPERT ont indiqué que les évolutions proposées par ce projet de modification n°5 du P.L.U. leur paraissent équilibrées.

Observation de Madame NAVARRO du 7 novembre 2025

Madame NAVARRO a indiqué avoir consulté le projet de modification du P.L.U. et a émis un avis favorable sur les évolutions paraissant raisonnables du document d'urbanisme.

Le 10 novembre 2025, la commissaire enquêtrice a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel elle a fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique et de ses besoins d'informations complémentaires.

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

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

A. La prise en compte des avis des personnes publiques associées (P.P.A.)

Sept P.P.A., que sont la D.D.T.M., le S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, le S.D.I.S., la S.N.C.F., la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes ont émis des observations.

La Ville de Cannes apporte les réponses suivantes à :

❖ La D.D.T.M. :

- L'actualisation des secteurs de plans de masses
- Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.)

En réponse, il est précisé que le rapport de présentation de la modification n°5 du P.L.U. fait bien référence en page 11 au paragraphe « motif de la modification » à la modification n°2 du P.L.U., procédure ayant à tort rattaché ces E.V.P.T. aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour lever toute ambiguïté, le rapport de présentation a été complété et par souci de cohérence, la référence aux E.V.P.T. au sein de l'article 3.2.e du chapitre E du titre 2 du règlement du P.L.U. a été supprimée. Cette suppression ne nécessite pas d'ajout, car la définition des E.V.P.T. figure déjà au lexique, dans les dispositions introductives du règlement.

- Suppression du plan de masse PC1 sis à l'angle de l'avenue de Lérins et de la rue Saint-Jin Jin) - absence de justification de la suppression de l'E.V.P. sur les bâtiments existants

En réponse à la D.D.T.M., le rapport de présentation a été complété. Le P.L.U. révisé en 2019 intègre un polygone d'implantation prolongeant le bâtiment existant, la résidence Villa Hespérides, sise 39 avenue de Lérins ainsi qu'un E.V.P. à ses abords. Cet E.V.P. ne recouvre alors pas les deux bâtiments existants en partie Nord-Ouest de la grande unité foncière.

C'est à l'occasion de la modification n°1 du P.L.U. qui a créé le livret des plans de masses, que ces deux bâtis ont été recouverts d'un E.V.P. et intégrés au secteur de plan de masse. Leur démolition est alors prescrite en cas de mise en œuvre de ce plan de masse.

Or, ces deux bâtiments participent à l'histoire du site et à la qualité architecturale de ce quartier de la Pointe Croisette. Ils constituent des annexes de la villa « Les Araucarias » située 35 avenue de Lérins et 92 boulevard Gazagnaire. Le bâtiment dénommé « Villa Christian » situé au 35 avenue de Lérins accueillait une crèmerie, quant à l'autre, adossé à la rue Saint-Jin Jin, il s'agit d'un logement de villégiature désigné « Chalet Jacqueline ».

La suppression proposée de ce plan de masse et d'une partie mineure de cet E.V.P. a pour objectif de préserver ce patrimoine bâti historique.

Le nouveau contour de cet E.V.P., par ailleurs étendu jusqu'au pied de la villa « Les Araucarias », est en faveur du maintien, voire du renforcement de la végétalisation de l'espace libre, offrant une percée visuelle depuis l'avenue de Lérins. Cette évolution permet alors de définir un E.V.P. de 1 152 m² contre 751 m² au P.L.U. actuel.

- Suppression de l'E.V.P.T. au sein du plan de masse PC2 sis à l'angle Ouest de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid

Le dossier de modification n°5 du P.L.U. est complété pour présenter et justifier la suppression de cet E.V.P.T. Ce dernier ne présente aucun intérêt écologique et n'apporte pas de plus-value à l'exigence de 30 % d'espaces verts de pleine terre en zone UBp dans un contexte de retour au droit commun, au regard de la suppression du plan de masse PC2 ici proposée. En effet, les limites de cet E.V.P.T. ne représentent que 15 % de l'unité foncière ; cet E.V.P.T. n'aurait de pertinence qu'en cas de réalisation de ce plan de masse, dans le sens où il composerait un masque végétal entre la nouvelle construction projetée et le pavillon situé en cœur d'îlot.

- Suppression du plan de masse PC3 sis à l'angle Est de l'avenue de Lérins et de l'avenue Reine Astrid – contradiction dans la part d'E.V.P.T. exigée en UFp

La part minimale d'E.V.P.T. exigée en UFp est de 85 %. L'autoévaluation environnementale présentait donc une erreur en page 11 qui a été corrigée.

- Evolution du plan de masse BC8 sis à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sépard – mention de la suppression de l'E.V.P.T.

Ce projet de modification n°5 propose la suppression de la représentation graphique de l'E.V.P.T. au sein du plan de masse BC8 du fait qu'il se situe au droit d'un vallon canalisé, voire busé, sur cette partie de son tracé. La suppression de cet E.V.P.T. n'est pas traitée dans l'autoévaluation environnementale, mais elle est énoncée au sein du rapport de présentation. Celui-ci a été amendé à l'article B.1.9. pour démontrer l'absence d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

- L'actualisation des emplacements réservés (E.R.) par suppression partielle de celui référencé « I.C.2 »

Cet emplacement réservé se situe le long de la voie ferrée, à hauteur du boulevard du Midi. Les deux surfaces distinctes renseignées sur le rapport de présentation et sur la liste des emplacements réservés du projet de modification n°5 se révèlent erronées. La surface à prendre en compte après approbation des évolutions proposées pour cet emplacement réservé est de 29 106 m².

- La modification relative aux établissements d'intérêt collectif et de services publics (E.I.C.S.P.) en zone UFc

C'est un jugement du tribunal administratif du 14 juin 2022 qui fonde les évolutions réglementaires portées à cette zone UFc. Ce jugement n'opère qu'une annulation partielle du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, fondée uniquement sur le fait que le règlement autorise en zone UFc, sans restriction, les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les E.I.C.S.P..

Le moyen retenu par le juge administratif dans le cadre du contentieux se bornait à mettre en avant la disparité entre les restrictions constructives concernant la destination habitation et l'absence de telles restrictions en ce qui concernait les destinations « restauration », « hébergement touristique et hôtelier » ou encore pour les E.I.C.S.P..

Ainsi, la possibilité offerte aux E.I.C.S.P. de réaliser une seule extension ou annexe de 40 m² d'emprise au sol maximum s'inscrit en cohérence avec la décision du Tribunal administratif qui a conduit à une évolution du règlement du P.L.U. pour la zone UFc mais surtout ne contrevient pas aux dispositions de la D.T.A., ni à celles du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest) et s'avère cohérente avec les objectifs du P.A.D.D.. En effet, cette dérogation ne s'applique qu'à six unités foncières, et, à l'échelle du P.L.U., ne remet pas en cause la compatibilité aux documents supérieurs. Cette réglementation a donc vocation à être maintenue.

En réponse aux demandes de la D.D.T.M. :

- La limite de la hauteur de la nouvelle construction par extension ou en annexe peut être définie comme celle du ou des bâtiments accueillant l'E.I.C.S.P. existant.
- La possibilité offerte de 40 m² d'emprise au sol est limitée au bénéfice d'une éventuelle réorganisation des espaces, des accès, des fonctionnalités de ces E.I.C.S.P. Il est à noter que des protections paysagères fortes s'appliquent déjà sur les espaces libres de quatre des six E.I.C.S.P. existants identifiés en zone UFc, ce qui empêche toute construction et limite l'imperméabilisation. Les sites de la chapelle Bellini et de la clinique Oxford sont quant à eux largement bâtis, peu végétalisés au regard de leur histoire pour le premier et des fonctions à assurer pour le second. Il n'y a donc pas lieu de contraindre davantage ces sites en matière d'artificialisation.
- Cette dérogation est limitée « à une seule fois à la date d'approbation du P.L.U. », comme cela est prévu pour les autres destinations de la zone UFc.
- A l'article 2.2 chapitre A du titre 2, le projet de règlement du P.L.U. prévoit d'ores et déjà que les dérogations proposées s'appliquent aux E.I.C.S.P. « existants à la date d'approbation du P.L.U. ». Mention de l'approbation de la procédure n°5 du P.L.U. pourra être apportée. Il n'y a pas lieu de cartographier les six E.I.C.S.P. existants identifiés en UFc, de telles représentations ne trouvant pas leur place dans de tels documents à portée réglementaire.

Pour ce qui concerne les dispositions dérogatoires proposées pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, la Ville de Cannes souhaite rappeler que les cartes relatives au risque d'inondations, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement issues du ruissellement urbain mettent en exergue de forts enjeux pour le territoire cannois.

L'ensemble des petits cours d'eau sur les deux éléments de relief du territoire cannois ainsi que le ruissellement accentué par la pente font des secteurs de la Croix des Gardes et de la Californie des secteurs stratégiques pour la gestion du risque. Ils sont en outre concernés par le risque d'incendies de forêt au regard de la densité végétale et du relief.

Il apparaît alors crucial de permettre la création d'installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques pour la gestion ou la lutte contre ces risques et la protection des sites et constructions existantes.

Le projet de modification n°5 est alors précisé afin que cette dérogation concerne les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion

des sites, à savoir ceux permettant de protéger les espaces naturels et les constructions existantes et contribuant à la gestion des espaces et la lutte contre les risques naturels.

Bien qu'aucune emprise au sol maximale ne soit prescrite, la constructibilité offerte pour ces équipements est limitée par l'exigence de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **La correction d'erreurs matérielles**

- Suppression de la S.A.P. sur le secteur de C.B.G.O. :

Il est ici utile de rappeler que le P.P.R.I. est une servitude d'utilité publique, qui s'impose à toute demande d'autorisation d'urbanisme. La S.A.P. est un outil relevant du Code de l'urbanisme qui emporte des dispositions particulières et contraignantes précisées au P.L.U., dès lors que cet outil est mis en place par la Commune.

L'existence de la S.A.P. sur le secteur de C.B.G.O. n'a alors pas porté d'effet sur l'application du P.P.R.I.. Le rapport de présentation n'a donc pas lieu d'être amendé.

- Justification des corrections d'E.V.P. localisés sur des bâtis existants :

En réponse, la Ville souhaite apporter les précisions suivantes :

- Villa la Dorade, parcelle CI 0083 sise 12-14 boulevard Eugène Gazagnaire :
Cette villa figure déjà au plan régulateur de Cannes de 1884. L'analyse des antériorités permet d'identifier que la parcelle présente une erreur graphique dès le plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 30 juin 2000 au sein duquel la totalité de la parcelle CI83 est grevée d'un aplat pour « plantation à réaliser ». La qualification de cet aplat a évolué à l'occasion de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019 pour devenir un « espace vert paysager ».
- Villa Saint Yves, parcelle BR 0031 sise 57 rue G. Clemenceau et 14 boulevard Jean Hibert :
La Villa Saint Yves, ex-villa Dubuffe au plan régulateur de 1884, a fait l'objet d'une autorisation d'édifier une terrasse en rotonde au sud par déclaration de travaux n°42 du 15 juillet 1996. La modification n°6 du précédent P.L.U. approuvée le 12 septembre 2011 a inscrit au sud de la villa, un aplat pour « plantation à réaliser » au plan de zonage, en empiétant sur l'extension autorisée en 1996 compte tenu du défaut de mise à jour du plan cadastral.
- Villa Giavota, parcelle CK 0059 sise 151 avenue Maréchal Juin, domaine du Château Scott :
L'extension en avant-corps de cette villa, sous la forme d'une rotonde, a été réalisée en vertu du permis n°75 de 2007 délivré le 14 février 2008 (D.A.A.C.T. du 14 mars 2013). Le P.L.U., approuvé le 24 octobre 2005, avait inscrit deux protections aux abords de la villa : un « secteur paysager » et un « jardin à protéger ».
Le secteur paysager imposait a minima 60 % d'espaces libres non imperméabilisés et faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité.
Le jardin à protéger imposait que toute construction autorisée dans la zone ne modifie pas le tracé du jardin et que son style et ses matériaux s'intègrent parfaitement à l'existant et ne perturbent pas l'esthétique de l'ensemble. La réalisation de la rotonde a ainsi été rendue possible.

Ces protections ont évolué dans leur appellation et leur définition jusqu'au P.L.U. actuel au sein duquel ce même aplat nommé « E.V.P. » empiète sur la rotonde de cette villa.

Ces éléments apparaissent suffisants pour entériner la contradiction de la règle existante avec les intentions de la Ville et ainsi permettre la correction de ces erreurs graphiques.

- **La compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec les documents supra-communaux**

En réponse à la D.D.T.M., qui indique que le P.P.R.I., en tant que servitude d'utilité publique, n'a pas à figurer au chapitre C du rapport de présentation proposant une analyse de compatibilité du P.L.U., la Ville prend acte de cette observation. En conséquence, l'analyse afférente au P.P.R.I. est alors supprimée de ce chapitre du rapport de présentation.

Pour ce qui concerne la démonstration de la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. avec la D.T.A. et le S.Co.T.'Ouest relative aux E.I.C.S.P. en zone UFc, il est à noter que la dérogation s'applique uniquement aux E.I.C.S.P. existants à la date d'approbation de la modification n°5, ce qui évite toute extension incontrôlée de l'urbanisation et recentre les services à la population sur les équipements déjà existants.

Pour ces E.I.C.S.P. déjà existants en zone UFc, d'autres dispositions permettent de préserver leurs espaces libres majoritairement végétalisés et de limiter l'imperméabilisation : des espaces boisés classés, des espaces verts à protéger et des jardins remarquables sont cartographiés sur les sites présentant une qualité paysagère.

Les nouvelles constructions sont également limitées à la hauteur du bâti existant, ce qui permet de répondre aux besoins de réorganisation ou de développement de ces équipements, tout en préservant leur intégration urbaine et en évitant toute densification excessive.

La création d'annexes à ces E.I.C.S.P. existants est rendue possible dans le cadre fixé par le règlement, offrant une réponse adaptée aux besoins collectifs sans générer d'urbanisation diffuse, en cohérence avec le principe de gestion économe de l'espace.

Cette disposition est respectueuse de l'orientation III-124-1 de la D.T.A. et de la notion d'extension limitée de l'urbanisation, d'autant que parmi les six E.I.C.S.P. identifiés à date au sein de la zone UFc, seul le foyer parents-enfants hébergé dans la « Villa Excelsior » sise 9 avenue de la Californie est intégré à l'espace urbanisé sensible identifié à la carte « littoral » de la D.T.A..

Les compléments ci-avant énoncés de la présente pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites en zone UFc permettent de s'inscrire dans le respect des principes de la D.T.A. et des engagements de préservation de ces espaces remarquables et sensibles.

La démonstration de compatibilité avec le S.Co.T.'Ouest paraît satisfaisante au regard de l'avis favorable sans réserve émis le 15 septembre 2025 par Monsieur le Président du S.Co.T.'Ouest sur cette procédure d'évolution du P.L.U. de Cannes.

• **Le bilan de la compatibilité du S.Co.T.'Ouest et du P.L.U.**

Dans son avis du 15 septembre 2025 sur ce projet de modification n°5 du P.L.U., le S.Co.T.'Ouest indique que les adaptations apportées au P.L.U. apparaissent compatibles avec les orientations du schéma et concourent même à renforcer la compatibilité du document communal avec les orientations du S.Co.T.'Ouest en matière de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, de production de logements, de préservation du paysage et des patrimoines ainsi que de prise en compte des problématiques de risques et de ruissellement urbain.

Dans ce cadre, le projet de modification n°5 du P.L.U. n'a pas à faire l'objet d'adaptations.

❖ **Le S.Co.T.'Ouest**

La date d'approbation de ce document fixée au 20 mai 2021 est corrigée sur le rapport de présentation de la modification n°5 du P.L.U..

La remarque du S.Co.T.'Ouest concernant la demande de prise en compte de l'orientation 3 du D.O.O. relative au développement économique et touristique s'applique au P.D.M. n° BC8 objet d'une évolution dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U..

Ce P.D.M. s'inscrit bien dans un secteur considéré par le S.Co.T.'Ouest comme une centralité commerciale.

A cet effet, la municipalité rappelle son vif intérêt pour le tissu faubourien de La Bocca, pour lequel le règlement prévoit l'animation commerciale des futurs bâtis en zone UBa, au travers de son article 3.3 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » - section 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » - Titre 3 « Dispositions relatives aux zones urbaines », qui stipule que dans cette zone, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent être destinés soit à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces. Cette obligation réglementaire s'inscrit dans la droite ligne des orientations et objectifs du S.Co.T..

❖ **Le Département des Alpes-Maritimes**

Il convient de préciser que les observations portées par le Département sont hors champ des objets de la modification n°5 du P.L.U..

La réserve instaurée au bénéfice de la Commune pour l'aménagement d'un cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau de la Petite Frayère entre la crèche « Les Elfes » et le collège doit être conservée pour contribuer au maillage du quartier.

Concernant la redéfinition des espaces verts à protéger ou à créer pour permettre la construction du nouveau gymnase près du collège Gérard Philipe, un échange entre les services de la Ville et ceux du Département sera organisé.

❖ **Le S.D.I.S.**

La Ville de Cannes a pris note de l'ensemble des recommandations et textes de référence rappelés dans ce courrier du S.D.I.S, mais qui n'entrent pas dans le champ de cette modification n°5 du P.L.U. Par arrêté n°21/4287 en date du 29 juillet 2021, la Ville de Cannes a approuvé la création d'un service de défense extérieure contre l'incendie ayant pour objectif d'identifier les risques à prendre en compte, d'inventorier les points d'eau incendie et d'en

fixer les modalités de contrôle. La Commune a confié la gestion matérielle et technique des points d'eau sous pression ou hydrants au Syndicat intercommunal des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) en conformité avec le règlement départemental.

❖ **La S.N.C.F.**

Sur la prise en compte des contraintes réglementaires et des enjeux ferroviaires, il convient de noter que la servitude ferroviaire d'utilité publique, référencée « T1 », a bien été intégrée aux annexes du P.L.U. de Cannes par une mise à jour du document d'urbanisme, entérinée par arrêté municipal du 22 décembre 2023.

Il est par ailleurs pris bonne note des autres recommandations formulées et relatives aux projets de nouvelles constructions et à la végétation aux abords des voies ferrées.

Concernant l'emplacement réservé I.C.2, la référence faite par la S.N.C.F. à la parcelle AS 206 résulte d'une confusion car il s'agit en réalité de la parcelle AS 205. En revanche, la suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle AS 68 procède d'une erreur matérielle, et est corrigée.

Finalement, la S.N.C.F. demande à la Ville de compléter la nouvelle rédaction proposée par la modification n°5 des règles dérogatoires relatives aux antennes relais, notamment pour l'interdiction de nouveaux pylônes visant à supporter une antenne-relais, dans la bande littorale. La S.N.C.F. demande que la possibilité de lever cette interdiction par une étude technique démontrant que les ouvrages sont indispensables au fonctionnement des réseaux de télécommunication soit complétée de la mention plus générale des services d'utilité publique.

Conforme à l'intention initiale de la Commune, cette évolution est portée au dossier de modification n°5 du P.L.U..

❖ **La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes**

Il convient de préciser que ces propositions n'entrent pas dans le champ de la modification n°5 du P.L.U. et n'apparaissent pas conformes aux dispositions de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels par des clôtures posées à 30 cm au-dessus du sol et d'une hauteur limitée à 1,20 m.

Une analyse spécifique de cette demande et de la façon dont le règlement du P.L.U. pourrait l'intégrer, en tout ou en partie, reste à mener avant d'envisager sa prise en compte dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du P.L.U. de Cannes.

❖ **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes**

La Ville salue la volonté d'engagement de cet organisme consulaire pour renforcer l'économie locale, et prend bonne note de l'avis favorable sans réserve sur la procédure de modification n°5 du P.L.U..

Par ailleurs, en réponse à la D.G.A.C. proposant la suppression de l'exigence d'une étude d'éblouissement pour tout projet de panneaux photovoltaïques aux abords de l'aéroport, la Ville de Cannes précise que cette évolution n'entre pas dans le champ des modifications inscrites dans cette procédure ; une prochaine évolution du P.L.U. permettra de proposer cet assouplissement réglementaire.

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

Sur 24 observations émises par le public, 10 avis favorables ont été émis pour saluer les évolutions projetées en matière de renouvellement urbain sur les quartiers de la Pointe-Croisette, de La Bocca et du quartier Prado-République, visant à améliorer le cadre de vie des riverains, tout en pérennisant le patrimoine bâti et végétal identitaire de ces quartiers.

Ces avis n'emportent pas de réponse particulière.

En réponse à l'observation de M. MULPHIN,

Concernant les hauteurs permises au secteur de plan de masse sis avenue Dozol, il est ici précisé que l'architecture du projet est refondue dans le cadre de cette modification n°5 du P.L.U.. Le projet, initialement basé sur deux bâtiments en forme de « L » en épannelage avec des hauteurs de 4 m à 24 m maximum de hauteur, prévoit désormais un unique bâtiment dans la continuité des résidences bordant l'avenue Dozol avec des hauteurs maximales de 15 m au nord et de 24 m au sud. Cette refonte des hauteurs adaptée à la morphologie du bâtiment projeté permet de conserver une constructibilité équivalente à celle initialement proposée au plan de masse avec des accroches et des prospects respectant les résidences et pavillons aux abords.

En réponse à l'observation de M. ESCLAPEZ de la société S.E.N.S.O.,

Concernant la hauteur maximale autorisée pour l'établissement hôtelier Hôtel Hilton Canopy édifié 2 boulevard Jean Hibert, il est précisé que le P.L.U. étant de portée réglementaire générale, il ne peut être donné droit à cette demande isolée tendant à la surélévation de cet hôtel, et qui conduirait à modifier les règles de hauteur sur une partie du littoral cannois, du boulevard Jean Hibert jusqu'au quai Saint-Pierre au *minima*. Par ailleurs, le P.L.U. prévoit la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés, détruits ou démolis, nonobstant toutes dispositions contraires du P.L.U. et selon les dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme. Le préjudice invoqué dans ce dire pour cet établissement en cas de sinistre n'est alors pas fondé. Dès lors, cette évolution de la règle des hauteurs ne peut pas être envisagée, car elle nuirait à l'harmonie des lieux et remettrait en cause les lignes de crête qui ont été fixées lors de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019.

En réponse à l'observation anonyme sur le projet Pôle santé de la Frayère et l'impact des activités de l'aéroport et des flux routiers,

Il est en premier lieu précisé que le quartier Nouvelle Frayère n'entre pas dans le champ des évolutions portées par la modification n°5 du P.L.U..

Le futur bâtiment « Sport et Santé » est implanté en zone B1 du P.P.R.I., correspondant à un aléa faible à modéré. Son emprise au sol respecte la limitation réglementaire de 30% de surface inondable, et le permis de construire délivré le 14 juin 2024 est conforme aux dispositions du P.P.R.I..

A la suite des inondations de 2015, des travaux importants ont été réalisés sur le cours d'eau de la Frayère dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations 2021-2026. Ils ont consisté en un recalibrage des sections en terre, un élargissement du lit, la reprise des berges, la création de risbermes et le remplacement des anciennes passerelles, afin d'améliorer l'écoulement et la sécurité du secteur.

L'aéroport de Cannes-Mandelieu est le 2^{ème} aéroport d'aviation d'affaires en France et joue un rôle économique fort pour le bassin cannois. Le groupe Aéroports de la Côte d'Azur est le

gestionnaire/concessionnaire des zones aéroportuaires de Nice et Cannes pour le compte de l'Etat, représenté par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (D.S.A.C. Sud-Est) de la Direction Générale de l'Aviation Civile (D.G.A.C.).

Le P.P.A. des Alpes-Maritimes a été élaboré et adopté par la Préfecture. Comme l'indique la fiche action n°11 du P.P.A., le groupe Aéroports de la Côte d'Azur est chargé de réaliser cette campagne de mesures de la qualité de l'air. La dernière étude publiée repose sur des données de l'été 2021 et est consultable sur le site web d'AtmoSud (Evaluation des particules fines en zone aéroportuaire : Cannes-Mandelieu et Golfe de Saint-Tropez (été 2021) | AtmoSud).

Pour ce qui concerne l'augmentation du trafic routier, il est à noter que les niveaux de pollution le long des grands axes de circulation (boulevard Carnot, avenue Francis Tonner, notamment) sont connus à travers les campagnes de mesure et les modélisations réalisées par AtmoSud, l'organisme agréé pour la surveillance de la qualité de l'air en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces données mettent en évidence des concentrations plus élevées de NO₂ à proximité immédiate de ces axes, du fait du trafic automobile dense, tout en restant globalement conformes aux valeurs limites réglementaires sur la majeure partie du territoire.

Il convient de noter que la qualité de l'air à Cannes est affectée par la présence régulière de navires de croisière de très grande taille en baie de Cannes sur lesquels la municipalité n'a qu'une prise partielle dans la mesure où ils mouillent dans des espaces relevant de la compétence de l'Etat. Pour autant, des mesures volontaristes ont été prises, telles que la réduction du nombre d'escales, le plafonnement du nombre de croisiéristes par jour, le développement des escales de navires plus petits, modernes et moins polluants.

Par ailleurs, le projet de modification n°5 du P.L.U. n'induit aucune évolution notable du réseau viaire, ni d'afflux de population supplémentaire. Ses incidences sur la qualité de l'air sont donc marginales : il ne modifie ni les flux de circulation, ni la dispersion des polluants atmosphériques. Le projet s'inscrit ainsi sans effet sur les niveaux de pollution existants le long des grands axes de transport.

En réponse à l'observation de Monsieur RICORD,

Conformément aux exigences du P.A.D.D. et à son orientation 1 visant à la protection et à la mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes, le P.L.U. révisé approuvé le 18 novembre 2019 a prévu des espaces verts à protéger (E.V.P.) principalement sur des espaces non bâtis et végétalisés. La partie sud de la parcelle C10125 est concernée par cette disposition graphique. Ce terrain est toutefois bâti en partie nord et offre des potentialités de recomposition sous l'empire des règles d'urbanisme en vigueur.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U.

En réponse à l'observation de Madame FIRROS ALBERTELLI,

La parcelle AY1331 est concernée par le zonage UFc au P.L.U.. Ce zonage a été créé lors de la révision du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 pour protéger les espaces collinaires et limiter fortement l'urbanisation sur les massifs, notamment pour la Californie et le versant sud de la Croix des Gardes.

L'urbanisation de ces collines au détriment du couvert végétal présente un impact paysager particulièrement fort à partir de 60 mètres d'altitude, cote qui marque une limite nette entre la ville dense qui s'étend aux pieds des reliefs et les coteaux boisés dans lesquels se fondent plus ou moins les constructions.

Le parti-pris retenu par la révision du P.L.U. pour ces zones a été de n'autoriser que les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation encadrée d'annexes, afin d'éviter la propagation du mitage et les atteintes au patrimoine arboré.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U. qui n'a pas pour objet de remettre en cause les protections en vigueur sur ces zones ; aussi, la direction de l'urbanisme se tiendra à la disposition des propriétaires pour en échanger.

En réponse à l'observation de Monsieur et Madame LACOSTE,

La marge de recul modifiée par cette modification n°5 du P.L.U. affectant la parcelle CD0001 inclut le garage édifié en accroche de l'avenue des Hespérides. Pour autant, le règlement du P.L.U. autorise l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés (cf. l'article 1.2 du chapitre A « Dispositions relatives à l'aménagement » du titre 2 « Dispositions générales »), dispositions qui offrent toute la latitude pour le maintien et la valorisation de ce garage. Le nouveau dessin de cette marge de recul vise à préserver l'alignement avec la résidence « Les Terrasses de Palm Beach » ; il n'est alors pas donné suite à cette demande de modification du projet de modification n°5 du P.L.U.

En réponse à l'observation de Madame HOR sur la friche Ansaldo Breda et l'ancien site de l'A.F.P.A,

Le projet de renouvellement urbain de la friche nommée Ansaldo Breda s'inscrit dans une stratégie d'aménagement plus large nommée Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.).

Le projet de C.B.G.O. a pour objectif de poser les bases structurelles d'une opération d'ensemble portant sur environ 90 hectares dans une approche cohérente et globale de réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondation.

Il est au service de la politique d'aménagement durable du territoire cannois traduite dans le P.L.U. révisé en 2019 et qui s'articule autour de deux axes majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat, tout en portant une attention particulière à la préservation du cadre de vie, et développer l'offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail.

Le secteur de C.B.G.O. est fortement soumis au risque d'inondations à l'instar des inondations dramatiques du 3 octobre 2015 et de celles de fin 2019. Le P.P.R.I. de Cannes, approuvé fin 2021 par l'Etat, a identifié les secteurs inondables et inscrit le projet de C.B.G.O. comme « espace stratégique de requalification » (E.S.R.). Ce quartier connaît alors un cadre réglementaire fixé par l'Etat qui identifie ici des besoins forts de requalification et de renouvellement de l'espace urbain.

Ce cadre réglementaire prévoit des opérations de démolition-reconstruction, sous réserve d'une amélioration de la situation actuelle vis-à-vis du risque d'inondations par une limitation de l'emprise au sol des constructions, par la mise en œuvre d'aménagements favorisant la transparence hydraulique et par l'implantation des planchers des constructions à des cotes altimétriques garantissant la résilience des biens et la protection des personnes.

Des études d'aménagement d'ensemble du quartier et des modélisations hydrauliques ont été réalisées sous le contrôle et la validation des services de l'Etat et ce, dans une approche cohérente et globale de réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondation.

Elles ont permis la définition d'un projet urbain résilient validé par les services de l'Etat sur un premier secteur de C.B.G.O. ; ainsi, ce projet a été inscrit au P.L.U. de Cannes par la procédure de modification de droit commun n°3 approuvée fin 2023 et l'Etat mène actuellement la procédure de modification du P.P.R.I. visant à activer les dispositions de l'E.S.R. sur cette phase 1 de l'opération de C.B.G.O. sur la base d'un schéma directeur d'aménagement.

Au cœur de ce projet de C.B.G.O., le site Ansaldo Breda inclus dans cette phase 1 (cf. P.D.M. BRT9 au P.L.U.) concerne des terrains contenant des pollutions résiduelles limitant leurs usages à des activités industrielles et artisanales. La déconstruction et la dépollution de ce site ont été engagées par l'établissement public foncier (E.P.F. de P.A.C.A), établissement public d'Etat qui intervient sur la stratégie foncière de cette opération de grande envergure.

Le projet d'école hôtelière qui offrira une formation inédite des métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration à Cannes s'installera sur l'ancien site de l'A.F.P.A. comme projeté par le P.D.M. BRT10.

En réponse à la question posée, ce schéma directeur d'aménagement précise les emprises au sol existantes et projetées, comme suit :

- A la date d'établissement du schéma directeur, pour la phase de C.B.G.O. sur le secteur de la Z.I. de la Roubine, 81 956 m² d'emprise au sol bâtie sont comptabilisés,
 - o un état projeté en application des règles des plans de masse BRT 1 à 13 de 60 010 m² bâtis avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 27 %,
 - o et environ 13 014 m² d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).
- A l'échelle du seul plan de masse BRT9 :
 - o avant démolition du site industriel Ansaldo Breda intervenue en 2024 : 26 322 m² d'emprise au sol bâtie,
 - o un état projeté en application des règles du plan de masse BRT9 de l'ordre de 21 670 m² bâtis avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 18 %,
 - o et environ 8 880 m² d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).
- A l'échelle du seul plan de masse BRT10 :
 - o avant démolition du site de l'A.F.P.A. : 2622 m² d'emprise au sol bâtie,
 - o un état projeté en application des règles du plan de masse BRT10 de l'ordre de 2 222 m² bâtis avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 15 %,
 - o et environ 2 381 m² d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).

Environ 14 283 m² d'espaces paysagers seront par ailleurs aménagés dans le secteur de P.D.M. BRT9 ainsi que 3 496 m² de noues paysagères qui seront végétalisées et participeront au chemin de l'eau.

Environ 4 568 m² d'espaces paysagers seront également aménagés dans le secteur de P.D.M. BRT10.

La végétalisation de ces nouveaux îlots participera alors à la qualité de vie de ces sites renouvelés.

En réponse à l'observation anonyme relative aux P.D.M., aux enjeux de pollution et de risque d'inondations.

Le projet d'aménagement du territoire cannois défendu par le P.L.U. révisé de 2019 favorise une répartition équilibrée de la production de logements au regard des capacités d'urbanisation des quartiers ; des secteurs de plans de masses permettent notamment de cibler les îlots répondant à cette exigence de renouvellement urbain permettant d'agir concrètement pour les actifs et les familles. Les exigences en matière de logements sociaux sont également inscrites au P.L.U. et contribue à la création de logements de qualité et accessibles à tous. La recomposition urbaine de certains quartiers de la ville permet par ailleurs de graduer la densification et de conserver le caractère naturel des espaces remarquables du territoire cannois et préserver les paysages boisés significatifs. Cannes peut ainsi ménager, protéger voire sanctuariser ses quartiers résidentiels et patrimoniaux d'une pression immobilière excessive. L'enjeu est d'éviter la remise en cause du cadre de vie, socle d'une image et d'une identité de ville de villégiature et d'événements d'importance internationale.

En réponse aux enjeux de ruissellement, les secteurs de plan de masse s'inscrivent dans une urbanisation maîtrisée conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Ils reposent principalement sur le renouvellement de tissus urbains déjà constitués, dont les formes bâties existantes présentent souvent des emprises au sol très importantes et totalement imperméabilisées. Les opérations nouvelles associent une densité bâtie plus adaptée, des exigences de performance environnementale et une place renforcée accordée aux espaces végétalisés, aux surfaces de pleine terre et aux noues paysagères. Ces dispositions sont alors en faveur d'une réduction des pollutions et de la vulnérabilité du territoire face aux inondations.

En réponse à l'observation de Madame WETTERWALD représentant la clinique Oxford.

Par ce dire, la Directrice de la clinique Oxford fait part d'un projet de parking en ouvrage (en R+1 ou R+2) sur l'unité foncière support de l'établissement de santé. Elle met en avant l'absence d'impact d'un tel ouvrage pour les vues des parcelles voisines eu égard à l'implantation souhaitée. La faisabilité de ce projet est toutefois mise à mal par les dispositions en zone UFc en matière d'emprise au sol et d'espaces verts.

En réponse et dans la droite ligne des garanties apportées à l'Etat concernant le cadre réglementaire proposé par cette modification n°5 du P.L.U. pour les E.I.C.S.P. en zone UFc, il est utile de rappeler que la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum pour une seule extension ou annexe des E.I.C.S.P. existants s'inscrit en cohérence avec la décision du Tribunal administratif de Nice en date du 14 juin 2022 qui a annulé partiellement le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 en tant seulement que le règlement autorisait en zone UFc, sans restriction, les constructions ayant comme sous-destination la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier et les E.I.C.S.P..

Ce jugement a conduit en 2023 à une évolution du règlement du P.L.U. pour la zone UFc, évolution visant à restreindre l'emprise au sol afin de respecter les dispositions de la D.T.A., du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest) et en toute cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables de la Ville.

Malgré l'intérêt que présenterait un parking en ouvrage sur le site de la clinique Oxford, il n'apparaît pas possible de donner une suite favorable à cette demande d'évolution réglementaire.

En réponse à l'observation de Monsieur MISTRALI,

Les observations formulées relèvent pour l'essentiel de problématiques territoriales larges qui excèdent le périmètre et les objectifs de la modification n°5 du P.L.U.. Cette procédure n'a pas vocation à traiter des sujets liés au bruit aéroportuaire, aux émissions atmosphériques, aux nuisances liées aux festivals ou aux risques d'inondation.

La modification n°5 du P.L.U., par son périmètre strictement limité, n'apporte par conséquent aucune modification susceptible d'aggraver les points soulevés, qui restent régis par les réglementations et documents supra-communaux en vigueur.

S'agissant des évolutions ou suppressions de P.D.M., celles-ci résultent d'un ajustement plus cohérent des typicités de chaque quartier et d'une amélioration de l'opérationnalité des secteurs dont la mise en œuvre s'avérait difficile, voire impossible dans leur configuration antérieure. Cette démarche vise à guider un rééquilibrage urbain, à renforcer la qualité des opérations, et illustre une approche plus sélective, attentive aux conditions locales de faisabilité, à l'intégration paysagère et aux capacités d'accueil des différents tissus urbains.

Enfin, en ce qui concerne le risque d'inondation, la modification n°5 ne modifie ni le zonage réglementaire, ni les prescriptions applicables au titre du P.P.R.I.. La protection des personnes et des biens demeure donc strictement identique à la situation actuelle, et n'est en rien dégradée par les ajustements apportés dans cette procédure.

En réponse à l'observation de Monsieur SOLER,

Il est précisé ici que le tènement foncier sis 32 boulevard Astégiano est hors champ des secteurs concernés par la modification n°5 du P.L.U., procédure qui n'y fait pas évoluer la hauteur maximale autorisée depuis la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019.

En réponse à l'observation de Madame LAINE,

La maison dite Château Saint-Georges puis Villa la Rochefoucauld est identifiée au P.L.U. de Cannes au titre du patrimoine bâti remarquable. Le parc situé au sud du Château Saint-Georges est composé de deux unités foncières qui ne sont pas rattachées à la copropriété du Château. Ces deux unités foncières sont non bâties et apparaissent végétalisées. L'unité foncière la plus au sud est concernée par une marge de recul qui s'applique tout au long de l'esplanade du Golfe. Elle est également concernée par un emplacement réservé I.C.2 inscrit au P.L.U. et dédié à la création de voirie ou d'infrastructure pour transports en commun et aménagements d'espaces publics. Ces deux unités foncières sont en zone UCa au P.L.U. qui impose *a minima* 50 % d'E.V.P.T. et 15 % d'espaces libres. La hauteur maximale permise par le P.L.U. est de 9 m + attique.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U..

En réponse à l'observation de Monsieur FUNESTE,

La modification n°5 du P.L.U. n'a aucune incidence sur la constructibilité des parcelles situées 19 et 21 avenue Laugier (AW 0121 et AW 0122), ni sur celle de la parcelle AW 0133 grevée par l'emplacement réservé I.C.2. Les règles d'urbanisme applicables à ces unités foncières demeurent strictement inchangées dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, la question relative au changement de la grille d'entrée relève d'une autorisation d'urbanisme indépendante. Cette intervention n'est pas concernée par la modification n°5 du P.L.U. et devra, le cas échéant, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du service instruction.

En réponse à Monsieur et Madame MANAIRA,

La Ville de Cannes salue l'initiative de ces propriétaires qui entendent protéger leur jardin qui constitue un poumon végétalisé et un espace de fraîcheur dans ce quartier à dominante pavillonnaire. Cette demande est hors champ de la modification n°5 du P.L.U.. Elle sera alors examinée et prise en compte à l'occasion d'une prochaine évolution du P.L.U..

Le 10 novembre 2025, la Commissaire enquêtrice a remis à la Ville de Cannes son procès-verbal de synthèse par lequel elle fait état des contributions recueillies durant l'enquête publique.

Ce document mentionne une demande d'informations complémentaires, à laquelle la Ville a répondu dans une note transmise le 21 novembre 2025.

Le 25 novembre 2025, la Commissaire enquêtrice a remis à la Ville de Cannes son rapport et ses avis et conclusions.

C. Les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice a favorablement accueilli le projet de modification n°5 du P.L.U., en émettant toutefois deux réserves et une recommandation.

La réserve n°1 vise à inscrire à la modification n°5 du P.L.U. la nécessité d'une évaluation réglementaire de la pollution atmosphérique avant son approbation et l'arrivée de nouvelles populations, le long des voies de circulation principales de la commune, à proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu, à l'intérieur des sites accueillant les enfants et les adolescents.

La réserve n°2 vise quant à elle à inscrire à la modification n°5 du P.L.U. la nécessité d'une évaluation de la pollution sonore autour de l'aéroport de Cannes-Mandelieu.

Ces réserves, et plus largement l'argumentaire développé dans les conclusions de la Commissaire enquêtrice, questionnent le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) tel que prévu par le P.L.U. de Cannes révisé le 18 novembre 2019, faisant de la partie ouest du territoire un espace de renouvellement urbain, alors même que les évolutions portées dans le projet de modification n°5 présentent une portée limitée, en raison de la nature même de cette procédure.

En l'espèce, ces évolutions visent à adapter ponctuellement les règles d'urbanisme aux besoins de la Commune, tout en respectant strictement les équilibres existants et les orientations du P.A.D.D., traduits au P.L.U. de Cannes.

De surcroît, comme cela est démontré par l'autoévaluation environnementale de ce dossier, les mesures portées dans la modification n°5 du P.L.U. n'ont pas d'impact, voire amoindrissent la constructibilité et l'apport en population et n'ont qu'une incidence marginale sur les formes urbaines et le réseau viaire. Les conclusions de la Commissaire enquêtrice ne semblent alors pas directement cibler le dossier soumis à enquête publique mais plutôt l'idée qu'elle se fait de l'évolution territoriale.

En outre, dans son avis émis le 17 septembre 2025, la MRAe, saisie du projet de modification du P.L.U. dans le cadre d'un examen au cas par cas, a conclu « *qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°5 du P.L.U. de la commune de Cannes (06) n'est pas susceptible d'avoir des*

incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

D'un point de vue formel, il n'est donc pas possible de répondre favorablement à ces deux réserves, dans la mesure où le P.L.U. dans ses différentes composantes ne peut intégrer de telles exigences, qui ne trouvent pas de fondement légal dans les dispositions des articles L.151-1 à L.151-48 du Code de l'urbanisme définissant le contenu d'un P.L.U..

Finalement, la commissaire enquêtrice indique que ces réserves permettraient de « *vérifier la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure, respect qui n'est pas démontré au dossier d'enquête* », alors même que le syndicat mixte S.Co.T.'Ouest, en charge du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.) de l'ouest des Alpes-Maritimes, consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de la présente procédure, conclut dans son avis à la compatibilité du projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes avec ledit schéma. Il convient de noter ici que cette pièce a été dûment versée au dossier d'enquête publique.

Or, par sa remarque sur la compatibilité du P.L.U. avec les « *documents de portée supérieure* », la Commissaire enquêtrice méconnaît les dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme énumérant les documents d'urbanisme avec lesquels les P.L.U. doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité, et qui limitent leur liste aux schémas de cohérence territoriale, aux plans de mobilité, aux programmes locaux de l'habitat et aux schémas de mise en valeur de la mer.

Enfin, la recommandation émise par la Commissaire enquêtrice vise à inscrire à la modification n°5 du P.L.U. l'objectif de maintien, de préservation, voire d'augmentation des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) au regard des risques liés aux intempéries.

A ce sujet, il convient de souligner que cette recommandation est conforme à la volonté municipale de voir prospérer de nouvelles opérations qui associent des densités mieux adaptées aux formes urbaines existantes, et qui contribuent à la qualité de vie des habitants, par l'aménagement d'espaces paysagers et d'E.V.P.T. au sein des plans de masses, destinés à optimiser l'imperméabilisation des sols.

Dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U., les adaptations de l'emprise d'E.V.P.T. identifiées géographiquement au sein du plan de zonage réglementaire sont justifiées par l'évolution des cinq plans de masses dans lesquels ils s'insèrent. Il est important de noter que ces E.V.P.T. sont localisés sur des espaces bâtis ou imperméabilisés (cours bétonnées). Aussi ces évolutions ne remettent pas en cause le maintien d'espaces verts de pleine terre existants. Le maintien et l'augmentation des espaces verts de pleine terre sont par ailleurs d'ores et déjà assurés par le P.L.U. en vigueur grâce aux dispositions suivantes :

- l'exigence d'espaces verts de pleine terre telle que définie par zone à l'article U5.3 section 2 titre 3, complétée d'une exigence de plantation d'arbres (article U 5.4 section 2 titre 3),
- l'exigence de protection du patrimoine végétal, naturel et paysager, que ce soit le patrimoine spécifique tels que les espaces boisés classés, les jardins remarquables, les espaces verts protégés, les arbres remarquables (article 3.1 et 3.2 chapitre E du titre 2) ou le patrimoine commun bénéficiant de règles de conservation, de recul des constructions à réaliser.

Les dispositions du P.L.U. satisfont donc déjà l'objectif de maintien, de préservation et d'augmentation des espaces verts de pleine terre.

Ainsi, compte tenu des évolutions portées au projet de modification n°5 ci-avant exposées et de l'avis favorable de la commissaire enquêtrice, l'avis motivé de cette dernière n'emporte pas de modification supplémentaire au projet.

Considérant que l'ensemble des modifications portées s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification n°5 du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Le Conseil d'Adjointes a donné un avis positif unanime le 4 décembre 2025.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 15 décembre 2025.

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

- d'acter que les réserves émises par la Commissaire enquêtrice ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la procédure de modification n°5 du P.L.U. du fait de leur nature et de leur portée ;
- d'approuver la modification n°5 du P.L.U telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- et d'autoriser Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tous actes et documents afférents à ladite procédure de modification n°5 du P.L.U..

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

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,



L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN