

Département des Alpes-Maritimes.

Commune de Cannes.

Modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme.



1- Rapport d'enquête.

Destinataires :

Monsieur le Maire de Cannes.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

- STRUCTURE DU RAPPORT -

I- LE PROJET. P.3

- 1- Les évolutions du PLU. P.4
- 2- Contenu de la modification. P.5
- 3- Analyse au dossier de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure. P.28.

II- L'ENQUÊTE PUBLIQUE. P.39.

- 1- Le dossier proposé à l'enquête. P.40.
- 2- Organisation de l'enquête. P.41.
- 3- Déroulement de l'enquête. P.44.
- 4- Bilan de l'enquête. P.45.

III- ANALYSE PERSONNELLE DU PROJET. P.58.

- 1- Le règlement – Le zonage. P.59.
- 2- L'actualisation des Plans De Masses. P.62.
- 3- L'actualisation des emplacements réservés. P.69.
- 4- Les risques inondation – ruissellement – submersion marine. P.70.
- 5- Le PLH de la CACPL et l'urbanisation annoncée au PLU. P.88.
- 6- La pollution atmosphérique – Compatibilité du projet avec le PCAET. P.90.
- 7- La pollution sonore et son impact sanitaire. P.110.

IV- ANNEXES.

- 1- Sigles et acronymes utilisés dans le document. P.119
- 2- Bibliographie. P.122.
- 3- Procès-Verbal de Synthèse. P.125.
- 4- Pièces jointes. P.141.

Ce Rapport d'enquête est indissociable des Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur, lesquels font l'objet d'un document séparé, conformément à l'article R.123-19 du Code de l'environnement.

I- LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

1- LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

LES MODIFICATIONS SUCCESSIVES.	
18/11/2029	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la révision du PLU : - protection et valorisation du territoire. - affirmation du rang économique et social de la ville.
19/7/2021	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la modification N°1 du PLU pour conforter : - une offre d'habitat accessible de qualité ; - une mixité fonctionnelle des quartiers ; - l'essor de la filière de l'audiovisuel ; - le patrimoine bâti cannois.
13/10/2022	Arrêté préfectoral. Le Préfet des Alpes-Maritimes a approuvé la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU : réalisation des phases 1 et 2 de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, (LNPCA).
28/11/2022	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la modification N°2 du PLU : - favoriser la production de logements ; - intégrer dans le PLU la révision du PPRI approuvé le 15/10/2021.
26/6/2023	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la procédure de modification simplifiée N°1 du PLU : - règlementation des constructions à destination de la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier en zone UFC ; - prévision d'une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à l'alignement de la voie publique en zone Np.
2/11/2023	Arrêté du Maire n°23/6676. Prescription de la modification n°4 du PLU de Cannes
27/11/2023	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la procédure portée par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Objectif : projet de renouvellement urbain de l'entrée sud du quartier de la Frayère.
18/12/2023	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la procédure de modification n°3 du PLU : enclenchement opérationnel de la phase 1 de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest.
24/6/2024	Délibération du Conseil municipal. Approbation de la modification n°4 du PLU. Objectifs : - poursuivre le développement économique, - développer un urbanisme de proximité ; - sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales du territoire ; - clarifier et corriger certains éléments rédactionnels du PLU.

2- CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU.

Par arrêté du Maire n°25/5253 en date du 30 mai 2025, la modification n°5 du P.L.U. de Cannes a été prescrite. Le présent document vise à présenter les évolutions proposées par cette procédure pour le PLU.

1. Les objectifs poursuivis.

La politique municipale vise à la création d'emplois, et au développement d'une offre en logements destinée aux actifs cannois afin de limiter – entre autres - les flux domicile-travail. Le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes vise à modérer la consommation d'espace par des actions de renouvellement urbain et de valorisation du patrimoine exceptionnel de Cannes, qui en fait son attractivité.

2. La procédure engagée.

Une procédure de modification du P.L.U. peut être engagée au titre des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme. « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* » (Article L.153-36 du Code de l'urbanisme).

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

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

LES ÉTAPES DE LA PRÉSENTE MODIFICATION.	
Étape 1	Arrêté municipal prescrivant la modification n°5 du P.L.U.
Étape 2	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.
Étape 3	Notification aux personnes publiques associées.
Étape 4	Saisine du Tribunal Administratif.
Étape 5	Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique.
Étape 6	Publication et affichage des modalités de l'enquête publique.
Étape 7	Enquête publique
Étape 8	Bilan de l'enquête publique et approbation
Étape 9	Transmission au contrôle de légalité et mesure de publicité.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes vise plusieurs objectifs.

1. Favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme aux enjeux des quartiers concernés.
2. Compléter l'inventaire du patrimoine naturel remarquable.
3. Intégrer des évolutions réglementaires visant à répondre aux enjeux de préservation du paysage, du patrimoine cannois, et de développement territorial.
4. Modifier les documents du P.L.U. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipements du territoire.
5. Corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U.

2.1- L'ACTUALISATION DES SECTEURS DE PLANS DE MASSE.

La Ville de Cannes a inscrit au sein de son PLU des secteurs de plans de masses (PDM) dont les prescriptions architecturales et paysagères ont été précisées au travers de fiches de plan de masse annexées au règlement.

Mais cet encadrement réglementaire :

1. *ne détermine pas les détails opérationnels des projets.*
2. *peut conduire à des difficultés opérationnelles pour certains P.D.M, telles que :*
 - évolutions réglementaires,
 - instabilité du marché immobilier,
 - dureté foncière,
 - évolution des enjeux urbains à l'échelle fine.

1- Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des Espaces Verts de Pleine Terre. (EVPT).

Motif de la modification.

Les secteurs de plans de masses sont définis sur des terrains ou des îlots dont le renouvellement urbain serait favorable à une plus grande qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Ils concernent principalement des sites en déshérence ou déqualifiés, largement imperméabilisés ou bâties.

Ces espaces :

- ne présentent pas de valeur écologique spécifique,
- ne participent pas à des continuités écologiques,
- ne relèvent donc pas de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Lors de la modification n°2 du P.L.U. une erreur s'est glissée et les EVPT traduits graphiquement ont été affiliés à cet article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Proposition de modification.

Afin de corriger cette erreur, il est proposé de :

1. Corriger la légende des planches de zonage réglementaire en supprimant la mention de l'article L.151-23 attachée aux espaces verts de pleine terre.
2. Corriger de la même manière les copies de ces légendes au sein des fiches de plans de masses annexées au règlement du P.L.U.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

2- Modification du PDM R3, « Angle impasse Saint-Paul / rue Fellegara.

Motif de la modification.

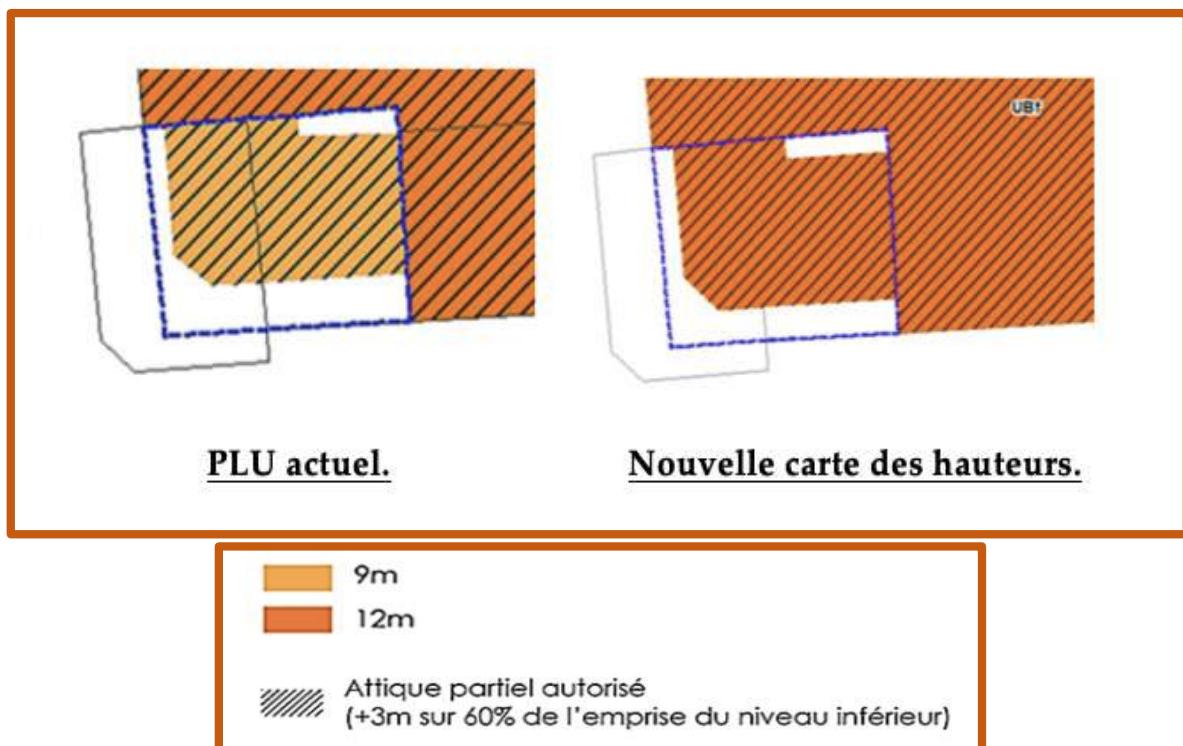
Une requalification urbaine est nécessaire en façade nord de l'impasse Saint-Paul : la parcelle CZ 0056 est occupée par un garage calciné, et un renouveau urbain sur ce site s'inscrit en faveur de la production de logements qualitatifs et de l'embellissement de ce quartier.

Actuellement, le P.D.M. R 3 ne permet pas de répondre à cet objectif, car le volume autorisé par la carte des hauteurs ne permet la création que de 6 logements.

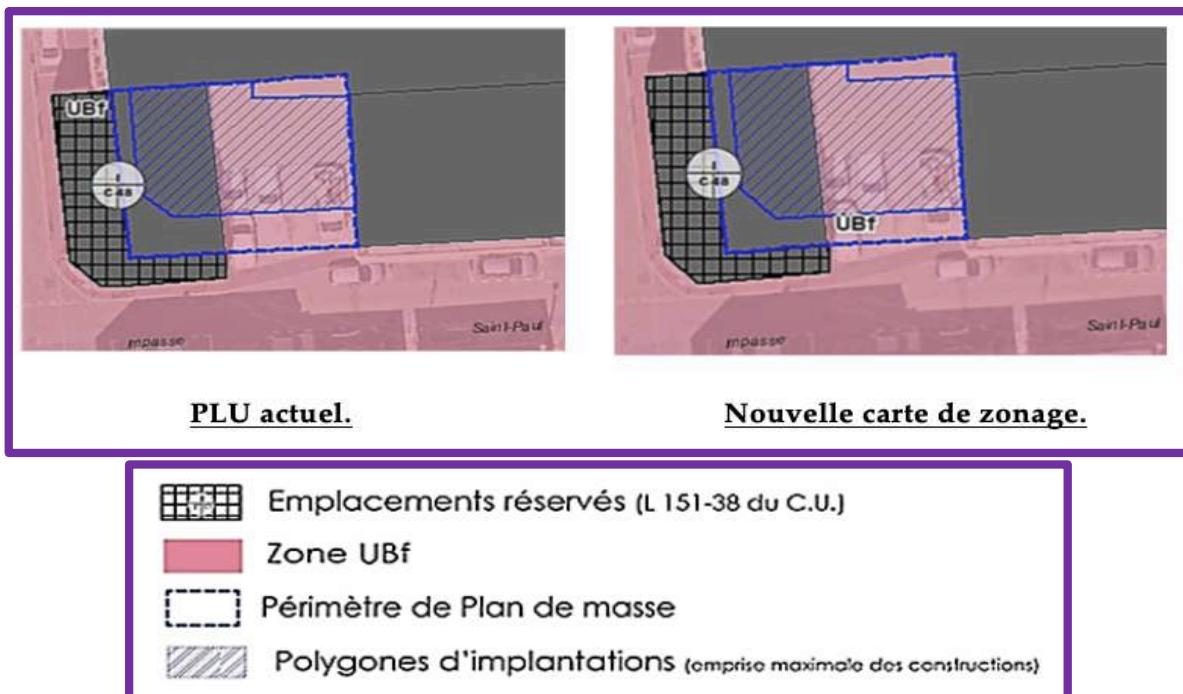
La modification de ce P.D.M. permettrait d'accroître la constructibilité, avec :

- une rehausse de la hauteur maximale autorisée à 12 m + attique, contre 9m au PDM actuel ;
- par ailleurs, le polygone est épaisse afin de s'ajuster au gabarit des bâtiments voisins auxquels il vient s'adosser.

Il est proposé de modifier en conséquence les cartes de hauteurs et de zonage réglementaires, ainsi que le livret des P.D.M. annexé du règlement.



- Cartes de hauteurs réglementaires -



- Cartes de zonage réglementaires -

3- Suppression du PDM R6, « Angle République / Migno ».

La volonté politique est de poursuivre la réhabilitation du quartier République.

Les parcelles DH 0030, DH 0031 et DH 0032, qui accueillent de nombreux logements et locaux d'activités présentent plusieurs problèmes.

1. Le polygone d'implantation est en retrait des axes principaux, et en décalage avec l'urbanisme adjacent.
2. La Ville souhaite privilégier la réhabilitation à la démolition afin de préserver l'identité du quartier.
3. Par ailleurs, le P.L.U. en vigueur identifie plusieurs emplacements réservés (ER), impactant le périmètre, et concernent pour partie les parcelles DH 0032 et DH 0033.

ER	Surface	Destination.
ER II.C.4	2 400 m ²	Réalisation d'équipement public et voirie.
ER I.C.24	3 310 m ²	Élargissement du boulevard de la République.

4. La procédure de DP-M.E.C. de requalification du boulevard de la République au droit du Lycée Jules Ferry prévoit le recalibrage du domaine public routier et ses annexes et une véritable aération du quartier.

5. En cohérence avec les orientations du P.A.D.D, il est prévu la réhabilitation d'immeubles visant à renforcer l'offre résidentielle.

La réhabilitation des bâtis existants permet de conserver un habitat de qualité au sein d'immeubles anciens, contribuant à la préservation du caractère faubourien du quartier.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

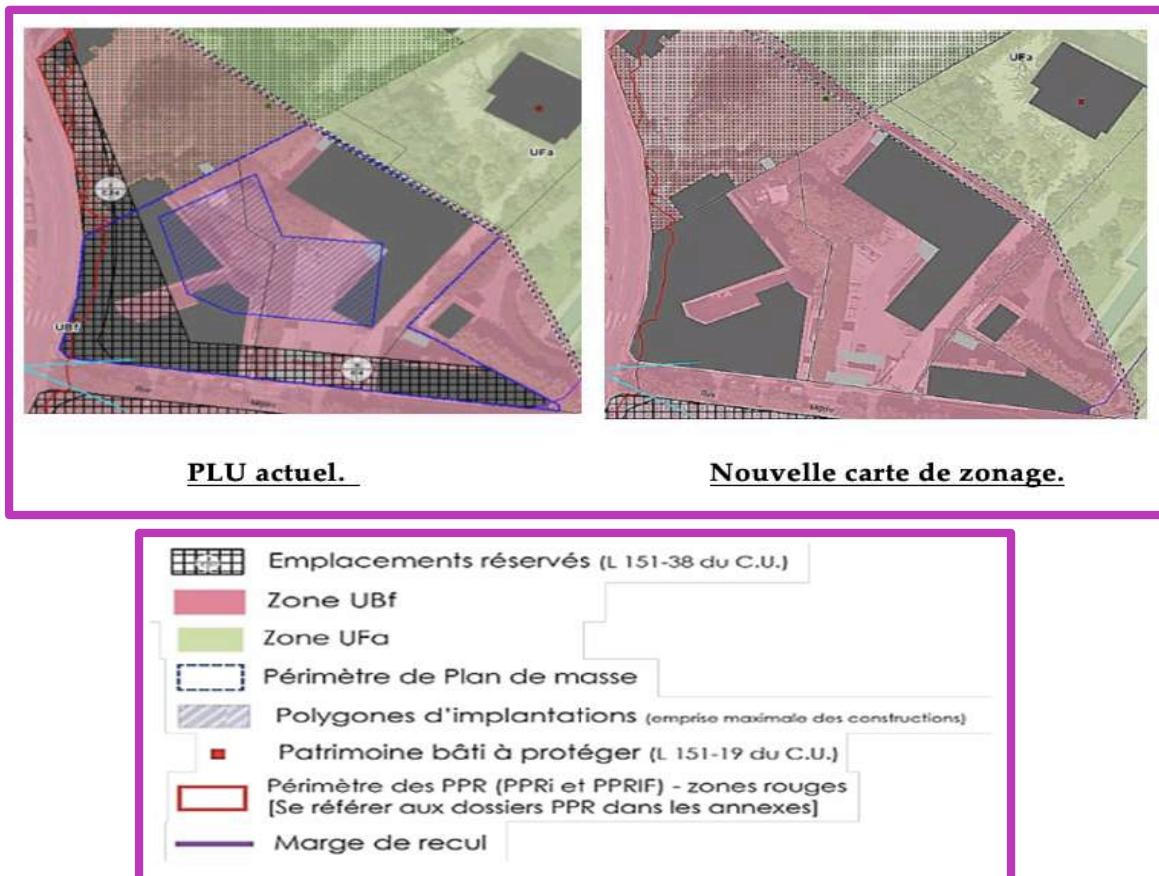
Actuellement, le PDM R 6 « Angle République/Migno » apparaît en contradiction avec ces objectifs, car toute autorisation d'urbanisme contraire au PDM ne peut être accordée. L'ER II.C.4, ne permet pas une revalorisation de ces bâtis.

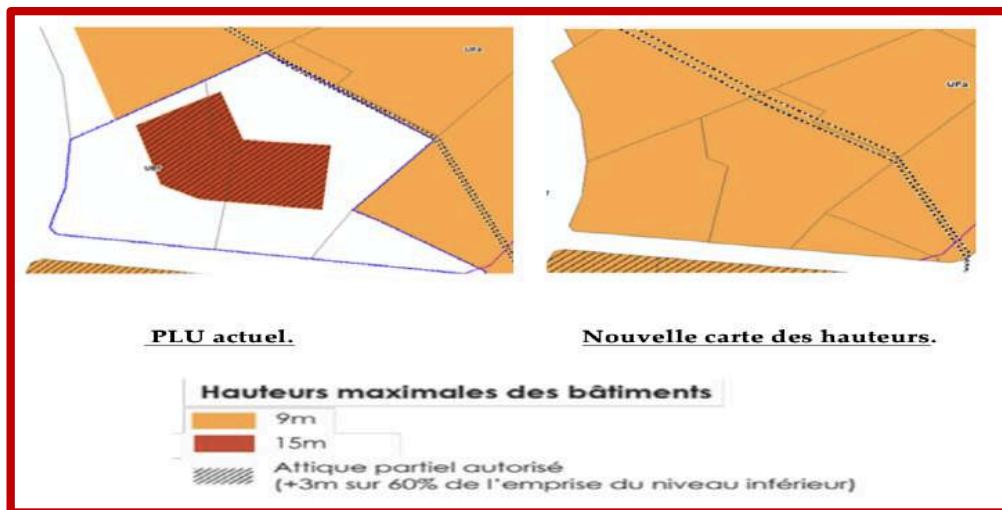
6. L'ER I.C.24 répond à une démarche engagée pour requalifier cet axe structurant de Cannes. Toutefois, cette requalification du boulevard de la République se concentre sur un périmètre situé plus au sud que l'ilot concernée par le P.D.M. R 6.

Son maintien ne se justifie plus au regard des orientations retenues pour ce secteur.

Proposition de modification.

1. Suppression du P.D.M. R 6 « Angle République / Migno » au plan de zonage règlementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement.
2. Adaptation en conséquence de la planche des hauteurs.
3. Actualisation de la surface approximative de l'ER II.C.4 dans la liste des ER, (1 809 m² au lieu de 2 400 m²), et modification de la planche de zonage règlementaire du P.L.U.
4. Actualisation de la surface approximative de l'ER I.C.24 dans la liste des ER (2 994 m² au lieu de 3 310 m²) et modification de la planche de zonage règlementaire du P.L.U.





- Carte des hauteurs -

4- Suppression du PDM PC1, « Angle Lérins / rue Saint Jin-Jin.

Sur le quartier Pointe Croisette, la volonté est d'écartier toute logique de densification au profit de la protection du patrimoine existant et sa mise en valeur.

Ainsi, l'objectif est de préserver le tissu urbain caractéristique du secteur et les abords et vues sur la copropriété « Les Deux Plages », autrefois connue sous le nom de Villa des Araucarias et construite vers 1880 dans un style néoclassique.

Le P.D.M. PC 1 « Angle Lérins / rue Saint Jin-Jin » s'avère aujourd'hui en contradiction avec ces objectifs. Son maintien dans le P.L.U. pourrait :

- entraîner la démolition du chalet Jacqueline, construit en 1952,
- compromettre la percée visuelle vers la villa en fond de cour, menaçant l'identité architecturale du site.

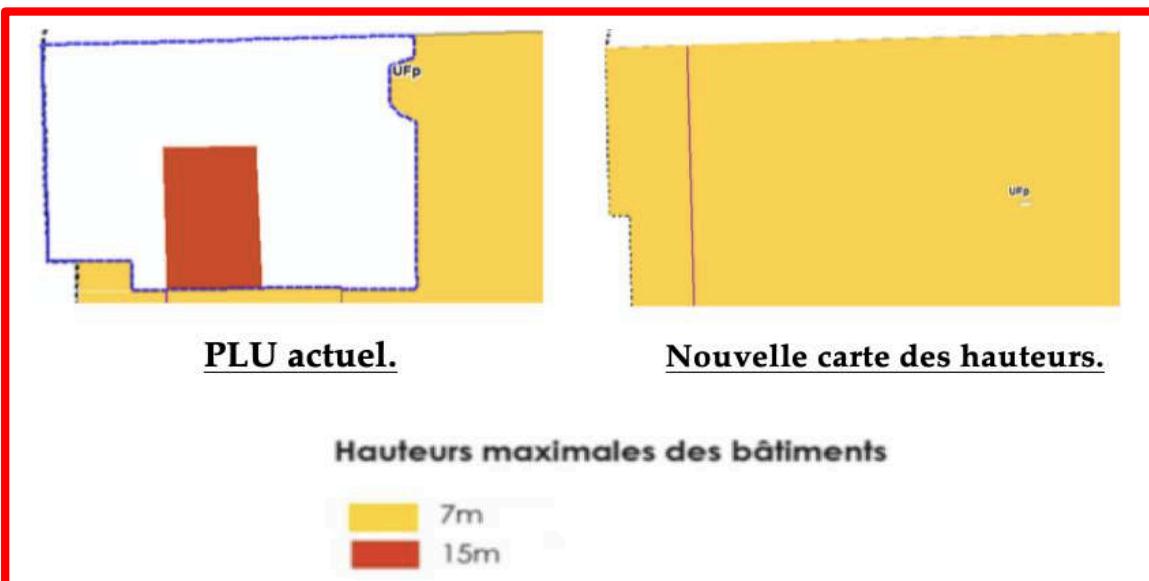
L'existence d'un plan de masse sur cette emprise offre une constructibilité renforcée, ce qui va à l'encontre de l'esprit du P.L.U. sur la Pointe Croisette.

Proposition de modification.

1. Suppression du P.D.M. PC 1 « Angle Lérins / Rue Saint Jin-Jin » au plan de zonage réglementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement.
2. Adaptation en conséquence la planche des hauteurs.
3. Prolongation de la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins.
4. Extension de l'E.V.P. aux espaces libres aux abords d'un bâti ancien dans la percée visuelle depuis l'avenue de Lérins.



- Cartes de zonage -
- Zoom sur l'ilot av de Lérins-rue Saint Jin-Jin -



- Cartes des hauteurs maximales -
- Zoom sur l'ilot av de Lérins-rue Saint Jin-Jin -

5- Suppression du PDM PC2, « Angle Ouest Lérins / Reine Astrid ».

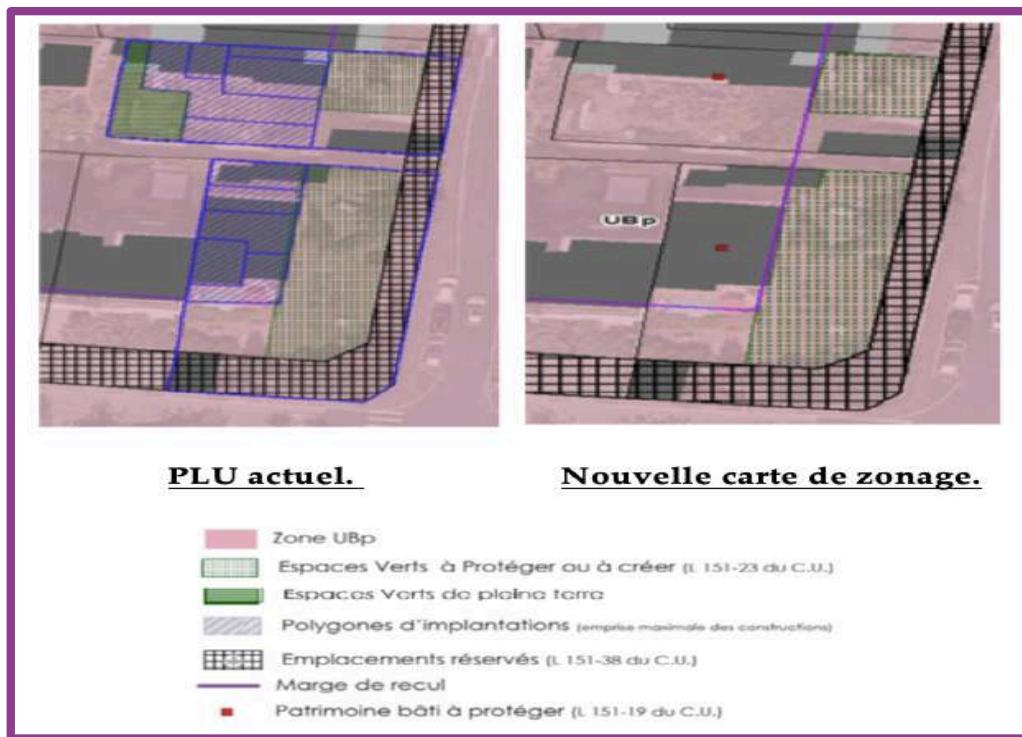
Le P.D.M. PC 2 « Angle Ouest Lérins / Reine Astrid » s'applique aux parcelles BZ 0114 et 117, situées dans le quartier Pointe-Croisette.

Afin de respecter l'orientation n°2 du P.A.D.D. adoptée lors de la révision du P.L.U. en 2019, la Ville de Cannes opte pour un renouvellement urbain qui respecte les valeurs de protection et de valorisation du patrimoine, ce qui exclut la densification : - dans les zones collinaires, (Croix-des-Gardes et Californie),
- dans les secteurs les plus proches du littoral, (Pointe-Croisette).

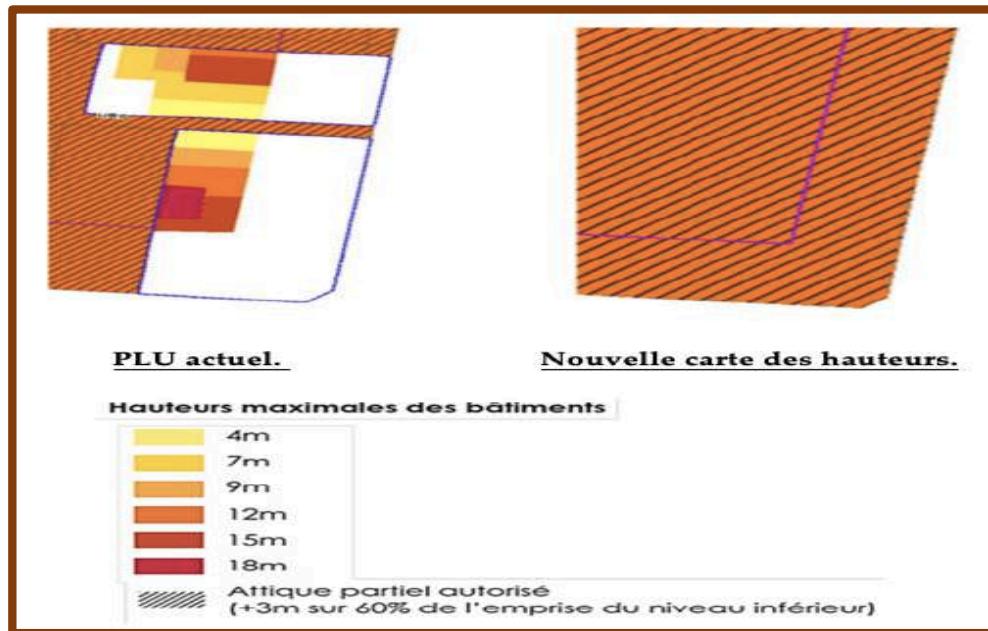
Parcelles	Occupation
BZ 0114	Deux dépendances du XIXème siècle, vestiges des villas « <i>Les Myosotis</i> » et « <i>Britannia</i> ».
BZ 0117	Villa de style chalet du début XXème, typique des maisons de villégiature : - toit à croupes débordant ; - façade sculptée portant l'inscription « <i>Lou Calen</i> ».

Proposition de modifications.

1. Suppression du P.D.M. PC 2 – « Angle Ouest Lérins / Reine Astrid », au plan de zonage réglementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement.
2. Adaptation en conséquence de la planche des hauteurs.
3. Inscription du patrimoine présent sur ces deux parcelles BZ 114 et 117 dans la liste du patrimoine bâti remarquable au P.L.U.
4. Prolongation de la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins et sur l'avenue Reine Astrid.
5. Redessiner l'E.V.P. afin de libérer l'emprise empiétant sur le bâti situé sur la parcelle BZ 0117.
6. Ajouter à la liste des villas du XIXème siècle figurant dans la section B/ « Patrimoine historique » du Titre 6 relatif aux annexes, BZ Villas 114, 64 avenue de Lérins.
7. Ajouter à la liste des villas du XXème siècle la mention suivante : ***BZ Villa Lou Calen 117, 68 avenue de Lérins.***



- Cartes de zonage -
- Zoom sur l'ilot av de Lérins- avenue Reine Astrid -



- Cartes des hauteurs maximales -
- Zoom sur l'ilot av de Lérins-avenue Reine Astrid -

6- Suppression du PDM PC3, « Angle Est Lérins / Reine Astrid ».

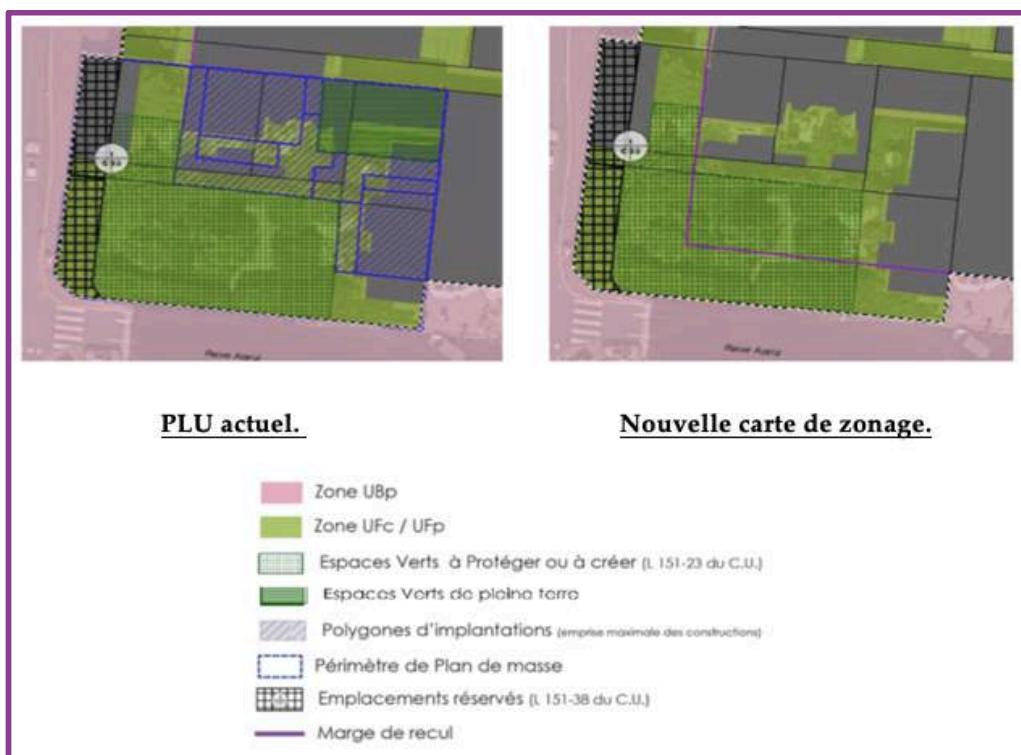
Ce P.D.M. s'applique aux parcelles CD 0064 à CD 0068, situées dans le quartier Pointe Croisette.

La volonté communale pour Pointe Croisette et plus particulièrement aux abords de la Place de l'Etang, est d'écartier toute logique de densification au profit de la protection du patrimoine existant et de sa mise en valeur.

La volonté de protection est inscrite au P.L.U. avec l'application des règles de la zone UFP qui imposent une exigence forte en matière d'E.V.P.T. d'au moins 85% de la surface de l'unité foncière support de tout projet.

Proposition de modification.

1. Suppression du P.D.M. PC 3 « Angle Est Lérins / Reine Astrid » au plan de zonage réglementaire et au sein du livret de P.D.M. en annexe du règlement.
2. Modification en conséquence la carte des hauteurs.
3. Prolongation de la marge de recul en vigueur sur l'avenue de Lérins, et l'instaurer sur l'avenue de la Reine Astrid.
4. Suppression de l'EVPT présent sur le P.D.M.
5. Repositionner l'EVP, afin de libérer l'emprise empiétant sur le box situé sur la parcelle CD 0066.



- Cartes de zonage - **- Zoom sur l'ilot av de Lérins-av de Reine Astrid -**

7- Évolution du PDM BC2, « Avenue Anthony Dozol ».

Le PDM BC 2 s'applique aux parcelles AL 0001, AL 0323, AL 0324 et AL 0325, situées à proximité du centre de la Bocca et du projet Cannes Bocca Grand Ouest.

Il prévoit :

- deux nouvelles constructions, d'une hauteur maximale de 21 m et 24 m, inscrites dans deux polygones en forme de L, ;
- une emprise au sol globale d'environ 950 m² ;
- l'aménagement d'un Espace Vert de Pleine Terre d'environ 1 180 m² aux abords des bâtiments.

Ce secteur est inscrit en zone B2 du P.P.R.I., (secteurs de centre urbain soumis à un aléa faible à modéré).

Pour les autres règles d'urbanisme, le zonage UBa s'applique.

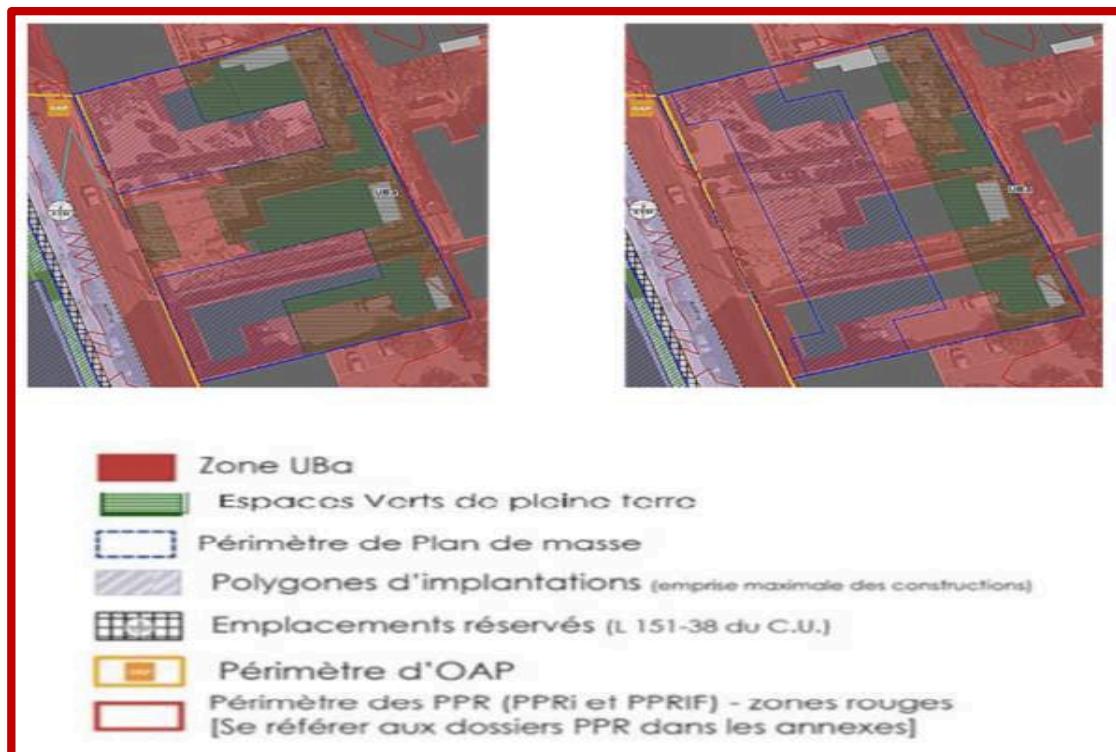
Le PDM actuel propose un dessin urbain ne mettant pas suffisamment à distance les futures constructions des habitations déjà présentes en cœur d'ilot => la constructibilité offerte en cœur d'ilot générera des vis-à-vis importants avec les constructions avoisinantes, au détriment du cadre de vie des riverains.

L'obligation d'aménager un EVPT comme défini dans le PDM, rend difficile l'aménagement d'espaces de stationnement en sous-sol ce qui fragilise la sortie d'opération sur ce site.

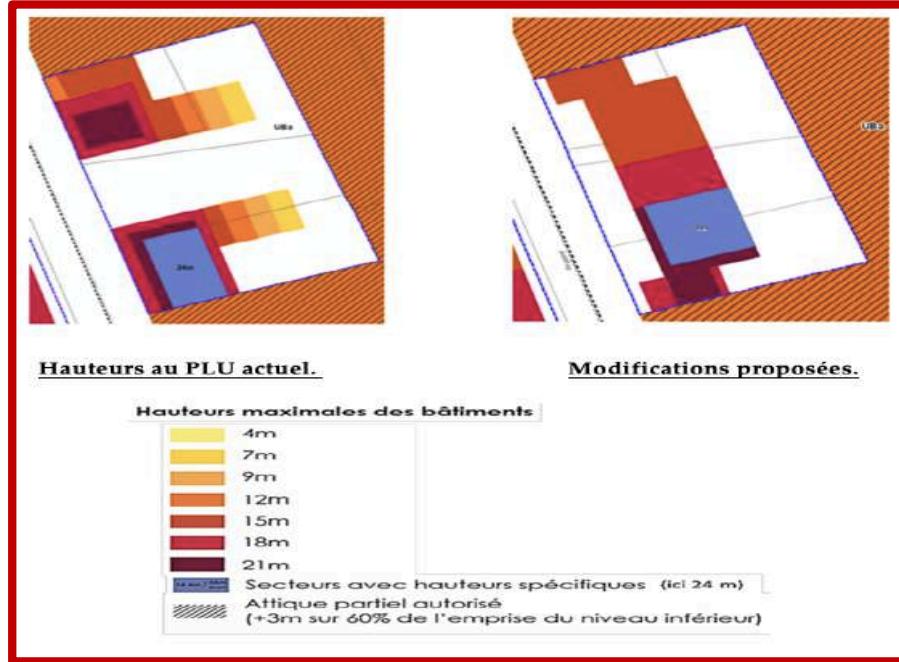
Cet EVPT vise à compléter le dispositif réglementaire attaché à toute sortie d'opération afin de garantir une certaine végétalisation de l'emprise de projet, car le zonage en vigueur en UBa n'impose pas d'espace libre ou d'espace de pleine terre.

Proposition de modifications.

1. Modification des polygones d'implantation du P.D.M. BC 2 « Avenue Anthony Dozol » pour instaurer des formes urbaines plus respectueuses du tissu urbain, au plan de zonage réglementaire et au sein du livret des P.D.M. en annexe du règlement.
2. Modification de la carte des hauteurs en conséquence.
3. Limiter l'EVPT au cœur d'ilot.



- Cartes de zonage -
- Zoom sur l'ilot avenue Dozol -



- Cartes des hauteurs -
- Zoom sur l'ilot avenue Dozol -

8- Évolution du PDM BC6, « Angle Francis Tonner / Roquebillière.

Le P.D.M. BC 6 « Angle Francis Tonner / Roquebillière » concerne un secteur situé à proximité de Bocca Centre.

Il s'applique aux parcelles **AI 0035, AI 0036, AI 0048, AI 0049, AI 0050.**

- ORGANISATIONSPATIALE DU P.D.M -				
Implantation	SDP autorisée	Nombre de logements	Hauteurs	E.V.P.T.
516 m²	3 075 m²	40	15 à 24 mètres	270 m²

L'évolution du PDM est motivée par plusieurs contraintes urbanistiques et foncières qui empêchent sa mise en œuvre :

1. Le secteur comprend une dent creuse appartenant à la Ville et un bâtiment en déshérence en façade du boulevard urbain Francis Tonner.
2. La faisabilité de cette opération globale est empêchée par la dureté foncière, laquelle rend impossible une intervention sur l'ensemble du secteur de PDM.

Afin de répondre aux contraintes identifiées et d'assurer une meilleure intégration urbaine, plusieurs ajustements sont proposés.

L'opération de renouvellement urbain permise par le plan de masse est limitée aux parcelles AI 0035 et AI 0036, situées en front de l'avenue Francis Tonner.

Cette reconfiguration permettrait une constructibilité d'environ 2 000 m² de S.D.P, la réalisation d'environ 21 logements et d'un rez-de-chaussée commercial.

Pour les parcelles AI 0048 à AI 0050, adressées rue Roquebillière, il est proposé de supprimer le P.D.M. et d'appliquer le droit commun en s'appuyant sur les règles de la zone UBa.

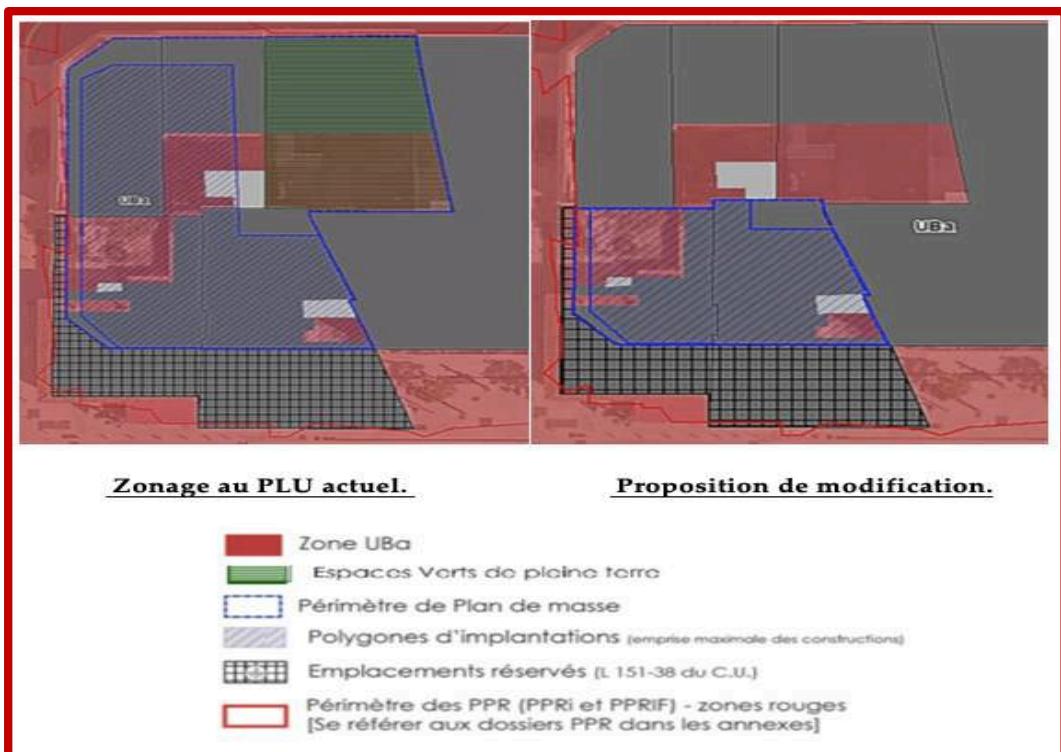
Ces nouvelles règles applicables autoriseraient sur ces parcelles AI 48 à 50 une constructibilité dans la bande des 16 m avec une hauteur de 12 m + attique (R+3+attique).

L'EVPT inscrit au P.D.M. n'apparaît pas pertinent, car orienté nord et de taille réduite. Il ne fait pas sens dans le cadre de ce projet de mutation global du secteur de plan de masse, selon son emprise initiale.

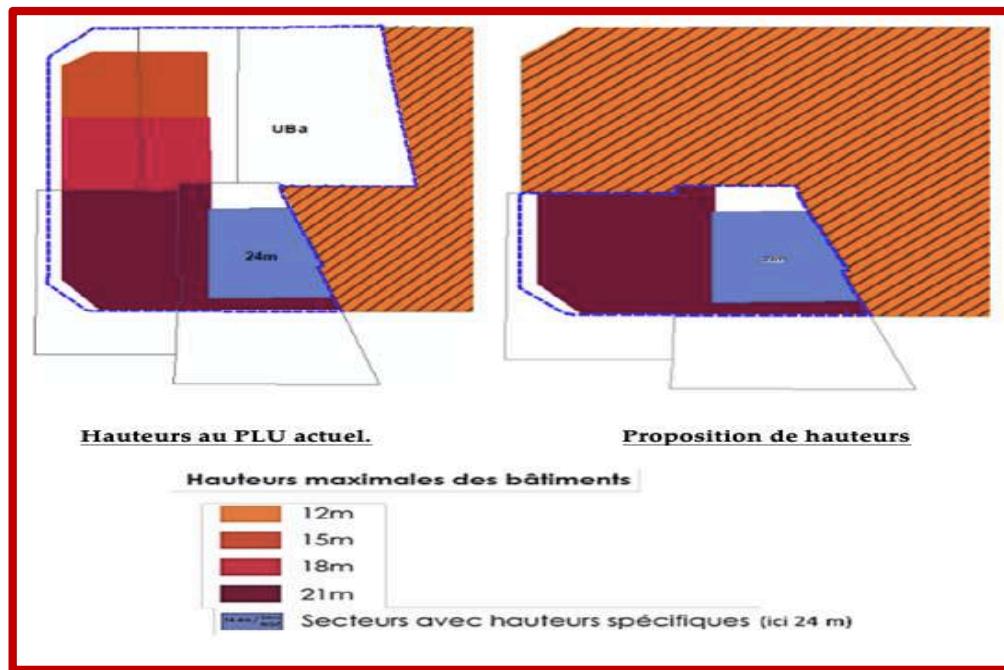
L'adaptation du P.D.M. BC 6 vise à répondre aux enjeux fonciers et urbains du secteur en favorisant une approche plus pragmatique, conciliant faisabilité opérationnelle, amélioration du cadre de vie et renouveau urbain.

Proposition de modification.

1. Modification de la carte de zonage réglementaire, la carte des hauteurs et le livret des P.D.M. par la réduction du périmètre du secteur de P.D.M. et du polygone d'implantation *uniquement sur les parcelles AI 0035 et AI 0036.*
2. Suppression de l'EVPT impactant la parcelle AI48.



- Cartes de zonage -



- Cartes des hauteurs -

9- Évolution du PDM BC8, « Angle Francis Tonner / Pierre Sémard ».

Le PDM BC 8 « Angle Francis Tonner / rue Pierre Sémard » concerne un secteur situé en frange sud de la place Roubaud. Il concerne les parcelles AI 105, 106, 276 à 278, 340, AK 175, 177, 178, 180, 314 à 316, 308 et 309.

L'organisation spatiale du PDM repose sur quatre polygones d'implantation :

- Trois d'entre eux prévoient un socle en rez de chaussée et une émergence bâtie (18m+attique, 21 m et 24.5 m).

- Le polygone en Nord-Est de ce P.D.M. prévoit également un socle en rez de chaussée mais une réhabilitation de l'émergence bâtie correspondant à l'immeuble adressé 75 av. Francis Tonner, immeuble résidentiel en R+3.

Motif de la modification.

Il est proposé de supprimer le polygone en Sud-Ouest de ce PDM, sa faisabilité opérationnelle étant contrainte par le respect du PPRI, devenu opposable après la définition du secteur à plan de masse au PLU.

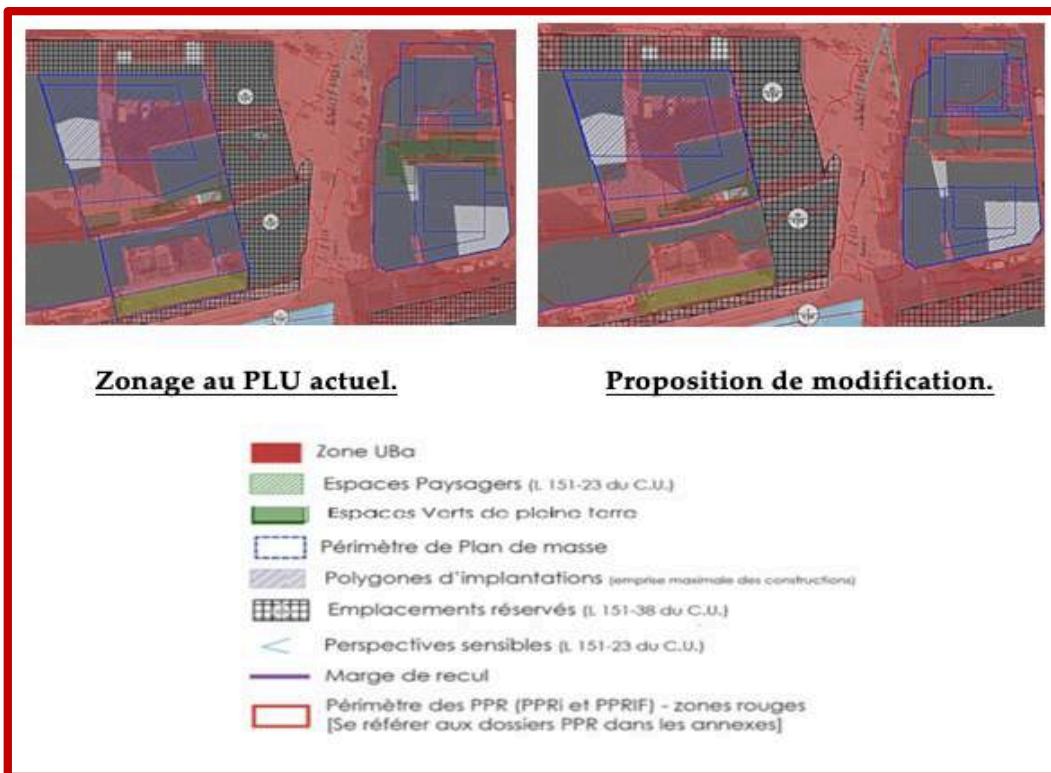
Il imposerait, s'il devait être réalisé, une architecture dénotant avec l'environnement immédiat, et une opérabilité très réduite du fait d'une emprise extrêmement réduite.

En partie Est de ce P.D.M., la réhabilitation de l'immeuble sis 75 av. Francis Tonner ne constitue plus une priorité opérationnelle :

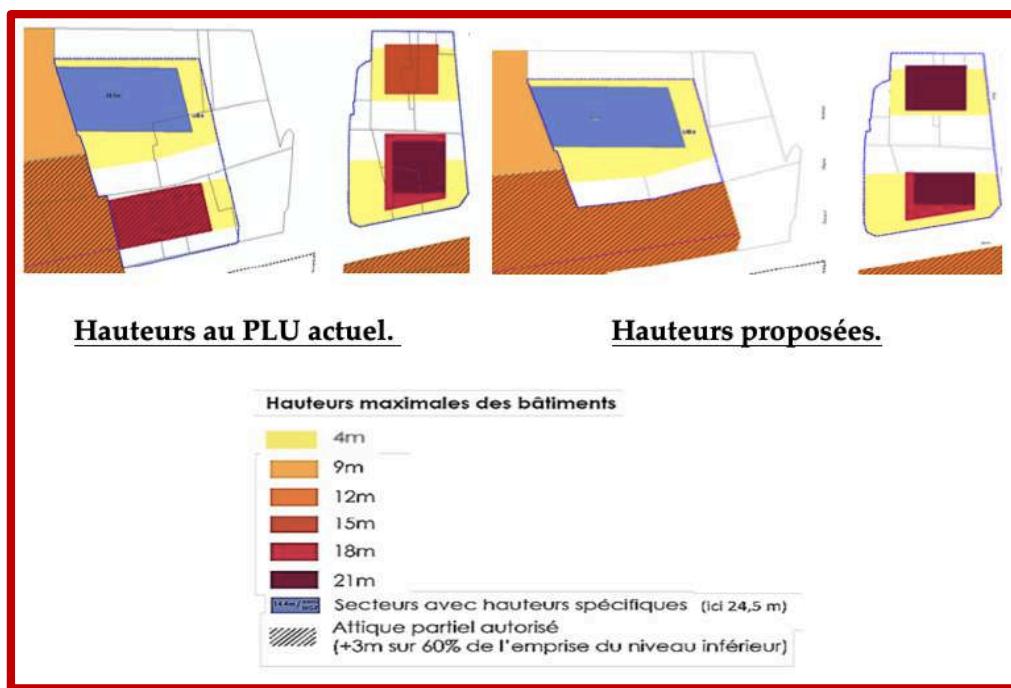
- sa qualité architecturale n'apparaît pas suffisante pour défendre sa conservation qui met à mal la faisabilité de l'opération ;
- les évolutions récentes du tissu urbain conduisent à privilégier d'autres interventions plus cohérentes les objectifs de requalification du quartier.

Proposition de modifications.

1. Suppression du polygone d'implantation en partie sud-ouest du P.D.M. et réduction du secteur de P.D.M. en conséquence.
2. Suppression de l'exigence de réhabilitation de l'immeuble sis 75 bd Francis Tonner par la suppression du texte suivant au sein de la fiche de P.D.M.
3. Modification de la hauteur maximale permise sur ce polygone en nord-est du secteur de P.D.M. (passage de 15 à 21 m).
4. Suppression de l'exigence de pleine terre au droit du vallon qui est canalisé voire busé sur ce linéaire.
5. Modification des polygones d'implantation en partie Est du secteur de P.D.M. pour assurer un retrait au vallon.
6. Prolongation de la marge de recul en vigueur sur l'avenue de la Roubine.



- Cartes de zonages -



- Cartes des hauteurs -

2.2- L'ENRICHISSEMENT DU PATRIMOINE VÉGÉTAL REMARQUABLE.

Extension d'un espace vert à protéger.	
Parcelle CL 0107 3 210 m².	Destination première : élargissement Av. Albert I Le reliquat de cet aménagement de voirie, soit 1285 m ² est rattaché au jardin de la copropriété du « Château Joli », identifié en tant qu'EVP.
Identification d'un nouvel arbre remarquable	
Parcelle DK0313	Présence d'un chêne liège vieux de 300 ans. Inscription à l'inventaire des arbres remarquables.

2.3- L'ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS. (ER).

Suppression partielle de l'E.R. I.C.2.	
- L'E.R.I.C.2, (surface de 32 240 m ²), est destiné à l'élargissement de voirie et l'aménagement d'espaces publics, au bénéfice de la Commune de Cannes.	
- Depuis 1960, la Ville est engagée sur le projet d'élargissement du boulevard du Midi-Louise Moreau longeant la voie ferrée : trottoirs élargis, aires de jeux, aires de stationnement.	
- Au regard de sujétions foncières et patrimoniales, il est proposé de supprimer cet E.R. sur les parcelles suivantes :	
- parcelle AS 0205 - 16 boulevard de la Mer , est grevée partiellement par l'E.R. sur une surface approximative de 313 m ² . La Ville a renoncé à acquérir le 23 janvier 2023.	
- parcelle AV 0127 - 14 rue Alexandre Pascal et 18 Esplanade du Golfe , grevée de l'E.R sur une surface approximative de 492 m ² .	
Initialement, la Ville a acquis une emprise de 8 m ² sur ce jardin afin d'élargir le trottoir. Le surplus du jardin grevé par l'E.R a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir, non suivie d'effet.	
- parcelle AW 0159 - 12 rue Stephen Liegeard , grevée de l'E.R sur l'intégralité de son emprise, soit environ 232 m ² .	
Cet emplacement impacte partie du bâti composant le campus international de Cannes, immeuble répertorié à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine cannois.	
- parcelle AW 0160 - 10 rue Stephen Liegeard , (755 m ²), est grevée de l'E.R. sur une surface de 619 m ² , et impacte intégralement La Villa Latine, immeuble répertorié à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine cannois.	
- parcelle AW 0162 - 29 rue Dr. Raymond Picaud et 1 rue Alexandre Pascal , occupée par le Collège International de Cannes répertorié à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine cannois.	
La partie sud de cette parcelle de 10 998 m ² est grevée par l'E.R. sur une surface de 1593 m ² . Ces bâtis figurent à l'inventaire remarquable du patrimoine communal, la protection de leur grande qualité architecturale est à présent l'axe retenu.	
Proposition :	
- actualiser la surface de l'E.R I.C.2 dans la liste des ER, (28 991 m ² au lieu de 32 240 m ²) ;	
- le modifier sur la planche de zonage du P.L.U.	

Suppression de l'E.R. I.C.32.
<ul style="list-style-type: none"> - Surface de 218 m² sur un linéaire d'environ 120 m. - Destination : élargissement des voies Eugène Brieux et Tristan Bernard. - Le besoin d'élargissement des voies Eugène Brieux et Tristan Bernard n'est plus avéré : <ul style="list-style-type: none"> => Fluidité de la circulation à cet endroit, => existence de trottoirs bordant ces voies de dimensions suffisantes, => places de stationnement en nombre requis.
Suppression de l'E.R. I.C.55.
<ul style="list-style-type: none"> - Surface de 50 m². Parcelles CH 0031, CH 0034 et CH 0258. - Destiné à l'élargissement de voirie de la rue Velasquez. - Les travaux de réfection n'ont pas nécessité d'empiéter sur les trois emprises de la réserve I.C.55 gênant les parcelles CH 0031 et CH 0034, ni sur l'emprise communale impactant la parcelle CH 0220.
Suppression de l'E.R. I.C.56
<ul style="list-style-type: none"> - Inscrit exclusivement sur la parcelle BX036. - Destiné à un élargissement de voie rue de Canada de 7 à 12 m sur l'ensemble de son linéaire. - Mais il impacte la partie Ouest de la parcelle BX 0036, occupée par l'hôtel Bleu Rivage, inscrit à l'inventaire communal du patrimoine remarquable de la Ville.
Suppression partielle de l'E.R. I.C.151.
<ul style="list-style-type: none"> - Inscrit sur l'emprise des parcelles AH 0020, AH 0057, AH 0077. - Destiné à l'élargissement de la voirie pour l'aménagement d'espaces publics. - Les travaux de réhabilitation réalisés en 2022 de la rue Anthony Dozol n'ont pas eu nécessité d'empiéter sur les emprises de l'emplacement réservé I.C.151. - Seule l'extrémité nord de l'ER sur la parcelle AH0020 mérite d'être maintenue pour assurer un élargissement de cet espace public.
Suppression partielle de l'E.R. I.C.20
<ul style="list-style-type: none"> - L'E.R. I.C.20 couvre une surface de 2 909 m² sur un linéaire d'environ 540 ml. - Il est destiné à l'élargissement de l'avenue de Grasse. - La commune a renoncé à l'acquisition de la parcelle BN 0122 suite à la mise en demeure des propriétaires d'acquérir leur bien impacté par cet E.R. I.C.20. - Cette renonciation limite la maîtrise foncière de l'E.R., et empêche la réalisation d'un tronçon de cet élargissement de voie.

Suppression partielle de l'E.R. I.C.1

- L'E.R. I.C.1, couvre une surface de 28 405 m² sur un linéaire d'environ 1 800 m.
- Il est destiné à la création de voirie ou d'infrastructure, (transports en commun, aménagement d'espaces publics au Sud de l'A8, le long de la voie ferrée Cannes-Grasse).
- Il grève une partie de la parcelle cadastrée **AR 0364** sise au 23 avenue Sainte-Marguerite.
- Suite à une demande adressée à la Ville de Cannes concernant l'acquisition de la parcelle AR 0364, la municipalité a renoncé à cette acquisition.

Proposition :

- actualiser la surface de l'ER, (27 735 m² au lieu de 28 405 m²).
- supprimer partiellement cet E.R. sur la planche de zonage réglementaire du P.L.U. au droit de la parcelle AR0364

2.4- LES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES.

1- Modification du règlement sur les établissements d'intérêts collectifs et de services publics (EICSP) en zone UFc.

Les règles générales et de la zone applicable ne s'appliquent pas aux Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP), à l'exception de la zone UFc.

Cette situation crée une asymétrie de traitement, alors même que certains EICSP existent sur ce secteur, participent au maillage des équipements attendus, et répondent aux besoins de la population.

Pour assurer le maintien de ces équipements en UFc, il est proposé de limiter l'application des règles de la zone UFc aux seules constructions nouvelles.

En revanche, les EICSP existants à la date d'approbation du PLU (2019), pourraient bénéficier d'une dérogation encadrée, leur permettant des extensions ou la création d'annexes, dès lors :

- qu'elles sont réalisées sur la même unité foncière,
- que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m²,
- que le projet puisse au maximum s'aligner sur les hauteurs des bâtiments existants sur l'unité foncière ou aux abords.

Pour ce faire, il est proposé de modifier l'article 2.2 du chapitre A du titre 2, le préambule et l'article 1.2 de la section 1 du titre 3, l'article 2.2 du chapitre A du titre 2 relatif aux EICSP, (page 40), le préambule du titre 3 (page 70), l'article 1.2 de la section 1 du titre 3 (page 73).

2- Clarification rédactionnelle relative à l'installation des appareillages de climatisation en toiture. (Article U4.5 de la section 2 du Titre 3 du règlement du P.L.U. en vigueur).

Un défaut de rédaction de cet article peut entraîner une mauvaise interprétation de la règle, n'imposant pas l'intégration des climatiseurs en toiture.

Cette modification a pour objectif de garantir leur intégration architecturale.

Proposition de modification. (Article 2).

« [...] Les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure.

En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade ou en toiture et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause ».

3- Modification des règles relatives aux antennes relais.

La multiplication des antennes relais sur le territoire cannois impacte fortement le paysage remarquable, et cet enjeu est d'autant plus important :

- dans les périmètres des 500 m de protection des abords des monuments historiques, - dans les sites classés qui font la richesse patrimoniale du territoire.

Proposition de modification.

(Article 2.2 du chapitre A du titre 2 du règlement du P.L.U. relatif aux règles dérogatoires applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics). « *Cas particulier des antennes relais :*

- *Dans les périmètres de 500 m de protection des abords des monuments historiques et dans les sites classés, le recours aux solutions de partage avec tout site radioélectrique déjà existant est exigé, sauf à démontrer une incapacité technique avérée, justifiée par une étude technique détaillée réalisée par un bureau d'études indépendant.*

Cette étude devra démontrer, sur la base de critères objectifs l'impossibilité de partager un site existant et justifier la nécessité d'un nouvel équipement.

- *Dans la bande littorale définie au titre des sites inscrits, l'implantation de tout nouveau pylône destiné à accueillir une antenne relais est interdite, sauf si une étude technique indépendante démontre de manière objective que de tels ouvrages soient indispensables au fonctionnement des réseaux de télécommunication. »*

2.5- LA CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES.

1. Suppression de la servitude d'attente de projet (SAP).

Cette S.A.P. d'une superficie de 96 ha a été instaurée en 2019 sur le périmètre du projet de renouvellement urbain Cannes Bocca Grand Ouest (CBGO).

Elle a été instituée pour restructurer l'activité économique, conforter la mixité urbaine, permettre la restructuration cohérente d'un secteur situé en entrée de ville et comprenant la future gare ferroviaire du projet LNPCA.

L'approbation en 2022 de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) valant mise en compatibilité du PLU pour le projet de LNPCA a conduit à une levée partielle de la S.A.P. sur les emprises SNCF et ses abords.

La modification n°3 du P.L.U., approuvée en décembre 2023, a permis de traduire les intentions de la première phase de l'opération de CBGO, entraînant ainsi une nouvelle levée partielle de cette Servitude d'Attente de Projet.

La servitude restante, couvrant environ 40 hectares, est devenue caduque en novembre 2024. Dans ce contexte, la S.A.P. ne présente plus de réalité réglementaire ou opérationnelle.

Proposition de modification.

Suppression de la mention et la représentation de la S.A.P. au sein du règlement et des documents graphiques réglementaires du P.L.U



- Vue aérienne avec représentation de la servitude d'attente de projet -
- En vigueur jusqu'en novembre 2024 -

2- Correction d'une référence législative. (Dispositions applicables au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu).

(Dispositions relatives aux nuisances inscrites au Titre 2 du règlement du PLU).

=> les dispositions applicables au PEB de l'aérodrome Cannes-Mandelieu (article 10 de la section C5/ du titre 2) : il y est fait référence à l'article L. 147-5 du Code de l'urbanisme abrogé en 2016.

=> Il est alors proposé de remplacer cette référence par celle de l'article L.112-10 du même Code issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015 prise sur le fondement de la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové).

3- Mises à jour de références cadastrales du patrimoine bâti remarquable.

Huit éléments du patrimoine bâti sont actuellement répertoriés avec des références cadastrales erronées dans l'annexe du règlement du PLU :

Adresse	Réf. cadastrales erronées.	Réf. Cadastrales réelles.
39 avenue Maréchal Galliéni.	CS 0010	CS 0238
3 boulevard Carnot.	BL 0085	BL 0234
11 rue G. de Maupassant.	BN 0075	BN 0212
25 avenue Dr. Raymond Picaud.	AW 0157	AW 0351
5 rue Campestra	BI 0346	BI 0436
Portail du château Vallombrosa.	AW 0202	AW 0017
Statue de Lord Brougham	BS 0202	BS 0399

Proposition : mettre à jour, au sein du titre 6B/ relatif au patrimoine historique du règlement du P.L.U., la liste des huit éléments patrimoniaux afin d'en assurer une identification précise.

4- Correction d'erreurs graphiques.

Quelques erreurs matérielles ont été identifiées dans le plan de zonage réglementaire du P.L.U. en vigueur, nécessitant des ajustements graphiques afin de refléter la réalité du terrain.

Reprise des symboles identifiant l'architecture contemporaine remarquable. (ACR).

Cinq bâtis ont été identifiés par le Ministère de la Culture au titre de l'A.C.R.
Ils doivent être identifiés au plan de zonage du P.L.U. par un rond blanc bordé d'un liseré rouge.
Deux erreurs matérielles relatives à ce patrimoine A.C.R. doivent être corrigées par :
=> *L'ajout de ce symbole sur la gare maritime qualifiée d'A.C.R. mais non identifiée sur le plan de zonage,*
=> *La suppression du symbole pour la promenade Pantiero qui n'est pas labellisée A.C.R., mais à laquelle la gare maritime est adressée.*

Suppression de symboles désuets sur les cartes de zonages réglementaires.

Les cônes de vue de couleur noire situés au sud du quartier de la Croix-des-Grades et au sommet du quartier de la Californie étaient en vigueur avant la révision du P.L.U. en 2019.

Ces cônes de vue ont été remplacés par des cônes de vue bleus et repositionnés à l'occasion de la révision de 2019.

Il est alors proposé de corriger en ce sens les documents graphiques du P.L.U.

Correction d'espaces verts à protéger.

1- CI 0083 – 12-14 boulevard Eugène Gazagnaire :

Le zonage actuel positionne un E.V.P. sur l'emprise de la villa « *Lou Moure Rouge* » et de ses annexes. Cette superposition intégrale constitue une erreur graphique.

Il est proposé de supprimer le graphisme correspondant à l'E.V.P. sur les emprises des constructions.

2- BR 0031 – 57 rue Georges Clémenceau / 14 boulevard Jean Hibert :

La villa Fanny, de qualité architecturale, est partiellement couverte par un E.V.P. Cette superposition constitue une erreur graphique.

Il est proposé de supprimer le graphisme correspondant à l'E.V.P. sur les emprises de la villa.

3- CK 0059 – 151 avenue Maréchal Juin :

Un E.V.P. empiète sur l'avant- corps en rotonde d'une villa.

Il s'agit d'une erreur matérielle à rectifier : suppression de cette emprise sur le bâti.

Repositionnement d'arbres remarquables.

AP 0096 (71 avenue Jean De Noailles), AS 0160 (19 avenue Amiral Wester Wemyss) et CW 0122 (71 avenue Isola Bella) :

- deux cèdres (parcelles AP 0096 et AS 0160)

- un chêne (parcelle CW 0122), sont identifiés comme arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU, mais un des deux cèdres, sur la parcelle AS 0160, est en réalité un cyprès de Lambert.

Leur localisation sur le plan ne correspond pas à leur implantation réelle.

Il est proposé de corriger ces erreurs en repartitionnant correctement ces trois arbres sur le zonage.

AS 0051 – 71 avenue du Docteur Raymond Picaud.

Deux oliviers identifiés comme arbres remarquables sont placés sur un bâti existant. *Il est proposé de corriger cette erreur en ajustant leur position sur le plan de zonage.*

3- ANALYSE AU DOSSIER DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE.

Le porteur du projet estime que les modifications du Plan local d'urbanisme sont compatibles avec les documents suivants.

3.1- La Directive Territoriale d'Aménagement des AM – Loi Littoral.

Le projet de modification n°5 est compatible avec l'orientation générale de la Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes qui impose d'aménager l'espace et de satisfaire aux besoins présents et futurs.

Il n'impacte pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral.

1- L'actualisation des secteurs de P.D.M.

=> L'outil du secteur de P.D.M. satisfait la logique de renouvellement urbain, permet une bonne réponse aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat et de services, tout en répondant au principe de gestion économe de l'espace et d'extension limitée de l'urbanisation.

=> *Les évolutions proposées permettent d'améliorer l'opérationnalité des P.D.M. nommés BC 2, 6 et 8 et R 3*, sur les quartiers de la République et de la Bocca.

- lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- Promotion de la qualité paysagère et urbaine de ces tissus bien desservis par les transports urbains, les commerces et services.

=> *La suppression des P.D.M. sur le secteur de la Pointe Croisette vise à limiter la densification* qui serait inadaptée et à recentrer le développement sur les secteurs les plus pertinents du tissu urbain existant.

Les P.D.M. en vigueur ne présentant pas d'impact significatif sur la capacité de développement de l'offre de logements, leur suppression ne remet pas en cause la compatibilité du P.L.U. avec la D.T.A.

2- L'extension d'un espace vert à protéger et l'identification d'un arbre remarquable dans le quartier de la Californie.

Contribuent à la préservation des paysages naturels et à la valorisation des paysages urbains, objectif visé au chapitre II-23 de la D.T.A.

3- Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul.

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

4- Les évolutions réglementaires du P.L.U.

=> *Modification réglementaire pour une meilleure intégration architecturale des climatiseurs en toiture et des antennes relais dans la bande littorale.*

La défense de la valeur paysagère et patrimoniale des espaces naturels et urbanisés de Cannes contribue à la grande orientation générale inscrite dans la D.T.A. pour l'aménagement et la protection du littoral.

=> *L'évolution réglementaire visant à exonérer les extensions et nouvelles constructions portant sur les unités foncières accueillant des E.I.C.S.P. en zone UFC* : ne concerne que les E.I.C.S.P. déjà existants sur le territoire cannois à la date d'approbation du P.L.U. ; sont peu nombreux en zone UFC (de l'ordre de 6).

Cette évolution n'a qu'un impact négligeable sur la constructibilité offerte en UFC mais permet le maintien et la pérennité de tels équipements satisfaisant aux besoins de la population, exigences rappelées dans l'orientation III-132-3 de la D.T.A.

3.2- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, (SRADDET).

Ce schéma régional approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2019 est en cours de modification n°1 depuis la délibération de lancement prise par le Conseil Régional du 17 décembre 2021, afin de répondre aux enjeux portés par les nouveaux textes législatifs et réglementaires.

Cette vision régionale se décline selon trois lignes directrices, déclinées en axes puis en soixante-huit objectifs fixés sur le moyen et long terme :

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

Le territoire de Cannes est au sein du pôle métropolitain Cap Azur regroupant les communautés d'agglomérations Cannes Pays de Lérins, Pays de Grasse, Sophia-Antipolis et la communauté de communes Alpes d'Azur.

1-Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

La modification n°5 contribue à renforcer l'opérationnalité des P.D.M.

Elle répond alors directement à l'objectif 47 « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace »

Les suppressions ponctuelles de certains P.D.M. n'entraînent qu'une perte limitée de logements potentiels, dès lors que le droit commun demeure favorable à la constructibilité dans les secteurs concernés.

La suppression des P.D.M. au secteur de la Pointe Croisette induit une réduction significative du potentiel de production de logements, mais dans un contexte local où une densification n'est ni souhaitable ni adaptée aux caractéristiques urbaines et paysagères du site.

2- Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable.

Ces évolutions concourent à modérer les effets du changement climatique sur la colline de la Californie et à maintenir la biodiversité.

Elles s'inscrivent dans le cadre de :

- la ligne directrice 1 « *Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional* »
- l'objectif 10 « *Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique* »
- et son axe C : « *Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation* ».

3- Concernant l'actualisation des emplacements réservés et marge de recul

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

4- Concernant les évolutions réglementaires du P.L.U.

=> La modification proposée pour une meilleure intégration architecturale des climatiseurs en toiture et des antennes relais est engagée pour préserver la qualité des vues sur le territoire cannois.

Elle répond à l'objectif 17 « *Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants* » de la ligne directrice 1.

=> L'évolution réglementaire concernant les E.I.C.S.P. existants en zone UFc favorise leur maintien et leur développement sur site, ce qui s'inscrit dans le sens de l'orientation 2 du S.R.A.D.D.E.T. « *Une cohésion sociale renforcée pour une meilleure qualité de vie en région* » de l'axe 2 de la ligne directrice 3 qui promeut la facilitation de l'accès aux services (orientation 63).

3.3- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée. (PGRI).

Approuvé le 24 mars 2022, il est entré en vigueur le 8 avril 2022.

Il définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée sur la période 2022-2027 et fixe cinq grands objectifs :

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

La ville de Cannes est incluse au territoire à risques importants d'inondations (T.R.I.) Nice – Cannes - Mandelieu la Napoule.

1- Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

L'actualisation des secteurs de P.D.M., en particulier du P.D.M. BC 8 (« angles Tonner – Sémaré »), s'inscrit dans le grand objectif G04 « *Organiser les acteurs et les compétences* » du P.G.R.I. Cette évolution permet une meilleure prise en compte des règles du P.P.R.I., en ce qui concerne le retrait au vallon, afin de renforcer la sécurité des biens et des personnes face aux risques d'inondation.

2-Concernant l'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

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

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

L'évolution du P.L.U. proposée va dans le sens du maintien de cette nature en ville.

3.4- Le Plan de Prévention du Risque d'inondations et le Porter à Connaissance Submersion marine.

Le Plan de prévention du risque d'inondations (P.P.R.I.) :

Ce document de planification approuvé le 15 octobre 2021 et en cours de modification n°1, fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, et est à ce titre annexé au P.L.U.

Plan de prévention du risque d'inondations (P.P.R.I.)	
Évolution du P.D.M. BC 8 Angles Tonner-Sémard	<ul style="list-style-type: none"> - Un vallon canalisé, busé sur certaines sections, traverse cet îlot. - Retrait des emprises maximales de constructibilité par rapport au vallon : 8 m depuis l'axe du vallon.
Identification d'un EVP et d'un arbre remarquable	<ul style="list-style-type: none"> - maintien de la perméabilisation des sols ; - lutte contre le risque d'inondation.
Actualisation des ER et marge de recul, évolutions réglementaires.	<ul style="list-style-type: none"> - évolutions mineures - ne connaissent pas d'interface avec le P.P.R.I.
Porter à connaissance (P.A.C.) submersion marine.	
Évolution du P.D.M. BC 8 Angles Tonner-Sémard	<p>Cotes altimétriques supérieures à celles des niveaux marins de référence et de ceux de l'horizon 2100.</p> <p>Le secteur n'étant pas exposé aux risques de submersion marine.</p>
Identification d'un EVP et d'un arbre remarquable. Actualisation des ER et marge de recul, évolutions réglementaires.	<p>Ces évolutions de P.D.M. ne connaissent alors pas d'interface avec le P.A.C. submersion marine.</p>

3.5- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. (SDAGE).

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du Code de l'environnement, le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau.

1- Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

=> La modification n°5 du P.L.U. propose l'évolution de trois P.D.M. sur le quartier de la Bocca, référencés :

- BC 2 « rue Anthony Dozol »,
- BC 6 « angle rues Francis Tonner et Roquebillière »,
- BC 8 « angle Tonner – Sémard » pour garantir leur opérationnalité.

Ces évolutions ne génèrent pas d'augmentation de l'offre de logements ou d'emplois.

=> En particulier, le P.D.M. BC 8, situé à proximité d'un vallon, s'inscrit dans la disposition 8-5 « *limiter le ruissellement à la source* » de l'orientation fondamentale n°8 du S.D.A.G.E.

Cette évolution contribue à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux en milieu urbain,
- préserver les éléments paysagers contribuant à la maîtrise des écoulements.

La prise en compte du contexte naturel dans la conception de ce P.D.M. permet une meilleure gestion des eaux pluviales et favorise une intégration urbaine respectueuse des équilibres hydrauliques.

2- Concernant l'identification d'un espace vert à protéger, et d'un arbre remarquable

Cette évolution concourt à l'orientation 0 « *S'adapter aux effets du changement climatique* » : Elle va dans le sens de la préservation de la végétalisation de ces sites, ce qui répond à l'orientation de protection de la biodiversité et de la prévention des inondations par une gestion équilibrée de la ressource en eau, portée par le S.D.A.G.E.

L'évolution portée par le P.L.U. contribue à la perméabilité des sols, gage de lutte contre les risques d'inondation encouragée par le S.D.A.G.E.

3.6- Le Schéma de Cohérence Territoriale « SCOT'QUEST » des Alpes-Maritimes.

Le SCoT.'Ouest est en vigueur depuis le 21 mai 2021 sur les territoires de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins et de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse.

Il coordonne la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols avec les autres enjeux de territoire (habitat, développement économique, risques, paysage...).

=> *Les évolutions portant sur les trois P.D.M. référencés BC2 « rue Anthony Dozol », BC 6 « angle rues Francis Tonner et Roquebillière » et BC8 « angle Tonner – Sémard » du quartier de la Bocca confirment :*

- l'objectif de protéger durablement les valeurs d'un espace rare et contraint,
- d'articuler emploi et habitat pour réduire le besoin de déplacement, tout en favorisant la nature en ville, gage du maintien de la biodiversité.

=> *Les programmes immobiliers envisagés dans ces secteurs de P.D.M. participent à maintenir le rythme de construction de logements promu par le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (2020-2025) adopté par la CACPL.*

Ils s'inscrivent dans les orientations du SCoT'Ouest en matière de renouvellement urbain et de consommation maîtrisée de l'espace, notamment au regard de la consommation maximale d'espaces naturels agricoles et forestiers.

=> *L'évolution du P.D.M. R 3 et la suppression du P.D.M. R 6 dans le quartier Prado-République, et l'évolution des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 à la Bocca* favorisent une meilleure adéquation entre l'offre de logements et les besoins locaux.

=> L'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

Le projet s'attache à intégrer la « nature en ville » et ce, au service de la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain cannois.

(Objectif 7B – intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire).

=> L'actualisation des emplacements réservés et marge de recul.

En faveur de la protection et mise en valeur du patrimoine bâti, l'évolution du P.L.U. vise la protection du patrimoine bâti remarquable de Cannes, et nécessite la suppression des emplacements réservés et la révision d'une marge de recul :

Suppression partielle I.C.24 et II.C.4 Boulevard de la République	Logique de protection du tissu de faubourg existant.
I.C.56 Rue du Canada.	<ul style="list-style-type: none"> - Impacte la parcelle BX 0036. - Protection de l'Hôtel « Beau Rivage », répertorié à l'inventaire communal du patrimoine remarquable.
I.C.32	<ul style="list-style-type: none"> - Élargissement des rues Tristan Bernard et Eugène Brieux devenu caduc. - Protection de la clôture et du portail de la « Villa Rayon d'Or » adressée à l'intersection de ces deux voies
I.C.20 Du n°100 au n°122 av. de Grasse	Impact de cette réserve sur plusieurs villas et leurs jardins, dont quatre sont répertoriées au patrimoine bâti remarquable.
E.R. I.C.151	Élargissement de l'avenue Anthony Dozol. Projet devenu obsolète.
E.R. I.C.55	Pour la reprise de la rue Velasquez. Projet devenu obsolète.

=> Les évolutions réglementaires du P.L.U.

La modification proposée pour une meilleure intégration architecturale des climatiseurs en toiture et des antennes relais concourt à l'orientation 8 C1 :

Préservation des silhouettes architecturales traditionnelles, de la qualité des centres historiques et du patrimoine bâti.

La modification n°5 du P.L.U. introduit une disposition spécifique permettant d'exonérer certaines extensions et constructions nouvelles des règles générales et zonales, exclusivement pour les E.I.C.S.P. existants situés en zone UFc.

- Cette évolution ciblée concerne des équipements déjà présents.
- Sans augmentation significative de la constructibilité.
- Dans un secteur caractérisé par un fort encadrement réglementaire (coefficient d'EVPT de 85 %, 15 % d'espaces libres).

La modification n°5 ne remet pas en cause l'orientation 13C3 du SCoT'Ouest, intitulée « Le choix d'une urbanisation colinéaire limitée »

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Elle ne vise ni à densifier de nouveaux secteurs, ni à urbaniser davantage les pentes ou milieux naturels, mais bien à permettre des adaptations ponctuelles et fonctionnelles d'équipements d'intérêt général dans le respect du cadre paysager et écologique en place.

3.7- Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal, (PLHI).

Le 17 juillet 2020, le Conseil communautaire de la C.A.C.P.L. a adopté le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) couvrant la période 2020-2025.

Le PLHI prend en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement qui ressortent du SCoT.

Au travers du PLU en vigueur, la Ville de Cannes a porté ses choix de développement urbain et de l'offre de logements avec le déploiement d'outils d'urbanisme tels que les servitudes de mixité sociale et les secteurs de P.D.M.

Le P.L.H.I. se décline selon quatre orientations :

- Malgré des capacités foncières limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique.
- Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant.
- Mieux répondre aux besoins de certains publics (jeunes, personnes âgées, gens du voyage),
- Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du P.L.H.

4.7.1- L'actualisation des secteurs de P.D.M.

Cette actualisation vise à répondre à l'orientation 1 du P.L.H.I. en ce qu'elle doit permettre la production effective de logements participant à la fluidité des parcours résidentiels sur le secteur de la Bocca

Le PLU est fondé sur une croissance démographique annuelle moyenne de 0.12% nécessitant la production de 290 résidences principales par an.

Pour contribuer à cette production, le P.L.U. prévoit :

- ***la modification de quatre P.D.M.*** référencés R 3, BC 2, BC 6 et BC 8 à l'échelle d'îlots méritant un renouvellement urbain dans le quartier de la Bocca,
- ***la suppression du P.D.M. R 6*** dans le quartier Prado-République,
- ***la suppression des P.D.M. PC 1, PC 2, et PC 3*** à Pointe-Croisette.

Estimation nombre de logements	Situation existante	Selon P.L.U. actuel	Selon projet de modification du P.L.U.	
			En PDM	En droit commun
R3	0	6	14	/
R6	25	45	/	34
BC2	5	70	70	/
BC6	12	40	21	27
BC8 (hors polygone nord-ouest)	21	60	32	15
PC1	1	10	/	1
PC2	2	18	/	2
PC3	8	18	/	8
Totaux =	74	267	137	87

- Estimations du nombre de logements par P.D.M -

- Ville de Cannes, juillet 2025 -

(Source : Autoévaluation environnementale).

3.8- Le Plan de Mobilité Cannes Lérens.

Outil de planification à 10 ans (2023-2032) de l'organisation de la mobilité, il prend en compte l'ensemble des modes de déplacement et identifie les mesures à prendre pour répondre aux enjeux de mobilité et d'accessibilité du territoire.

Il a été approuvé en Conseil Communautaire du 13 juillet 2023, et se décline au travers de quarante-six actions complémentaires, organisées autour de trois axes majeurs :

=> *Structurer et renforcer l'accessibilité du bassin de vie,*

=> *Développer la mobilité de proximité,*

=> *Poursuivre la mobilité « zéro carbone » et placer les nouvelles technologies au service d'une mobilité plus durable.*

4.8.1- Concernant l'actualisation des secteurs de P.D.M.

Les plans BC 2, BC 6 et BC 8, inscrits en centre urbain du quartier de la Bocca, bénéficient d'une bonne accessibilité aux fonctions urbaines de proximité, et d'une desserte efficace par les lignes de bus structurantes, (notamment le Palm Express à haut niveau de service).

Le P.D.M. R 3 est situé dans le quartier Prado-République, à proximité de l'axe structurant Carnot, du centre urbain de Cannes et de l'axe commerçant du boulevard de la République, ce qui renforce la cohérence d'ensemble en matière de mobilité douce et de compacité urbaine.

Cette évolution est compatible avec l'axe 2 du plan de mobilité « Une mobilité courte pour tous : la mobilité au cœur de la qualité de vie des quartiers ».

4.8.2- L'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable.

Ces évolutions mineures ne connaissent pas d'interface avec le Plan de Mobilité.

4.8.3- L'actualisation des emplacements réservés et marge de recul.

Les suppressions partielles de l'E.R. I.C.2 ne remettent pas en cause l'objet de cette réserve, en lien direct avec le projet d'embellissement Bocca Cabana qui se poursuit sur le littoral (Euro vélo 8), projet promu par le plan de mobilité.

Les choix opérationnels sur cet axe sont menés dans un contexte de recherche d'une sobriété des interventions, d'un moindre impact sur les éléments de patrimoine remarquable.

Cette évolution du P.L.U. est compatible avec le Plan de Mobilité en raison de l'engagement de la commune de poursuivre la réalisation du projet d'embellissement du littoral Bocca Cabana en faveur des modes actifs avec des espaces piétonniers et des aménagements cyclables sur le boulevard du Midi- Louise-Moreau.

Les autres suppressions ou ajustements d'ER, notamment I.C.32, I.C.55, I.C.56, I.C.20, II.C.4, I.C.24, visent principalement :

- à lever des réserves devenues sans objet,
- adapter les projets urbains aux évolutions du territoire,
- améliorer la cohérence avec les orientations d'aménagement actuelles.

3.9- Le Plan Climat Air Énergie Territorial. (PCAET).

Le plan climat énergie territorial de Cannes (PCET), est le document en vigueur sur le territoire cannois au moment de la prescription de la procédure de modification n°5 du P.L.U.

Compatibilité du projet de modification du PLU avec le PCET.	
Axe 1.	Engager le territoire vers la construction d'un territoire durable.
Axe 2.	Conforter l'attractivité du territoire, anticiper les effets du changement climatique.
Axe 3.	Engager le territoire vers la transition énergétique.
Axe 4.	Poursuivre l'exemplarité de l'action publique
Axe 5.	Fédérer l'ensemble des acteurs et habitants.

Un projet de PCAET a été arrêté par délibération du conseil communautaire réuni le 11 octobre 2024. Il est structuré en 5 axes stratégiques, 20 sous-axes et 54 actions.

À son approbation définitive, ce document remplacera le PCET en vigueur sur le territoire cannois.

Les 5 axes stratégiques du PCAET.	
Axe 1	Renforcer l'exemplarité de la CAC.PL en faveur de la transition écologique.
Axe 2	Adapter le territoire aux pratiques, risques naturels et changement climatique.
Axe 3	Mettre en place un plan territorial énergétique et responsable.
Axe 4	Développer les énergies renouvelables et de récupération locales
Axe 5	Favoriser la démarche d'économie circulaire territoriale.

4.9.1- L'actualisation des secteurs de P.D.M.

L'opérationnalité des P.D.M. BC 2, BC 6 et BC 8 situés en centre urbain de la Bocca et du PDM R 3 dans le quartier République concourt directement au PCET de Cannes aux motifs suivants :

1. Ce secteur est pour partie composé de friches ou connaissant une urbanité dégradée, est une grande opportunité pour satisfaire aux besoins de la population sans consommer de foncier répondant à des fonctions écologiques.
2. La qualité de la desserte en transports en commun et de la proximité des pôles d'attractivité sont la garantie d'un impact environnemental réduit des déplacements de la population à venir sur ce quartier.
3. La construction de bâtis répondra à des normes énergétiques performantes pour un impact écologique réduit en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Cette évolution est compatible avec l'axe 1 : « Engager le territoire vers la construction d'un territoire durable ».

4.9.2- L'identification d'un espace vert à protéger et d'un arbre remarquable

Cette modification du PLU :

- répond directement à l'axe 1 du PCET relatif à l'engagement de la commune de Cannes vers la construction d'un territoire durable qui entend préserver son patrimoine naturel.
- concourt également à l'axe 2 du projet de P.C.A.E.T. par la préservation et le développement du patrimoine naturel du territoire cannois, la lutte contre le changement climatique et les risques d'inondation par l'augmentation d'espaces naturels perméables.

3.10- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, (PADD), révisé le 18 novembre 2019.

Pièce maîtresse du PLU, le PADD présente la stratégie générale du projet communal de développement de son territoire pour les années à venir.

Il se décline en deux axes complémentaires qui fondent le socle commun des politiques publiques communales à horizon 2027 :

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

Les tableaux suivants synthétisent la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure, telle que présentée au dossier d'enquête.

Compatibilité des évolutions des PDM avec les documents de portée supérieure.							
	BC 2.6.8.	R3	PC 1.2.3	EVP	BC8	BC 6	PC1
DTA	X	X	X	X			
SRADDET			X	X			
PGRI				X	X		
PPRI						X	
PAC						X	
SDAGE	X	X		X			
SCOT	X	X					
PLHI	X	X	X	X			
Plan Mobilité. .	X	X					
PCAET	X	X		X			
PADD	X	X		X	X	X	X

Compatibilité de l'évolution des ER avec les documents de portée supérieure.		
	Scot'Ouest - Orientation 8-C1	PADD
ER. IC 24	X	X
ER. IIC 4	X	X
ER. IC 56	X	
ER IC 32	X	
ER. IC 20	X	
ER. IC 2		X

Compatibilité des évolutions règlementaires avec les documents de portée supérieure.	
Modifications.	Scot'Ouest
EICSP existants en zone UFc.	Orientation 13 - C 3
Intégration architecturale des climatiseurs en toiture.	Orientation 8 - C1
Intégration architecturale des antennes relais.	Orientation 8 - C1

II- L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

1- LE DOSSIER PROPOSÉ À L'ENQUÊTE.

Dossier technique.

Arrêté prescrivant la modification du PLU.
Arrêté n° 25/5253 du 30/05/2025.
Rapport de présentation.
MRAE.
1. Courrier de saisine de la MRAE.
2. Formulaire de saisine de la MRAE.
3. Autoévaluation environnementale.
PLANS.
1. Plan de zonage général.
2. Zonage – planche Ouest.
3. Zonage – planche centre.
4. Zonage – planche Est.
5. Zonage – planche des hauteurs.
6. Zonage – planche des hauteurs. (Zooms)
7. Zonage – planche des hauteurs. (Zooms 2).
PARTIE REGLEMENTAIRE.
1. Règlement et livret de plans de masses.
2. Liste des emplacements réservés.

2- Dossier Administratif.

1- Arrêté prescrivant la modification du PLU.
1. Arrêté n° 25/5253 du 30/05/2025.
2. Certificat d'affichage de l'arrêté du 04/08/2025.
3. Avis de parution Nice Matin du 10/06/2025.
2- Avis de l'autorité environnementale.
3- Notification du projet aux Personnes Publiques Associées.
1. Liste des PPA.
2. Courriers de notification du 21/07/2025.
3. Compte-rendu de la réunion des PPA.
4. Support de la réunion des PPA.
5. Avis des PPA.
4- Enquête Publique.
1. Arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 25/5253 du 11/09/2025.
2. Certificat d'affichage provisoire du 15/09/2025.
3. Certificat d'affichage définitif
4. Avis de parution Nice Matin du 19/9 et du 10/10/2025.
5. Avis de parution Tribune Côte d'Azur du 19/9 et du 10/10/2025.
6. Avis d'enquête publique.
7. certificat d'affichage provisoire du 16/9/2025.

3- Documents annexés au dossier en cours d'enquête.

À la demande du commissaire enquêteur, les documents suivants ont été annexés au dossier d'enquête :

1. Le PADD de la ville de Cannes.
2. Une note de synthèse sur les projets en cours de réalisation : « Cœur de Frayère », et « Bâtiment sport et santé ».

2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

Les interlocuteurs du Commissaire Enquêteur ont été depuis le début de l'enquête publique jusqu'à à la remise du Rapport et des Conclusions :

Mr. Arnaud DAWIDOWICZ, Directeur de l'urbanisme de la Ville de Cannes

Mme. Agnès LAHILLE, cheffe du service urbanisme prévisionnel et opérationnel de la Ville de Cannes.

1- Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par courrier en date du 18 juillet 2025, la commune de Cannes a sollicité auprès de la Présidente du Tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur pour diligenter la présente enquête publique. (PJ. N°1).

Par décision du 30/7/2025, Madame Marianne POUGET, Présidente du TA m'a désignée comme commissaire enquêteur principal, et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de commissaire enquêteur suppléant. (PJ. N°2).

L'enquête publique est enregistrée par le Tribunal administratif de Nice sous le N° E25000025 / 06.

2- Déclaration sur l'honneur.

J'ai déclaré sur l'honneur, en date du 9 août 2025, ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'environnement. (PJ. N°3).

3- Préparation de l'enquête publique.

Suite à ma désignation au titre de Commissaire Enquêteur, j'ai pris attaché avec la commune de Cannes afin de prendre date pour la réunion préparatoire à cette enquête publique. Préalablement à cette réunion de travail, j'ai adressé par courriel le 14/8/2025 à Madame LAHILLE une note préparatoire à la réunion du 4 septembre, ainsi qu'un projet de sécurisation de l'enquête au plan organisationnel. (PJ. N°4).

La réunion de cadrage de l'enquête publique s'est tenue le jeudi 4 septembre à 10 heures en mairie annexe, au 31 bd Ferrage. (PJ. N°5)

Elle a réuni le Commissaire Enquêteur et :

Mr. Arnaud DAWIDOWICZ, Directeur de l'urbanisme de la Ville de Cannes

Mme. Agnès LAHILLE, cheffe du service urbanisme prévisionnel et opérationnel de la Ville de Cannes.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Au cours de l'entretien, j'ai demandé des éclaircissements sur l'objet de l'enquête, des compléments à la Notice de présentation.

Les principales modalités de l'enquête publique ont été fixées.

À la fin de la réunion, il m'a été remis un dossier d'enquête version papier.

Suite à cet entretien et à ma demande, j'ai reçu par courriel une note de synthèse sur le projet en cours de réalisation « Cœur de Frayère » et « Bâtiment sport et santé ».

4- Arrêté préfectoral et avis d'enquête.

L'arrêté préfectoral portant ouverture et organisation de l'enquête publique est daté du...

Il précise notamment :

L'objet et les dates de l'enquête publique, à savoir du lundi 6 octobre au vendredi 7 novembre, soit durant 33 jours consécutifs.

Les heures et le lieu où le public pourrait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, soit à l'Hôtel de Ville Annexe, au 31 boulevard de la Ferrage, Direction de l'Urbanisme - 06400 CANNES.

La consultation du Dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête

Les pièces du dossier de l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête et les observations et propositions émises pouvaient également être consultées au 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville - Annexe de La Ferrage ; de 8H30 à 12H00, et de 13H30 à 17H00 aux jours habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville Annexe sur format papier, et sur un poste informatique.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la Commissaire enquêtrice, a été déposé au 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrage, de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00, aux jours habituels d'ouverture, pour permettre à la population d'y consigner ses observations ou propositions éventuelles.

Les observations pouvaient également être recueillies :

- sur la boîte « enquêtepubliqueplum5@ville-cannes.fr » ;
- par écrit à l'adresse suivante :

Enquête publique sur la modification n°5 du P.L.U.

À l'attention de Mme la Commissaire Enquêtrice.

Hôtel de ville de Cannes.

Direction de l'urbanisme.

1, Place Cornut Gentille – 06400 – Cannes.

- sur le site internet de la ville de Cannes : « www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html ».

Les contributions du public consignées sur le registre d'enquête, et l'ensemble des observations et propositions émises par voie postale ou électronique étaient également accessibles au public sur ce site.

=> Les jours et heures de réception du public par le commissaire enquêteur :

Dates	Heures	Lieu
Lundi 6 octobre 2025.	9h à 12h – 13h30 à 17h.	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage 31 bd de la Ferrage, 06400 CANNES.
Lundi 20 octobre 2025	9h à 12h – 13h30 à 17h.	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage 31 bd de la Ferrage, 06400 CANNES.
Vendredi 7 novembre 2025	9h à 12h – 13h30 à 17h.	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage 31 bd de la Ferrage, 06400 CANNES.

Le projet d'Arrêté ainsi que le projet d'Avis d'enquête qui reprend le contenu de l'Arrêté, ont été soumis au Commissaire Enquêteur par l'Autorité organisatrice qui a pris en compte ses suggestions.

5- Le 24 septembre 2025, j'ai vérifié, signé, paraphé l'ensemble du Dossier d'enquête et coté le Registre d'enquête en mairie annexe de La Ferrage.

Avant la signature des documents, une réunion d'information sur certains points du dossier s'est tenue avec Mr. Arnaud DAWIDOWICZ, Directeur de l'urbanisme de la Ville de Cannes, et Mme. Agnès LAHILLE.

6- Information du public.

1. Publication de l'avis d'enquête.

L'article R.123-11.1 du Code de l'environnement prescrit la publication d'un avis « *Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés* ».

« **Nice-Matin** » : publications le 19/9/2025, et le 12/10/2025.

« **Tribune Bulletin Côte-d'Azur** » : publications le 19/9/2025, et le 10/10/2025.

Autres mesures de publicité et d'information du public :

=> Le magazine « Cannes Soleil d'octobre » présente un encart dédié à la modification n°5 du P.L.U. ; il donne les dates d'enquête et les moyens d'accès au dossier.

Le tirage est d'environ 25 000 exemplaires, diffusés via des présentoirs en libre-service dans près de 200 points de distribution (commerces partenaires et points publics municipaux).

=> Un message indiquant que l'enquête publique est en cours a été diffusé sur les sept points d'information lumineux localisés dans divers secteurs de la ville, à savoir :

- Quartier Ranguin, av Victor Hugo, face à la médiathèque Ranguin.
- Quartier Frayère, angle av Jourdan – chemin de Garibondy.
- Quartier Riou, place Bergia, face au 50, bd du Riou.
- Quartier République, bd de la République - parking Migno.
- Quartier Banane, face au 51 rue Félix Faure.
- Quartier Banane, 14 rue d'Antibes.
- Quartier Basse Californie, 82 av Maréchal Juin.

2- Affichage de l'avis d'enquête.

Il a été effectué conformément à l'article R123-11.3 du Code de l'environnement, aux normes en vigueur, et aux dispositions spécifiques fixées lors de la réunion préparatoire du 4 septembre en :

- Mairie principale, sise Place Bernard Cornut Gentille ;
- Mairie annexe Ferrage, sise au 31, bd de la Ferrage ;
- Mairie de la Licorne, sise au 23 av Francis Tonner, à Cannes la Bocca ;
- Mairie annexe de Ranguin, sise au 21 av Victor Hugo à Cannes la Bocca.

7- Visite sur site.

Le 25/9/2025, je me suis rendue en divers points de la commune, notamment Boulevard Carnot, (PDM C1 et C2), quartier Bocca Centre, et Pointe Croisette.

3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Tout au long de l'enquête, j'ai pu bénéficier de la disponibilité du personnel de mairie, malgré la charge de travail supplémentaire que cette enquête représentait pour la commune. Le climat de l'enquête a été serein.

1- Ouverture et clôture du Registre d'enquête.

Le registre d'enquête a été ouvert par Monsieur le Maire de Cannes.

Le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi que le registre à feuillets non mobiles, ont été tenus à disposition du public en mairie de Cannes pendant 33 jours, du lundi 6 octobre au vendredi 7 novembre, de 8h30 à 12h00 ; et de 13h30 à 17h00.

Le vendredi 7 novembre à 17h00, j'ai clos le registre d'enquête en mairie.

2- Permanences du Commissaire Enquêteur.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public les lundi 6 octobre, lundi 20 octobre, et vendredi 7 novembre 2025.

Lors des permanences :

- l'avis d'enquête était bien affiché en mairie,
- le dossier version papier était complet,
- le registre d'enquête bien contrôlé quotidiennement par les services de la mairie,
- l'ordinateur mis à disposition du public en place.

Tout au long de l'enquête, l'ensemble du dossier ainsi que des avis du public déposés sur le site dédié étaient bien accessibles.

3- Recueil des observations du public

Les contributions déposées au registre d'enquête.

Elles ont été répertoriées par la lettre **R-** suivie d'un numéro d'ordre.

Les contributions déposées sur le site internet.

Ces avis déposés par courriel ont été identifiées par la lettre **M-** avec un numéro d'ordre, en fonction des dates et heures de dépôt.

*Tous les courriers reçus, les documents remis, ont été identifiés par la lettre **L-** suivie d'un numéro d'ordre.*

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

4- BILAN DE L'ENQUÊTE.

1- LES AVIS SIMPLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES. (PPA).

Synthèse des avis des PPA - Date de saisine : 21 juillet 2025 -	
1- Les avis simples.	
PPA	AVIS.
<i>Santé des forêts AM.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>CCI Nice Côte d'azur.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>Institut National de l'Origine et de la Qualité.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>Office national des Forêts.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>C.A.S.A.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>C.A.P.G.</i>	<i>Avis tacite favorable.</i>
<i>C.A.C.P.L.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>C.A.C.P.L. Pôle cycles eau.</i>	<i>Pas d'observation à formuler</i>
<i>SICASIL.</i>	<i>Pas d'observation à formuler</i>
<i>Mairie du Cannet.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>Mairie de Mandelieu La Napoule.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>Mairie de Mougins.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>Mairie de la Roquette sur Siagne.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>Mairie de Vallauris.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>
<i>DREAL.</i>	<i>Pas d'observation à formuler.</i>

2- LES AVIS FAVORABLES DES PPA ASSORTIS DE REMARQUES ET / OU RECOMMANDATIONS.

1- Demandes du Service Départemental d'Incendie et de Secours – SDIS –

1. Prendre en compte dans le règlement la nécessité de desservir toutes les constructions par des voies publiques ou privées répondant aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toutes les constructions doivent être défendues par une Défense Extérieure Contre l'Incendie, (DECI), conformément à l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22/12/2017.
3. Recommandation de réaliser un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie afin de dresser un état de la DECI, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et planifier les besoins en eau incendie de la commune.
4. Prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels et Porter À Connaissance impactant la commune.

Réponses de la commune.

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.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

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 objectifs :

- d'identifier les risques à prendre en compte,
- d'inventorier les points d'eau incendie,
- 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 (SICASIL), en conformité avec le règlement départemental.

2- Demandes de la Direction Générale de l'Aviation Civile -

La DGAC a assoupli les règles vis-à-vis des projets photovoltaïques à proximité des aérodromes.

La première phrase mentionnant les gênes visuelles sur les pilotes et contrôleurs aériens en P.84 du règlement peut être supprimée.

Réponse de la commune.

La Ville de Cannes a pris note de cette évolution réglementaire portée par la D.G.A.C. Celle- ci n'entrant pas dans le champ des modifications inscrites dans cette procédure, *une prochaine évolution du P.L.U. permettra de proposer cet assouplissement réglementaire.*

3- Demandes de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes -

Demande de modification du règlement relatif aux clôtures en zone A et N du PLU pour une meilleure adéquation avec les usages agricoles ; proposition de dispositifs type Ursus à grosses mailles, enterrées et d'une hauteur minimale de 2 mètres, avec la possibilité d'utiliser des piquets, sans obligation de haies ou de poteaux.

Réponse de la commune.

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

4- Demandes du SCoT'Ouest des AM.

1. Nécessité de corriger la date d'approbation du S.Co.T. et d'indiquer le 20 mai 2021,
2. 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 rue F. Tonner et P. Sémard), objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure.

Réponses de la commune.

1. La Ville précise que la date d'approbation de ce document, fixée au 20 mai 2021, sera corrigée sur le rapport de présentation de la modification n°5 du P.L.U.
2. Concernant la prise en compte de l'orientation 3 du D.O.O. relative au développement économique et touristique, elle s'applique au P.D.M. BC n°8 objet d'une évolution dans le cadre de cette procédure de modification n°5 du P.L.U.

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

3. 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* », lequel 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 alors dans la droite ligne des orientations et objectifs du S.Co.T.'Ouest.

5- Demandes de la Préfecture des Alpes-Maritimes.

1. La prise en compte de demande d'évolutions qui concernent les abords du collège Gérard Philippe et du gymnase Ranguin.
2. 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.

Réponses de la commune.

1. Ces observations sont hors champ des objets de la modification n°5 du P.L.U.
2. La réserve instaurée au bénéfice de la commune pour l'aménagement de ce cheminement de 3 mètres de large le long du cours d'eau de la Petite Frayère et entre la crèche Les Elfes et le collège doit être conservée pour contribuer au maillage du quartier.
3. Concernant la redéfinition des espaces verts à protéger ou à créer pour permettre la construction du nouveau gymnase près du collège Gérard Philippe, un échange entre les services de la Ville et ceux du Département sera organisé.

6- Demandes de la SNCF.

Que la procédure 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 (LNPCA) et le projet Haute Performance Marseille-Vintimille (HPMV).

Elle a demandé à être saisie de toute évolution réglementaire affectant les zones traversées. La correction d'une erreur matérielle concernant la suppression partielle de l'emplacement réservé, (ER) 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 S.N.C.F. demande en conséquence le rétablissement de l'ER 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.

S.N.C.F. Réseau rappelle 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 SNCF Immobilier dont il est donné ici le contact.

5. 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 dérogatoires applicables aux antennes relais.

Réponses de la commune.

1. La servitude ferroviaire d'utilité publique, référencée « T1 », a bien été intégrée aux annexes du P.L.U. de Cannes par la voie d'une mise à jour du P.L.U. entérinée par arrêté du Maire en date du 22 décembre 2023.

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

3. Concernant l'emplacement réservé I.C.2, il convient de préciser que la référence faite par la S.N.C.F. à la parcelle AS 206 résulte d'une confusion : il s'agit en réalité de la parcelle AS 205.

La suppression de l'emplacement réservé sur cette parcelle procède d'une erreur matérielle, qui sera corrigée.

4. La S.N.C.F. demande à compléter la nouvelle rédaction proposée par la modification n°5 des règles dérogatoires relatives aux antennes relais, notamment pour l'interdiction dans la bande littorale de nouveau pylône visant à supporter une antenne relai.

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. *Cette notion rejoint l'intention initiale de la Commune et cette évolution sera alors proposée à l'approbation de la modification n°5.*

7- Demandes de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. (DDTM).

I- Sur l'actualisation des secteurs de plans de masse.

1.1- Qualification des espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.)

La D.D.T.M. indique que le rapport de présentation pour la présente procédure serait erroné dans le sens où 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.

Réponse de la commune.

Le rapport de présentation de la modification n°5 du P.L.U. fait bien référence, en page 11, dans le paragraphe intitulé « *Motif de la modification* » à la modification n°2 du P.L.U., procédure ayant à tort affilié ces E.V.P.T. à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour lever toute ambiguïté, il est proposé de compléter le rapport de présentation par la suppression de 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. *La suppression de cet article ne nécessite pas d'ajout, car la définition des E.V.P.T. est déjà donnée au lexique, dans les dispositions introductives du règlement.*

1.2 Suppression du plan de masse R6 – angle bd République – rue Migno

La D.D.T.M. indique que la vignette désignant l'emplacement réservé impactant les abords Sud de la rue Migno n'apparaît pas sur la planche centre du zonage réglementaire.

Réponse de la commune.

Il est précisé qu'il s'agit de l'emplacement réservé II.C.4 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipement public et de voirie.

La vignette est en effet manquante et sera ajoutée au plan.

1.3 Suppression du plan de masse PC1 – angle avenue de Lerins – rue Saint Jin-Jin

La D.D.T.M. souligne l'absence de justification de la suppression de l'espace vert à protéger (E.V.P.) sur les bâtiments existants sur ce site.

Réponse de la commune.

En réponse, un complément au rapport de présentation sera apporté.

Le P.L.U. révisé en 2019 intègre un polygone d'implantation prolongeant le bâtiment existant, la résidence Villa Hespérides sise au 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. intégré 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 à la faveur du maintien voire du renforcement de la végétalisation de l'espace libre offrant une percée visuelle depuis l'avenue de Lerins. Cette évolution permet alors de définir un E.V.P. de 1152 m² contre 751 m² au P.L.U. actuel.

1.4 Suppression du plan de masse PC2

La D.D.T.M. souligne que la suppression de l'E.V.P.T. inscrit au sein de ce plan de masse PC2 situé à l'intersection de l'avenue de Lérins et de la rue Reine Astrid n'est pas citée dans le rapport de présentation et l'autoévaluation environnementale.

Réponses de la commune.

Ces deux documents constitutifs du projet de modification n°5 du P.L.U. seront complétés pour présenter et justifier la suppression de cet E.V.P.T.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

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'apparaît pertinent qu'en cas de réalisation de ce plan de masse, dans le sens où il composait un masque végétal entre la nouvelle construction projetée et le pavillon situé en cœur d'ilot.

1.5 Suppression du plan de masse PC3.

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. exigé en zone UFp du P.L.U.

Réponse de la commune.

La part minimale d'E.V.P.T. exigée en UFp est de 85%.

L'autoévaluation environnementale présente donc une erreur en page 11 qui sera corrigée.

1.6 Evolution du plan de masse BC8.

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 du plan de masse BC8.

Réponse de la commune.

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'elle 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 sera amendé à l'article B.1.9, pour démontrer l'absence d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

II- Sur l'actualisation des emplacements réservés, (ER) – suppression partielle ER IC2

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

Réponse de la commune.

Cet ER se situe le long de la voie ferrée, à hauteur du boulevard du Midi ; *les deux surfaces distinctes renseignées dans le projet de modification n°5 se révèlent erronées et la surface à prendre en compte après approbation des évolutions proposées pour cet emplacement réservé sera de 29.106 m2.* La modification sera effectuée.

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

La D.D.T.M. demande des précisions réglementaires visant à encadrer plus strictement les dérogations proposées au bénéfice des projets de constructions en lien avec la construction d'E.I.C.S.P. existants en zone UFc.

Elle demande les compléments suivants :

A- Que soit précisé qu'il s'agit seulement d'extension d'un bâtiment existant et d'exclure la création d'annexe ;

B- 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 » ;

C- De préciser que cela ne doit pas entraîner de nouvelles surfaces artificialisées ;

D- 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 ;

E- 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 6, en les citant et les repérant au plan graphique.

Réponses de la commune.

A- Seuls les E.I.C.S.P. existants en zone UFc sont concernés par l'évolution proposée du P.L.U. ; seulement six E.I.C.S.P. ont été identifiés à ce jour :

- Villa Domergue, impasse Fiesole – monument historique, musée ;
- Villa Excelsior, 9 avenue de la Californie – foyer parents enfants ;
- Foyer Montbrillant, 39 avenue Amiral Weymiss – foyer enfants ;
- Chapelle Bellini, 17 bis avenue de Vallauris – musée ;
- Partie du lycée des Coteaux, 7 chemin Morgon ;
- Clinique Oxford, 33 boulevard Oxford.

Un jugement du TA de Nice en date du 14 juin 2022 a annulé partiellement le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 en tant 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.

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.

Elle ne contrevient pas :

- aux dispositions de la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.),
- au schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest).

Elle s'avère cohérente avec les objectifs du P.A.D.D : 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.*

B- À la demande 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.

C- La possibilité offerte de 40 m² d'emprise au sol sera 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., 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.

D- Cette dérogation sera 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.

E- En page 41 du règlement du P.L.U., 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. ci-avant listés, 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 D.D.T.M. demande :

- de justifier de la cohérence de ces nouvelles dispositions avec l'objectif de protection de ce secteur sensible de la commune,
- d'expliciter 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.

Réponses de la commune.

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 Croix des Gardes et de la Californie des secteurs stratégiques pour la gestion du risque.

Ils sont de plus concernés par le risque d'incendies de forêt au regard de la densité végétale et du relief.

Il apparaît 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.

Il est proposé de préciser au projet de modification n°5 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 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.

IV- Sur la correction d'erreurs matérielles

4.1- Servitude d'attente de projet (S.A.P.)

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 plan de prévention des risques d'inondations (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, référencé au titre 7 du P.P.R.I.).

Réponse de la commune.

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.

L'existence de la S.A.P. sur le secteur Cannes Bocca Grand Ouest n'a pas porté d'effet sur l'application du P.P.R.I.

Il n'y a donc pas lieu d'amender le rapport de présentation sur ce point.

4.2 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 puisque seulement sept références cadastrales sont mises à jour alors que huit mises à jour sont annoncées.

Réponse de la commune.

Il conviendra en effet de corriger cette erreur.

4.3 Correction d'Espace Vert Protégé, (EVP).

La D.D.T.M. demande des justifications complémentaires au sein du rapport de présentation pour démontrer la contradiction de la règle existante avec les intentions de la Ville, en l'occurrence ici 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 au regard des dispositions en vigueur au moment de leurs réalisation soient vérifiées.

Réponses de la commune.

Villa la Dorade - Parcalle CI 0083 - 12-14 boulevard Eugène Gazagnaire.

- Elle figure déjà au plan régulateur de Cannes de 1884.
- La parcelle présente une erreur graphique dès le plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 30 juin 2000 : la parcelle CI83 y 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 - Parcalle BR 0031 - 57 rue Georges Clémenceau.

- La villa 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 PLU 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 - Parcalle CK 0059 - 151 avenue Maréchal Juin.

Domaine du Château Scott.

- L'extension sous la forme d'une rotonde en avant-corps a été mise en œuvre suite à un permis n°75 de 2007 délivré le 14/02/2008 (DAACT datée du 14/03/2013).
- Le PLU approuvé le 24/10/2005 a inscrit deux protections aux abords de la villa :
 1. « *secteur paysager* », qui imposait à minima 60% d'espaces libres non imperméabilisés et faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité.
 2. « *jardin à protéger* », lequel imposait que toute construction autorisée dans la zone ne modifie pas le tracé du jardin et que son style et ses matériaux s'intègrent à l'existant et ne perturbent pas l'esthétique de l'ensemble.

Ces protections ont évolué dans leur nom et leur définition jusqu'au PLU actuel au sein duquel ce même aplat nommé « EVP » empiète sur la rotonde de cette villa.

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

V- Sur la compatibilité de la modification n°5 du P.L.U. avec les documents supra-communaux

1- La DDTM indique que le PPRI en tant que servitude d'utilité publique n'a pas à figurer dans le chapitre C du rapport de présentation proposant une analyse de compatibilité du PLU

modifié avec les documents de planification supra-communaux.

Réponse de la commune.

L'analyse afférente au PPRI sera supprimée de ce chapitre C.

2- La D.D.T.M. demande que la démonstration de la compatibilité du projet de modification n°5 du PLU avec la DTA et le S.Co.T.'Ouest soit complétée sur la modification relative aux EICSP en zone UFc.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Réponses de la commune.

1- *La dérogation s'applique uniquement aux EICSP 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.

2- *Pour les EICSP 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,
- des jardins remarquables.

3- *Les nouvelles constructions sont 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.

4- *La création d'annexes aux EICSP 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 au 9 avenue de la Californie apparaît intégré à l'espace urbanisé sensible identifié à la carte « littoral » de la DTA.

VI- Bilan de la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest)

La D.D.T.M. demande une intégration de l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT'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.

Réponse de la commune.

- Aux termes d'un avis émis le 15 septembre 2025 sur ce projet de modification n°5 du PLU, le SCoT'Ouest indique que les adaptations apportées au PLU sont 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 la prise en compte des problématiques de risques et de ruissellement urbain.

Dans ce cadre, et compte tenu du niveau d'avancement de la procédure de modification n°5 du PLU, cette dernière ne sera pas modifiée sur ce point.

8- Demande de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

La CMA propose d'accompagner la Ville sur 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.

Réponse de la commune.

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.

3- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

=> Personnes reçues en permanences = 8.

=> Contributions reçues par courriels = 14.

=> Contributions inscrites au registre d'enquête = 15.

=> Lettres et documents remis = 8.

Tous modes de dépôt confondus, 35 avis ont été déposés en cours d'enquête.

Analyse des contributions.	
Demandes de modifications du règlement / zonage.	20
Avis favorables concernant le projet	10
Avis défavorables	5

Analyse du commissaire enquêteur.

1. La modeste participation du public ne saurait être imputée à un manque d'information, celle-ci ayant été largement diffusée, en amont et tout au long de l'enquête.

2. Les avis favorables au projet.

(R-5 ; R-6 ; R-7 ; R-8 ; R-9 ; M-7 ; M-10 ; M-11 ; M-13 ; M-14).

Certains avis étant peu argumentés, il est difficile de les commenter :

« *Ces modifications me paraissent équilibrées. RAS pour ma part* ».

« *Merci de nous permettre de consulter tous ces éléments. Les modifications semblent raisonnables, équilibrées. Je suis favorable* ».

- Trois avis approuvent une minoration de l'urbanisation au travers de la suppression des trois Plans De Masses à la Pointe Croisette.

- Trois avis sont favorables au renouvellement du secteur de La Bocca.

3. Les avis défavorables au projet. (R-10 ; L-6 ; M-2 ; M-4 ; M-5).

Ces avis balaient l'ensemble du projet, et sont argumentés :

- dépôt d'un document de 9 pages concernant les nuisances générées par la zone aéroportuaire,

- photos des inondations jointes,

- historique des inondations.

Les avis défavorables s'inquiètent :

- de l'urbanisation annoncée au dossier, et de ses conséquences sur le risque inondation,

- de l'augmentation de la population, et donc du nombre de véhicules en circulation,

- des conséquences des pollutions dues aux transports routier et aérien,

- du bruit généré par les voies de circulation et le transport aérien,

- enfin de l'impact sur la qualité de vie lors des innombrables festivités : festival, MIPIM.

Les contributions relevant de la même problématique ont été traitées sous forme de thèmes. Certaines contributions ayant abordé plusieurs points du projet, plusieurs items au total ont été pris en compte.

4- Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse.

L'enquête publique s'est terminée le 7/11/2025.

Un Procès-Verbal de Synthèse a été adressé par courriel le 10/11/2025 au service d'urbanisme de la commune, qui en a accusé réception.

En application des dispositions de l'article R. 13-18 du CE, le commissaire-enquêteur a invité le porteur de projet à produire, dans les 15 jours calendaires qui suivaient la remise du PVS, son mémoire de réponse aux observations et demandes formulées par les PPA, le public et le commissaire enquêteur.

Ce Procès-Verbal de Synthèse figure en annexe du présent rapport.

Un mémoire en réponse de 32 pages m'a été adressé par courriel le 21/11/2025.

III- ANALYSE PERSONNELLE DU PROJET.

Cette partie du rapport a vocation à prendre en compte :

- Les contributions citoyennes déposées en cours d'enquête.
- Les réponses apportées par la commune aux questions posées au Procès-Verbal de Synthèse.
- Une analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure.

1- LE RÈGLEMENT – LE ZONAGE -

Afin de donner la réponse la plus adaptée aux demandes du public, une réunion de travail s'est tenue le 7 novembre avec les services instructeurs de la Ville.

Ce sont les conclusions de ce travail qui figurent aux réponses apportées ci-dessous.

1.1- Parcalle BR 38 – Hôtel Canopy by Hilton – 2, boulevard jean Hibert.

Demande de l'ajout d'un symbole de hauteur majorée (31,50 m NGF) pour la parcelle située en zone UBa.

Motifs de la demande :

1. Incohérence entre la hauteur réelle du bâtiment et les règles actuelles du PLU, d'où une insécurité juridique et financière pour les propriétaires, investisseurs et la marque exploitante.
2. En cas de sinistre, de réhabilitation, l'application du PLU pourrait entraîner la perte de deux niveaux d'exploitation, préjudiciable à l'activité hôtelière et au patrimoine architectural cannois.

Plusieurs documents ont été joints à l'appui de cette demande :

- Un historique de l'édification du bâtiment,
- Une étude de modification façade, en date du 8 mars 1994,
- Une déclaration de travaux et une autorisation municipale en date du 15/4/1994,
- Plusieurs plans des modifications réalisées,
- Un relevé topographique indiquant une altimétrie de 30,29 m au point le plus haut,

Réponse de la commune.

Cette demande concerne l'établissement hôtelier Hôtel Hilton Canopy édifié au 2 boulevard Jean Hibert, sur la parcelle cadastrée BR 38. 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.

Dès lors, cette évolution 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 PLU approuvée le 18 novembre 2019.

1.2- Parcalle cadastrée CIO 125 – 12, impasse des Deux-Églises.

Demandes de prendre en compte l'état réel des plantations et des zones aujourd'hui dépourvues de végétation, de redéfinir le périmètre de l'EVP en cohérence avec l'existant, et de rendre possible, à terme, l'implantation d'une seconde habitation à distance de la première.

Réponse de la commune.

En réponse aux exigences du PADD et son orientation 1 visant à la protection et la mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes, le PLU révisé approuvé le 18 novembre 2019 a prévu des Espaces Verts à Protéger, principalement sur des espaces non bâties et végétalisés.

La partie sud de la parcelle CI0125 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.

1.3- Parcellle cadastrée AY 1331 – Parcellle AY 853.

Demande de reclassement du terrain en zone constructible.

Réponse de la commune.

- La parcelle AY1331 est concernée par le zonage UFc au PLU 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 est particulièrement impactante en termes paysager 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 PLU 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 PLU 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.

1.4- Parcelles DI 104, 105, 62, 66 – Clinique Oxford.

Demande : projet de parking en ouvrage (en R+1 ou R+2) sur l'unité foncière support de l'établissement de santé ; 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.

Réponse de la commune.

Il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande d'évolution réglementaire aux motifs suivants :

1- En réponse et dans la droite ligne des garanties apportées à l'Etat concernant le cadre réglementaire proposé par cette modification n°5 du PLU pour les EICSP 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 EICSP existants s'inscrit en cohérence avec la décision du Tribunal administratif de Nice en date du 14/06/2022 qui a annulé partiellement le PLU approuvé le 18/11/2019 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 EICSP.

2- Ce jugement a conduit en 2023 à une évolution du règlement du PLU pour la zone UFc, évolution visant à restreindre l'emprise au sol afin de respecter les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement, du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.'Ouest) et en toute cohérence avec les objectifs du PADD de la Ville.

1.5 – Parcalle AH 07, Bd. Asteggiano – Indivision Chauvet – Bagnasco – Massa Propriétaire d'un tènement foncier – 32, Bd. Asteggiano.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le dire émis par la société de gestion et transaction immobilière représentant l'indivision, cette parcelle 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 18/11/2019.

Dans ce dire, il est fait mention des éléments suivants :

- la hauteur maximale autorisée au P.L.U. est de 7 m pour toute nouvelle construction, dans un paysage urbain proche connaissant des hauteurs plus importantes (R+3),
- l'état avancé de vétusté des bâtis et les restrictions du PPRI sont mis en avant pour plébisciter une opération de renouvellement urbain avec une emprise au sol limitée au regard des restrictions du PPRI.

Ce dire vise à solliciter une augmentation de la hauteur maximale permise au titre du PLU sur cette unité foncière pour rendre opérationnel un tel renouvellement urbain.

Réponse de la commune.

- Les bâtis actuels présentent une emprise au sol totale de 2 238 m², soit 33% de cette unité foncière de 6 735 m² ; le P.P.R.I. en zones B1 et R1 offre la possibilité d'une emprise au sol maximale de 30% de l'unité foncière, à laquelle peut s'ajouter 20% de l'unité foncière en emprise supplémentaire si les constructions réalisées garantissent la transparence hydraulique (bâtiments sur pilotis...).
- Les bâtiments présents actuellement sur la propriété offrent des hauteurs comprises entre 6 et 10 m. Au sein de l'ilot, la hauteur des constructions varie de 7 à 10 m pour des équipements publics (école des Muriers, lycée Hutinel, C.P.A.M.).
- Les constructions plus hautes qui sont évoquées, d'un gabarit de R+3, sont situées au Nord de la rue de Cannes, dans un autre contexte urbain.

Nonobstant les restrictions du PPRI et les règles fixées par le PLU en vigueur, cette unité foncière autorise une constructibilité résiduelle notable, par rapport à la surface de plancher existante (de l'ordre de 2 763 m²).

L'opportunité d'une densification en application des règles actuelles devra être examinée avant d'envisager leur évolution.

1.6- Parcelles AL 351, 545 – 12-14 chemin du Devens.

Demande par les propriétaires actuelles de l'identification de leur jardin en espaces verts à protéger et de l'identification d'un arbre remarquable.

Réponse de la commune.

La ville de Cannes salue l'initiative de ces propriétaires qui entendent protéger leur jardin qui constitue un poumon et un espace de fraîcheur dans ce quartier à dominante pavillonnaire.

Cette demande est hors champ de la modification n°5 du PLU Elle sera alors examinée et prise en compte à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU.

1.7- Parcalle AV 0169.

Demande de protection du parc du Château Saint-Georges.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Réponse de la commune.

- La maison dite Château Saint-Georges puis Villa la Rochefoucauld est identifiée au PLU 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 PLU 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 PLU, qui impose a minima 50% d'EVPT 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.

Il est pris bonne note de cette demande qui pourra être examinée à l'occasion d'une prochaine évolution du P.L.U.

2- L'ACTUALISATION DES PLANS DE MASSES.

SECTEUR RÉPUBLIQUE.	
<i>Évolution du P.D.M. R3</i>	Angle rue Fellegara - impasse Saint-Paul.
Suppression du P.D.M. R6	Angle bd de la République - rue Migno.
SECTEUR DE LA BOCCA.	
<i>Évolution du P.D.M. BC2</i>	Avenue Anthony Dozol.
<i>Évolution du P.D.M. BC6</i>	Angle av. Francis Tonner – rue Roquebillière.
<i>Évolution du P.D.M. BC8</i>	Angles av. Francis Tonner-rues Pierre Sémard-Del Ponte.
SECTEUR POINTE CROISSETTE.	
Suppression du P.D.M. PC1	Angle rue Saint Jin-Jin – av. de Lerins.
Suppression du P.D.M. PC2	Angle ouest av de Lerins – av Reine Astrid.
Suppression du P.D.M. PC3	Angle est av de Lerins – av Reine Astrid.

- Source : autoévaluation environnementale – P.2 –

Les suppressions de PDM ont été justifiées de façon pertinente, et au dossier, et aux demandes des PPA.

Elles ne soulèvent pas de problèmes particuliers.

2.1- Quartier Frayère – Bâtiment Sport et Santé.

- Avis citoyen -

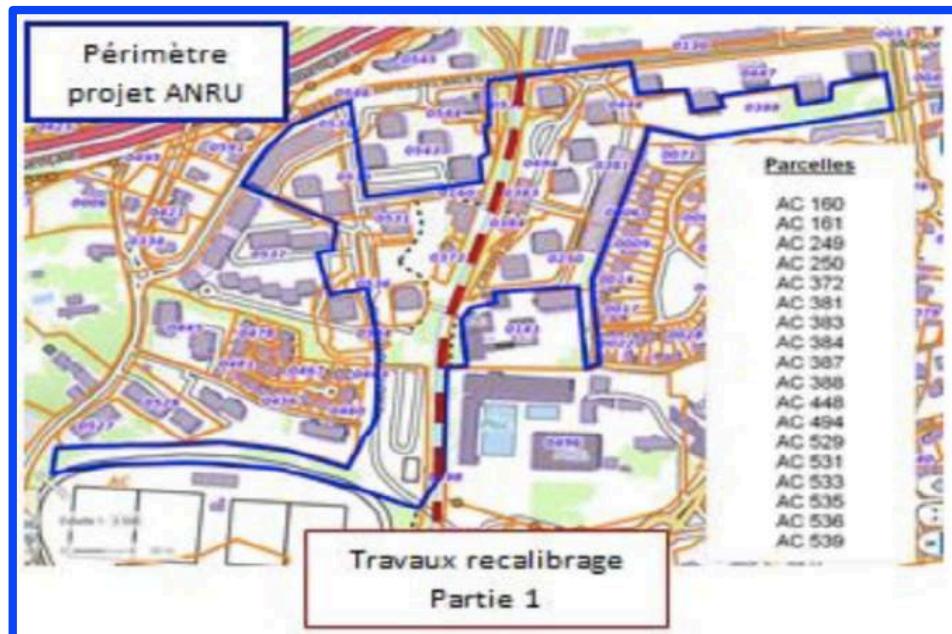
« Avant les années 95 il y a eu un projet d'installation du nouvel hôpital à la Frayère. Le projet a duré jusqu'à une inondation mémorable. J'habitais alors au 5^{ième} étage d'un immeuble et je me souviens avoir vu se créer un immense lac qui avait envahi la plaine. Par quel tour de « passe-passe » peut-on y installer un bâtiment « Sport et Santé » ?

Les Plans de Masses situés au niveau de ces quartiers figurent en pages 1 et 2 du livret de PDM. Sans explications détaillées. (Parcelles AC 160, 161, 372, 529, 531, 532 à 537 et AC 288). Ces deux projets n'étant pas décrits au rapport de présentation, ni dans la dernière modification approuvée du PLU, et afin de pouvoir répondre aux interrogations du public sur le sujet, j'ai demandé par courriel à la commune une présentation sommaire du secteur, laquelle m'a été transmise par mail le 18 septembre 2025. (PJ. N°8).

Le document transmis par la commune précise :

« Dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes, Madame la Commissaire enquêtrice a souhaité mettre à la disposition du public une note d'information présentant le projet « Nouvelle Frayère » ; celui-ci n'est toutefois en rien concerné par la procédure de modification en cours du PLU. Les évolutions réglementaires relatives audit projet ont fait l'objet d'une procédure d'évolution des règles d'urbanisme ad-hoc, en l'occurrence la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (D.P.-M.E.C.) du P.L.U., approuvée en bonne et due forme par le conseil municipal en date du 27 novembre 2023 ».

- CHRONOLOGIE DES PROCÉDURES - LA FRAYÈRE -	
<i>Quartier Politique de la Ville (QPV).</i>	Au niveau national, quartier inscrit dans la liste des quartiers prioritaires d'intérêt régional, pour lesquels l'effort public est concentré.
<i>Nouveau Programme national de rénovation urbaine.</i> (Npru, 2014).	Au titre des QPV, le quartier bénéficie du Npnru engagé depuis 2014.
<i>Convention pluriannuelle de renouvellement urbain.</i> (2019).	<p>=> Convention signée entre l'État, les collectivités locales de la CACPL, et de la Ville de Cannes, les bailleurs sociaux et autres organismes oeuvrant dans le domaine social.</p> <p>=> Cette convention porte exclusivement sur le périmètre du Qpv de La Frayère.</p> <p>=> Elle définit les enjeux et orientations d'aménagement d'ensemble du quartier, traduits dans un Plan-Guide inséré dans la Convention</p> <p>=> Le Plan-guide a été intégré dans le PLU sous la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une pièce juridique dénommée « Orientation d'aménagement et de programmation » (OAP) ; - de règles dérogatoires sur un zonage spécifique.
<i>« Cœur de Frayère »</i> <i>« Bâtiment Sport et santé »</i>	L'engagement dans la mise en œuvre opérationnelle s'est traduit par la délimitation de deux périmètres d'intervention relatifs à la création de nouvelles centralités dénommées « Cœur de Frayère » et « Bâtiment sport et santé ».



Comme il est exposé ci-dessous, ces parcelles font partie d'un projet qui a nécessité :

1. Une importante étude environnementale, (Biotope).

Dans le cadre de ce projet la CACPL a fait appel, depuis 2016, aux compétences de plusieurs structures environnementales (LPO, Agir écologique, BIOTOPE).

Après analyse des diagnostics et au vu des éléments du projet, plusieurs espèces protégées, potentiellement impactées pendant la phase de travaux, ont nécessité la mise en place de mesures adéquates et d'une demande de dérogation.

L'analyse des impacts du projet a conduit à :

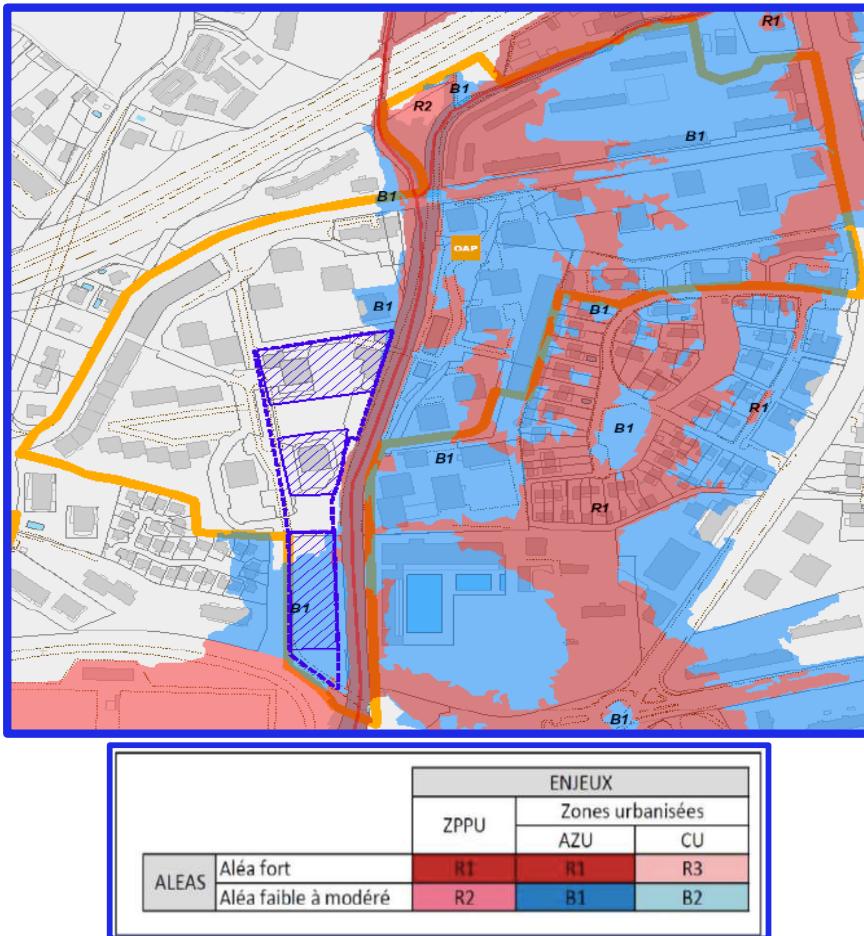
- la définition d'un certain nombre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts ;
- la mise en œuvre d'une transplantation des espèces végétales protégées en amont du démarrage des travaux ;
- la prise en compte des Espèces Exotiques Envahissantes afin d'éviter leur propagation ;
- la réalisation d'un suivi de chantier et post-chantier par un écologue.

FLORE => 2 espèces protégées.	
Consoude bulbeuse	<i>Sympytum bulbosum</i>
Alpiste aquatique	<i>Phalarisaquatica</i>
<u>Objet de la demande : Effectuer une double transplantation.</u>	
1. Récupération des mottes de terre du site impacté (Frayère) et transplantation vers un site receveur (Carimaï), pendant toute la durée des travaux.	
2. Une fois les travaux terminée, récupération des pieds du site receveur et transplantation vers le site initial (Frayère).	
Enfin, mise en œuvre d'un plan de gestion favorisant le développement de ces espèces.	

- Synthèse des mesures de compensation réalisées pour le projet -

- Source : Étude Biotope -

2. La mise en œuvre de l'une des actions phares du PAPI Cannes Lérins, l'action 7-7 : Aménagement de la Frayère aval entre la confluence et l'Avenue Francis Tonner.



Plan de cadastre zoomé sur le quartier Frayère faisant paraître :

- le périmètre (jaune) des orientations d'aménagement et de programmation Nouvelle Frayère,
- les zonages règlementaires du P.P.R.I. (zones bleues et rouges, B1, R1 et R2),
- les deux secteurs de plan de masse et les emprises maximales de constructibilité afférents aux projets Cœur de Frayère et bâtiment Sport-Santé.

- Source : Présentation du secteur – Synthèse transmise par la commune -

Réponse du commissaire-enquêteur à la contribution M-2.

« Par quel tour de passe-passe peut-on installer un bâtiment Sport et Santé sur La Frayère ? »

Les procédures concernant l'aménagement de la Frayère ont été respectées en la circonstance :

1. Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique « Déclaration de Projet-Mise En Compatibilité » du PLU, laquelle s'est déroulée du 8 juin au 7 juillet 2023.

2. Au décours de l'enquête, le commissaire enquêteur en charge a émis un avis défavorable aux motifs que :

« - Le contenu explicatif du Dossier d'enquête est par trop désordonné, approximatif, empreint d'erreurs et insuffisant pour réaliser l'analyse prévue entre les avantages et les inconvénients qui auraient permis d'évaluer l'intérêt général du projet et la cohérence des dispositions modificatives du Plan local d'urbanisme de Cannes ;

- L'objet de la procédure DP-MEC ayant donné lieu à enquête publique, est instable, oscillant entre plusieurs périmètres de projet concernés, mal défini sur les attendus et les implications de la procédure, et inapte à donner, en l'état, une ligne d'horizon claire pour la mise en oeuvre de l'action publique ».

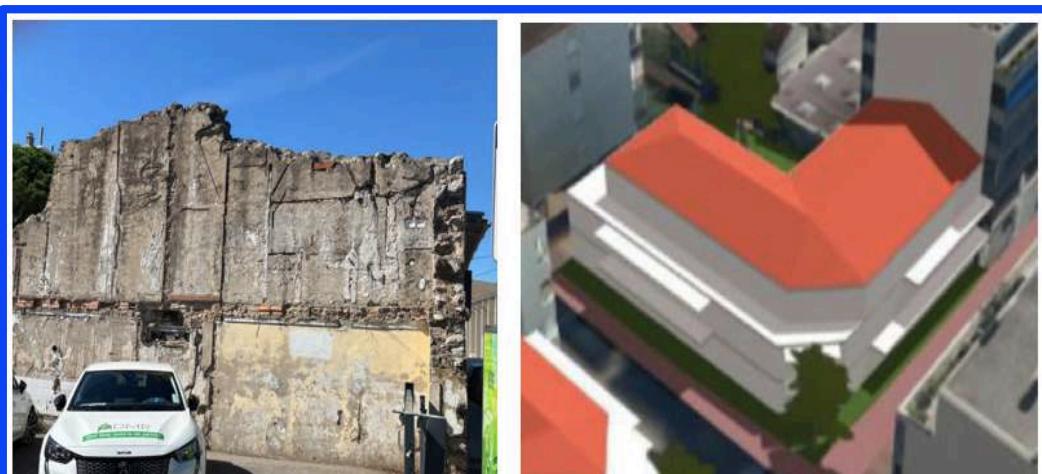
« En conséquence, j'émets un avis défavorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cannes en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain en entrée Sud du quartier de La Frayère ».

3. La loi ne faisant pas obligation à la commune de suivre l'avis du commissaire enquêteur, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU., a été approuvée en bonne et due forme par le conseil municipal en date du 27 novembre 2023.

2.2- Modification du PDM R3. « Angle impasse Saint Paul / rue Fellegara ».

La requalification urbaine semble pertinente aux motifs suivants :

- en façade Nord de l'impasse Saint-Paul, la parcelle CZ 0056 est occupée par un garage calciné.
- la limitation de la carte des hauteurs, laquelle n'autoriserait actuellement que la création de 6 logements.



- Visite sur site du 25/92025 -

- Illustration schématique 3D -

2.3- Évolution des PDM sur le quartier Bocca Centre.

(PDM BC 2 – Avenue Anthony Dozol ; PDM BC 6 – Angle Francis Tonner / Roquebilière ; PDM BC 8 – Angle Francis Tonner / Pierre Sémard).

Les évolutions des PDM sur le quartier Bocca Centre sont motivées par :

1. La génération de vis-à-vis importants en cœur d'ilot avec les constructions.
2. Des contraintes urbanistiques, et la dureté foncière qui rendent impossible l'intervention sur l'ensemble du secteur de PDM, (*PDM BC6*).

3. Une faisabilité opérationnelle contrainte par le respect du PPRI devenu opposable après la définition du secteur de PDM au PLU, (*PDM BC8*).

Avis du SCOT'Ouest approuvé le 20 mai 2021, concernant le PDM BC N°8.

« *Ce secteur étant considéré au SCOT comme une centralité commerciale à préserver, les aménagements prévus à terme devront s'assurer de la prise en compte de cette orientation du DOO opposable* »

2.4- Secteur Pointe Croisette.

Trois PDM sont supprimés dans ce secteur, (*PDM PC1 ; PC2 ; PC3*).

Avis du public.

« *Les actions pour protéger le patrimoine sont importantes surtout du côté Pointe croisette ; garder les constructions existantes et leurs jardins permet de préserver le charme du quartier* ».

« *Je suis favorable à cette modification car elle permet la sauvegarde du patrimoine de la Pointe Croisette, des jardins essentiels à l'environnement de ce quartier qui a une forte identité patrimoniale* ».

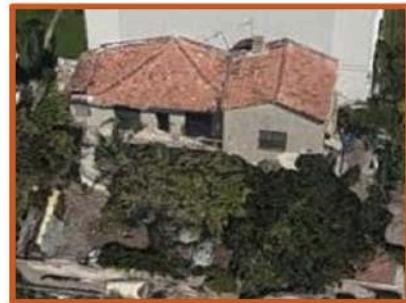
Le quartier Pointe Croisette constitue un quartier singulier, de par sa situation géographique et de par son urbanisme.

Dans cette optique, la Ville de Cannes écarte toute logique de densification de la Pointe Croisette, et plus particulièrement aux abords de la Place de l'Etang, au profit de la protection du patrimoine existant :

- les abords et les vues sur la copropriété « Les Deux Plages », anciennement connue sous le nom de « Villa des Araucarias » et construite vers 1880 dans un style néoclassique.
- le chalet Jacqueline, construit en 1952.

Cette approche vise à respecter :

- *l'orientation n°2 du P.A.D.D., adoptée lors de la révision du P.L.U. en 2019 ;*
- *la D.T.A. des Alpes-Maritimes, qui vise un aménagement maîtrisé de l'espace et la protection du littoral.*



Dépendances des villas
 « *Britannia* » et « *Myosotis* ».
 BZ-114.



Villa « *Lou Calen* ».
 BZ-117.

3- L'ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS -

Suppressions totales d'Emplacements Réservés	
<i>E.R. I.C. 32</i>	Voies Eugène Brieux et Tristan Bernard.
<i>E.R. I.C. 55</i>	Rue Velasquez.
<i>E.R. I.C. 56</i>	Boulevard de la Croisette, rue du Canada et rue Rouaze.
Suppressions partielles d'Emplacements Réservés	
<i>E.R. I.C. 151</i>	Avenue Anthony Dozol.
<i>I'E.R. I.C. 20</i>	Avenue de Grasse.
<i>E.R. I.C. 1</i>	Avenue Sainte-Marguerite.
<i>E.R. I.C. 2</i>	Boulevard du Midi, rue Louise Moreau.

L'actualisation des ER s'inscrit dans l'orientation 8 C1 du S.Co.T.'Ouest en faveur de la protection et mise en valeur du patrimoine bâti :

- *I.C. 24 et II.C.4* => logique de protection du tissu de faubourg existant.
- *I.C. 56* => impacte la parcelle BX 0036 où est édifié l'Hôtel Beau Rivage, répertorié à l'inventaire communal du patrimoine remarquable.
- *I.C.32* => impacte la clôture et le portail de la Villa Rayon d'Or qui présentent une certaine qualité.
- *I.C.20* => impact de cette réserve sur plusieurs villas et leurs jardins, dont quatre sont répertoriées au patrimoine bâti remarquable.

4- LES RISQUES INONDATION – RUISSELLEMENT – - SUBMERSION MARINE -

- Avis citoyens -

« La ville a subi ces dernières années d'importantes inondations. Croyez-vous que tous ces immeubles à venir vont arranger la situation ? »

« En cas de pluies comme celles que nous avons connu sur la ville, toutes ces constructions vont aggraver la situation des résidents actuels et futurs ».

« La ville a subi ces dernières années d'autres inondations : octobre 2015 avec 70 000 voitures parties à la baille, 20 cm de boue dans les rues de La Bocca, commerces ravagés ».

« Artisan, je me suis souvent trouvé bloqué matins et soirs, dans des embouteillages interminables... Si l'orage de 2015 était survenu à ce moment-là, combien de décès aurions-nous à déplorer » ?

« La grille face au numéro 21 avenue Laugier pose problème en cas de fortes pluies, (inondations). Est-il possible de modifier cette grille pour éviter l'entrée des eaux pluviales ? Risque de pollution avec l'entreprise en amont du passage du Riou ».

« Si un épisode de pluies intenses survient, quel serait le mieux par rapport à 2015 ? Le dossier n'apporte aucune réponse à ces questions ».



- Emprise des zones inondables -

1- LE RISQUE INONDATION PAR DÉBORDEMENT.

Les cours d'eau concernés par le PPRI, et susceptibles d'impacter le territoire, sont : la Siagne ; le réseau de drainage de la basse vallée de la Siagne, (Béal, Vieille Siagne et le fossé de l'A8) ; la Petite et la Grande Frayère ; la Roquebilière ; le Devens ; le Riou ; la Foux et ses affluents.

Historique des inondations sur le territoire.	
Dates.	Cours d'eau concerné.
1835	La Siagne
27 novembre 1858	La Siagne.
22 octobre 1864	La Siagne
23 octobre 1864	La Siagne et la Frayère.
24 janvier 1872	La Siagne.
18 octobre 1872	La Siagne et la Frayère.
28 octobre 1872	La Siagne et la Frayère.
9 novembre 1873	La Siagne et la Frayère.
27 octobre 1882	La Siagne et la Frayère.
3 février 1885	La Siagne et la Frayère.
27 octobre 1886	La Siagne et la Frayère.
1 janvier 1890	La Siagne et la Frayère.
19 décembre 1896	La Siagne et la Frayère.
9 juin 1903	La Siagne et la Frayère.
19 juin 1903	La Siagne et la Frayère.
22 décembre 1907.	La Siagne et la Frayère.
10 décembre 1910.	La Siagne et la Frayère.
2 novembre 1914	La Siagne et la Frayère.
5 novembre 1916	La Siagne et la Frayère.
12 janvier 1996	La Siagne ; le Riou.

- Source : Rapport de présentation du PPRI – P.57 -

Synthèse des épisodes récents sur la commune.	
Dates	Conséquences
3 octobre 2015.	Les pluies atteignent plus d'un mètre par m ² . Une vingtaine de décès.
23 septembre 2024.	Violentes inondations, (1/2 litre d'eau au m ²). Importants dégâts rue de la République.

*- « Retour d'expérience des intempéries dans les AM. » -
(Source : Rapport CGEDD n°013618-01 – Octobre 2021).*

Suite à l'évènement pluvio orageux exceptionnel du 03 octobre 2015, aux conséquences dramatiques, *avec 20 décès et près de 650 millions d'euros de dommages assurés*, les élus ont manifesté la volonté d'engager une démarche globale de réduction de la vulnérabilité aux risques inondations à l'échelle du territoire.

Elle s'est traduite par :

- une prise de compétence GEMAPI anticipée de l'Agglomération dès le 1er juin 2016,
- la signature le 27 juillet 2017 de la phase préliminaire d'un programme d'Actions de prévention des inondations pour une durée de deux ans : le *PAPI d'Intention Cannes Lérins*.

L'Agglomération a élaboré ensuite un programme d'actions abouti, le *PAPI complet Cannes Lérins*, afin de proposer des mesures concrètes, immédiates et sur le long terme, pour se prémunir du risque inondation.

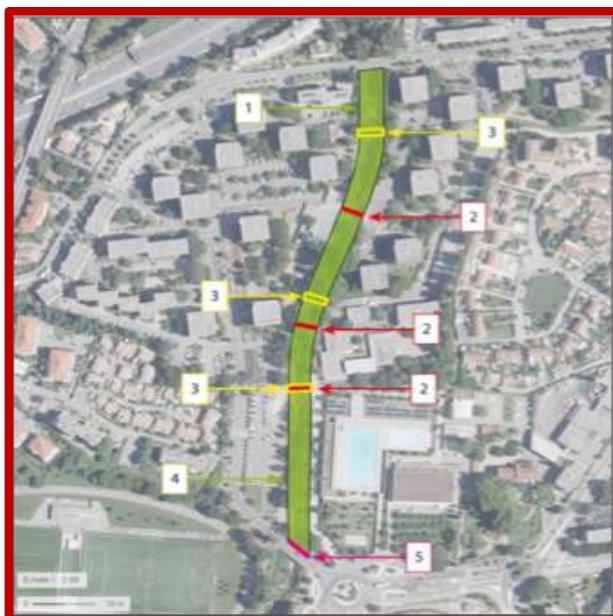
Le PAPI Cannes Lérins signé le 20 mai 2021, prévoit un programme de 47 actions pour un montant total de plus de 56 millions d'euros, dont 50 millions d'euros de travaux.

L'une des actions phares du PAPI Cannes Lérins est l'action 7-7 : Aménagement de la Frayère aval entre la confluence et l'Avenue Francis Tonner, sur la commune de Cannes.

Les objectifs du projet sont :

- *Restaurer le fonctionnement hydraulique de la Frayère* afin de supprimer les débordements pour une crue centennale, en augmentant la section hydraulique sur environ 1km de long ;
- *Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux* : les travaux consisteront à restaurer l'espace de mobilité de la Frayère au sein du lit mineur, à remodeler et végétaliser les berges pour créer des risbermes.
- *Améliorer le cadre de vie du quartier*, en réhabilitant les cheminements piétons à proximité du cours d'eau et en revalorisant la zone d'un point de vue paysager.

1.1- Les travaux envisagés.



1	Recalibrage de la section en terre : élargissement du fond à 5 m de large, reprise de la pente des berges à 2H/1V avec une risberme en rive droite, pour une largeur en gueule moyenne de 21.5 m sur 290 ml
2	Suppression des passerelles et du pont
3	Création de trois nouvelles passerelles sur la partie 1
4	Recalibrage de la section en terre entre la passerelle Grand Bleu et le pont Amador Lopez : élargissement du fond à 8 m de large, reprise de la pente des berges à 2H/1V avec une risberme en rive droite sur 125 ml

- Source : Étude Biotope – P.42 –

1.2- Le calendrier des travaux.

Travaux sur la partie 1 (en lien avec le projet NPRU).	
<u>Période 1.</u> 09/2022- 06/2023.	<u>Préparation du chantier</u> - Transplantation de deux espèces floristiques et abattage des arbres, (Sept 2022-mars 2023) - Autres types de préparation du chantier (1mois), à l'issue de l'autorisation environnementale : Mai 2023-juin 2023.
<u>Période 2.</u> 06/2023-08/2024.	<u>Exécution des travaux.</u> - Travaux de recalibrage. - Travaux paysagers avec cheminement, etc...
Travaux sur la partie 2. (Du pont Amador Lopez, (inclus), jusqu'à l'avenue Francis Tonner, (exclu).	
<u>À partir du 09/2024.</u>	Préparation du chantier et exécution des travaux, sur une durée de 24 mois.

En réponse à une question posée au PVS, la commune indique :

« *Les travaux de recalibrage et de réaménagement des abords du cours d'eau de La Frayère prévus dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations ont été achevés en novembre 2024* ».

1.3- Les documents de planification.

Dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE du 27 octobre 2007, la Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation (SNGRI), adoptée le 7 octobre 2014, fixe pour objectifs de :

- renforcer la sécurité des populations,
- minimiser les coûts des dommages,
- réduire le délai de retour à la normale des zones sinistrées.

Ces objectifs sont déclinés pour le littoral méditerranéen au moyen de Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), réactualisés tous les six ans.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Les PGRI ont vocation à prévaloir sur les autres documents de planification dans le domaine de l'eau ou de l'aménagement :

- schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- plans locaux d'urbanisme (PLU).

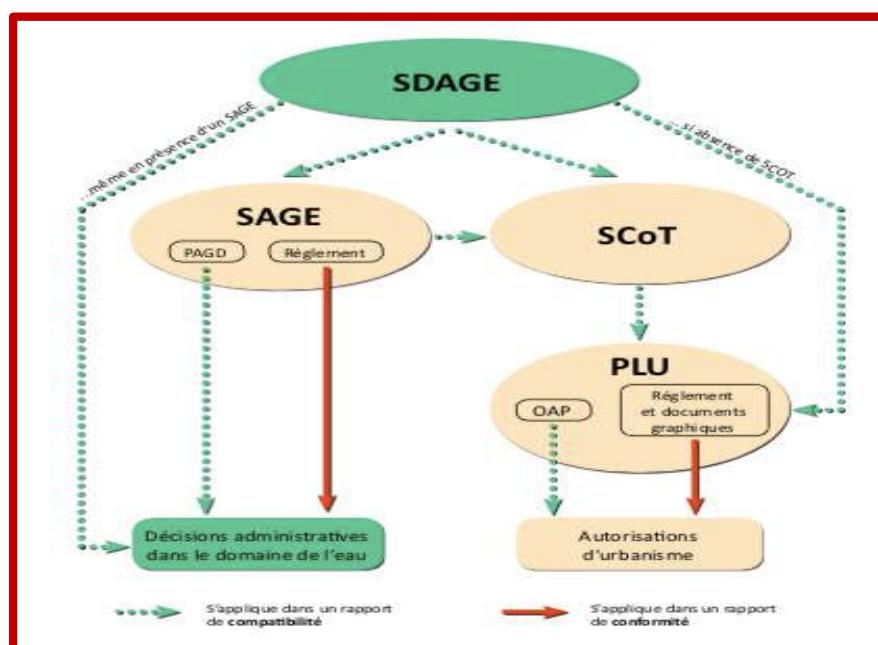
Ils concernent en particulier les Territoires à Risques importants d'Inondation (TRI), c'est à dire présentant de forts enjeux humains et économiques.

Les PGRI sont :

- relayés à l'échelle des territoires par les Schémas Locaux de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) ;
- accompagnés, le cas échéant, de Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), co-financés par l'État et portés par une collectivité ou un groupement.

Les « porter à connaissance » (PAC) ont été réalisés par les représentants de l'État.

Ils sont une aide technique pour la collectivité dans l'élaboration de ses documents d'urbanisme, mais présentent une valeur contraignante plus faible puisque non opposables.



- Les documents de planification dans les domaines de l'eau et de l'urbanisme –
- Rapports hiérarchiques –

1.4- Complexité de la planification sur la commune.

Au moment de la révision du PPRI, la commune de Cannes est incluse dans le périmètre de deux Programmes d'Actions de Prévention des Inondations :

- le PAPI d'intention de la basse vallée de la Siagne, animé par le SMIAGE ;
- le PAPI d'intention de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, animé par la CACPL.

La CACPL est en charge de la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations, (GEMAPI), à l'échelle de son territoire d'intervention.

Cette compétence a été instaurée dans la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles, (MAPTAM) du 27 janvier 2014, modifiée par :
 - la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, (NOTRe) du 7 août 2015,
 - la loi du 30 décembre 2017 relative à l'exercice des compétences des collectivités territoriales dans le domaine de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations.

La CACPL a confié une partie de ses attributions au SMIAGE, (Syndicat Mixte Inondations, Aménagement et Gestion de l'Eau Maralpin), dans le cadre d'un contrat territorial.

Le Schéma de Cohérence Territorial, (SCOT).

Le SCOT constitue un document d'urbanisme supra communal qui définit un projet de territoire décrivant les orientations d'aménagement retenues et les conditions d'un développement urbain durable.

À ce titre, il doit prévoir des orientations qui garantissent le développement de la collectivité tout en respectant le cycle de l'eau.

Le SCOT peut limiter l'imperméabilisation des sols et d'occupation des espaces utiles à l'écoulement des eaux ou à l'amortissement des crues ou encore identifier les secteurs sensibles au ruissellement urbain.

La commune de Cannes est située au sein du SCOT'Ouest qui rassemble aujourd'hui 28 communes.

1.5- Le zonage du PPRI.

Le zonage du PPRI définit les conditions de constructibilité : le croisement du principe général de constructibilité (bleu) ou d'inconstructibilité (rouge) sur la zone inondable est synthétisé ci-dessous.

Le contexte urbain détermine trois types qui, par croisement avec la cartographie des aléas, constituera le zonage réglementaire du PPRI

De ce zonage découlera le règlement qui fixera les règles d'urbanisme

- **Centres urbains (CU)** caractérisés par l'histoire, l'occupation du sol de fait importante, la continuité du bâti et la mixité des usages

- **Autres zones urbanisées (AZU)**

Bien qu'urbanisées, elles ne répondent pas à l'ensemble des critères de centre urbain (zones pavillonnaires)

- **Zones peu ou pas urbanisées (ZPPU).**

		ENJEUX			
		ZPPU	Zones urbanisées		
			AZU	CU	
ALEAS	Aléa fort	R1	R1	R3	
	Aléa faible à modéré	R2	B1	B2	

Zones bleues : il s'applique un principe général de constructibilité sous conditions :

Zone B1 = secteurs d'autres zones urbanisées (AZU) soumis à un aléa faible à modéré.

Zone B2 = secteurs de centre urbain, (CU) soumis à un aléa faible à modéré.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Zones rouges : Zones où s'applique un principe général d'inconstructibilité :

Zone R1 = secteurs d'autre zone urbanisée (AZU) et de zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumis à un aléa fort.

Zone R2 = secteurs de zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumis à un aléa faible à modéré.

Zone R3 = secteurs de centre urbain soumis à un aléa fort.

2- LE RISQUE D'INONDATION PAR RUISELLEMENT.

Les inondations par ruissellement peuvent se produire sur tout le territoire.

L'inondation par ruissellement et ses conséquences ne sont pas exposées au dossier d'enquête, sauf à indiquer au règlement, à l'Article C1-D « *La réalisation d'une étude de ruissellement pour tout projet d'aménagement soumis à une autorisation d'urbanisme* ».

Le ruissellement résulte des écoulements des eaux de surface lorsque l'intensité des précipitations dépasse l'infiltration et la capacité de rétention en eau des sols, en prenant en compte

- les différents modes d'occupation,
- la saturation éventuelle du réseau pluvial,
- les remontées éventuelles des réseaux d'assainissement.

Des zones hors d'eau peuvent être submergées suite à l'engorgement du système d'évacuation des eaux pluviales, phénomène accentué dans les zones fortement urbanisées :

l'imperméabilisation des sols engendre de nombreuses conséquences négatives :

- saturation et débordement des systèmes d'assainissement,
- moindre alimentation des nappes souterraines,
- augmentation des volumes ruisselés,
- aggravation des inondations.

Avec la disposition 5A-04 : « *Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées* », le SDAGE Rhône-Méditerranée ambitionne la construction de « *Villes perméables* ».

Inscrite dans la dynamique de nombreuses politiques publiques (loi ALUR, plan nature en ville...), cette disposition contribue à 3 orientations fondamentales du SDAGE :

1. Lutter contre les pollutions,
2. Prévenir les risques d'inondation,
3. Anticiper les effets du changement climatique.

Les impacts du ruissellement au plan qualitatif :

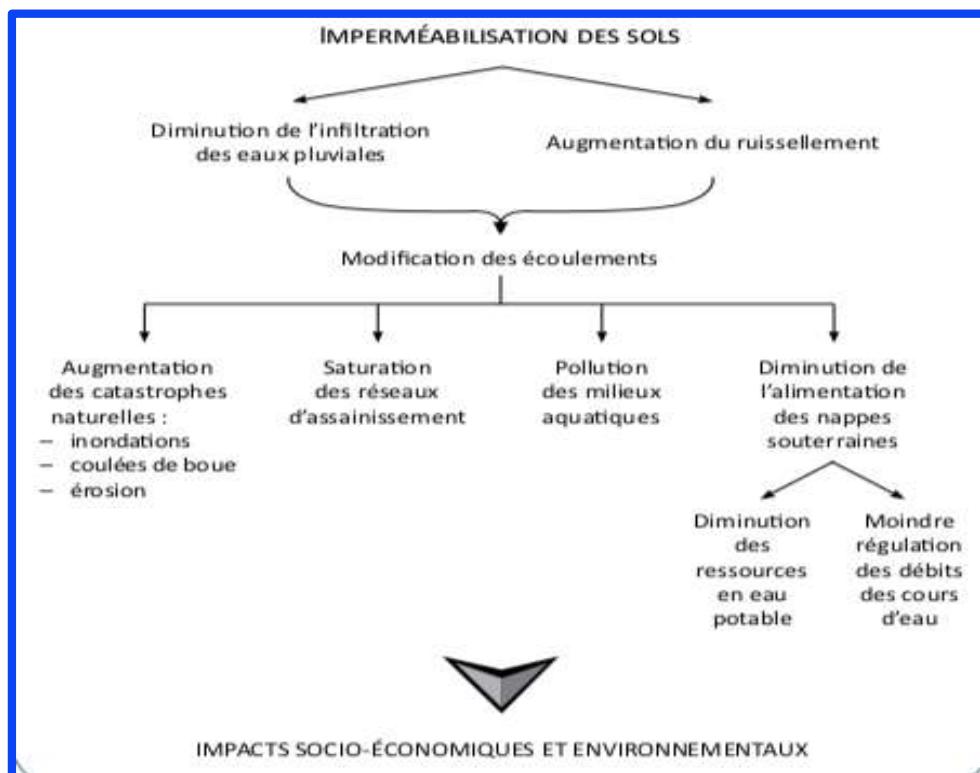
En ruisselant sur les surfaces imperméables, les eaux de pluie se chargent en différents polluants.

Réduire l'imperméabilisation limite l'accumulation de contaminants dans les eaux de pluie et en conséquence, dans les milieux récepteurs (rivières, nappes, milieu marin).

Les impacts du ruissellement au plan quantitatif:

En s'infiltrant, les eaux de pluie contribuent à la recharge des nappes phréatiques, qui peuvent ainsi plus facilement jouer leur rôle de régulation des eaux, notamment en période d'étiage. Dans le contexte connu de changement climatique, cet enjeu est d'autant plus crucial pour s'adapter au risque de raréfaction de la ressource en eau, en particulier dans les secteurs où la ressource est insuffisante par rapport aux usages.

L'imperméabilisation des sols est un facteur aggravant des inondations : moindre infiltration des eaux de pluie, augmentation des volumes ruisselés, accélération des écoulements, collecte et accumulation d'embâcles (Cannes 2015).



- Quelques effets de l'imperméabilisation -

- (Guide technique du SDAGE - Source : CEREMA).

Le dossier d'enquête indique que la compatibilité avec le PADD est assurée :

- pour l'extension de l'espace vert à protéger (EVP) dans le quartier de la Californie, et pour le classement d'un arbre remarquable, qui complètent les inventaires déjà inscrits au PLU en vigueur,
- pour la suppression ou le re dessin d'EVP ou d'espaces verts de pleine terre (EVPT) au sein des autres secteurs de PDM concernés par cette modification du PLU.

Cependant, l'évolution des surfaces d'EVPT appelle les remarques suivantes :

Évolution des surfaces d'EVPT au gré des modifications du PLU.			
Modifications.	Surfaces d'EV	Delta en m ²	Delta en pourcentage.
N°1	13 505 m ²		
N°2	8 971 m ²	- 4 534 m ² .	- 33,7 %
N°5	7 811 m ² .	- 1 160 m ² .	- 8,59 %
Total		- 5 694 m²	- 42,16 %

- Source : Rapport de Présentation – P.78 -

Au fil des modifications successives, on arrive à une suppression de 5 694 m² d'Espaces Verts de Pleine Terre, (42,16 %) soit la suppression de près de la moitié des EVPT. Ce qui n'est pas sans conséquences possibles sur le risque inondation.

À plusieurs reprises le dossier d'enquête met en avant le souci de « renaturation » de la ville. Le coefficient de biotope, dont la ville de Berlin en Allemagne a été précurseur, est particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduire la nature en ville dans les tissus urbains denses.

En revanche, il ne doit pas se mettre en place au détriment du maintien de la pleine terre, qui reste la solution la plus pertinente aussi bien au niveau hydraulique qu'au niveau de la qualité des milieux.

« En région SUD, le régime de précipitations présente une grande variabilité d'une année à l'autre depuis 1959...

Il y a une très grande incertitude sur la variation à venir des précipitations...

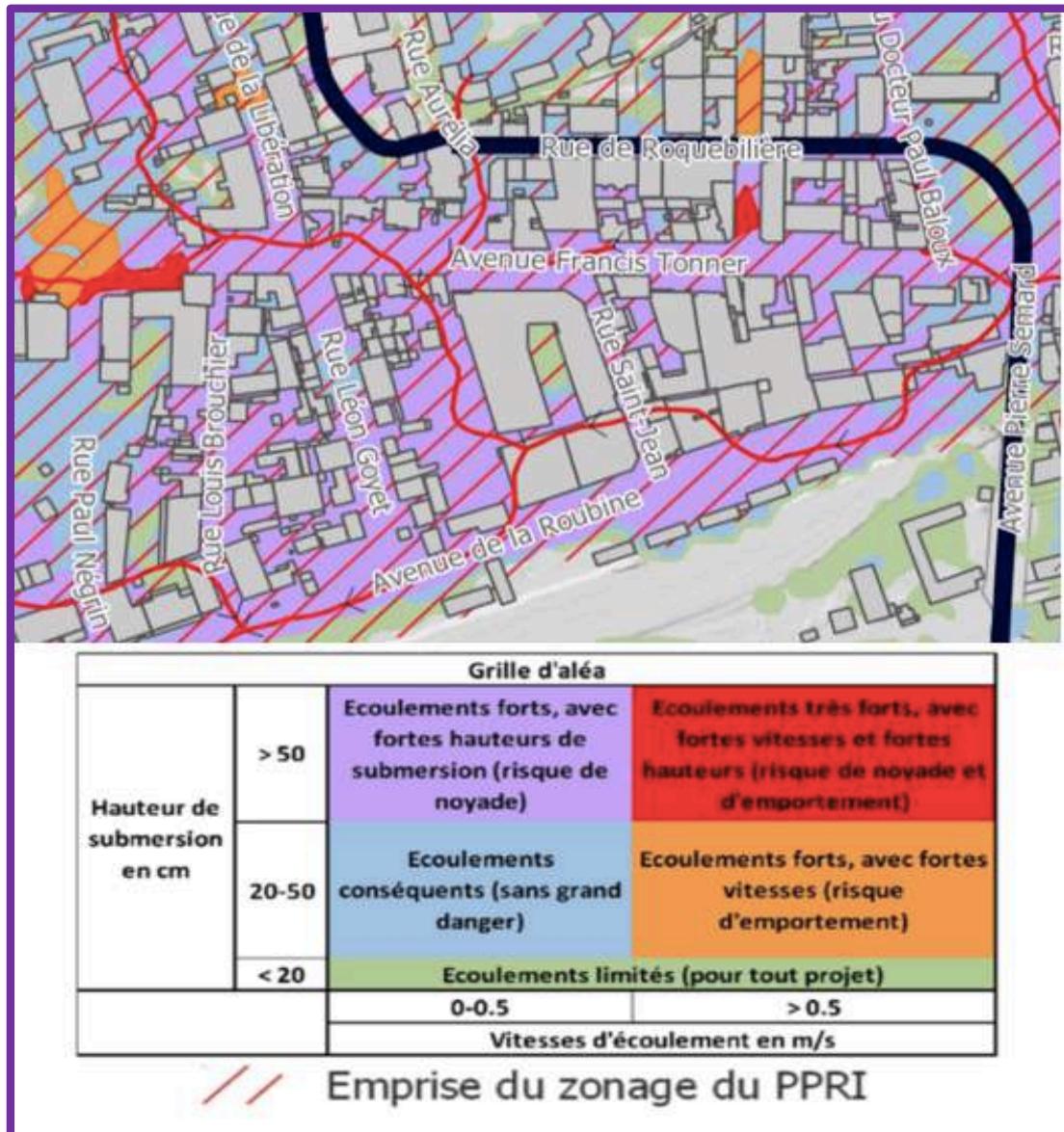
La capacité d'adaptation du territoire est en lien étroit avec la manière d'occuper les sols. Ainsi, la faible part de sols non-artificialisés est à préserver, voire à augmenter ».

(Source : PCAET – Diagnostic complet – P.44).

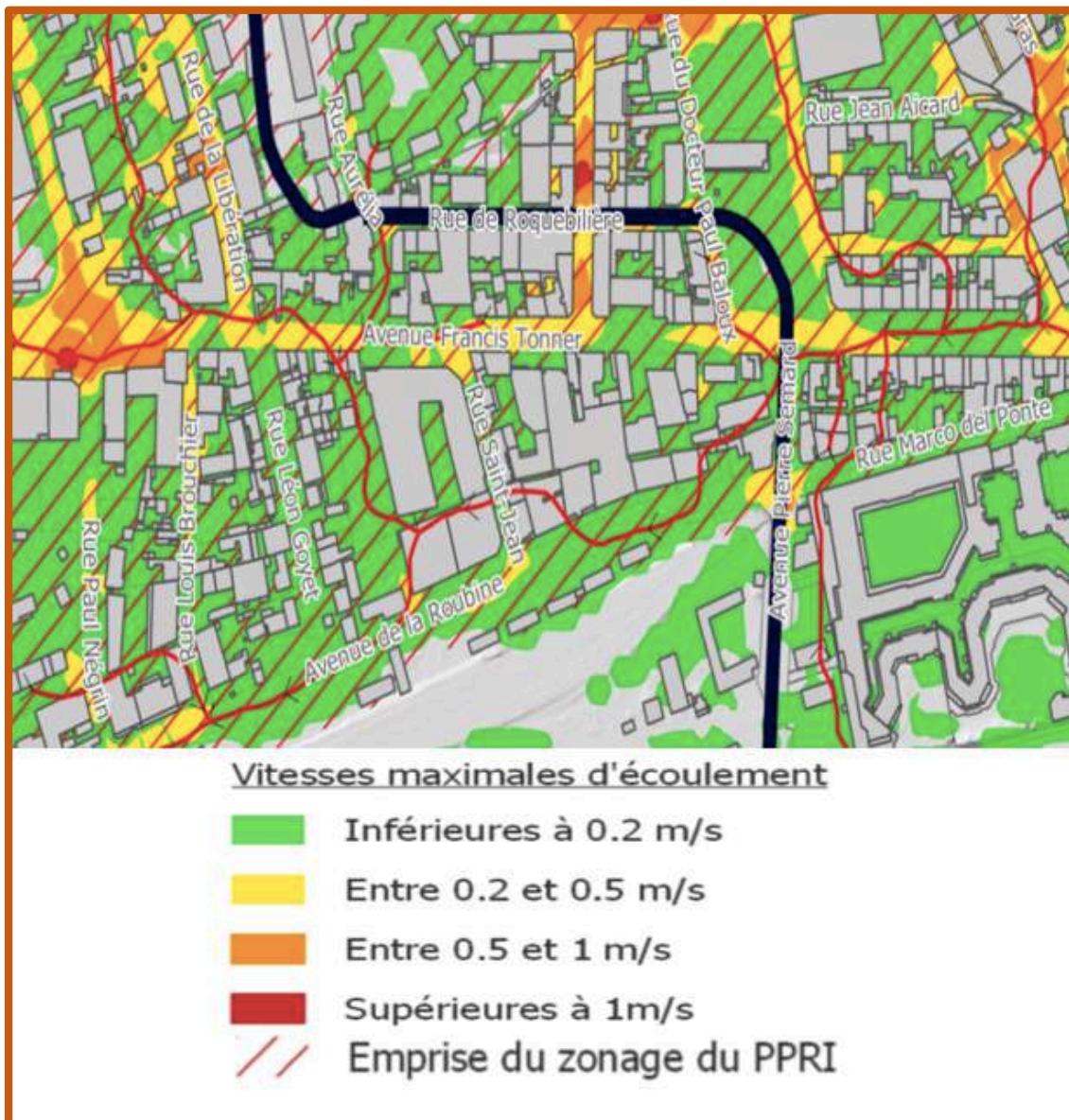
Le risque ruissellement n'a pas été illustré au dossier d'enquête.

Compte-tenu de la taille des cartes, et dans un souci de lisibilité, il sera fait uniquement un « zoom » sur les rues de *Roquebilière, Saint Jean, Louis Bouchier*, et les *avenues Francis Tonner, Pierre Sémard, de La Roubine* afin de superposer l'ensemble des aléas.

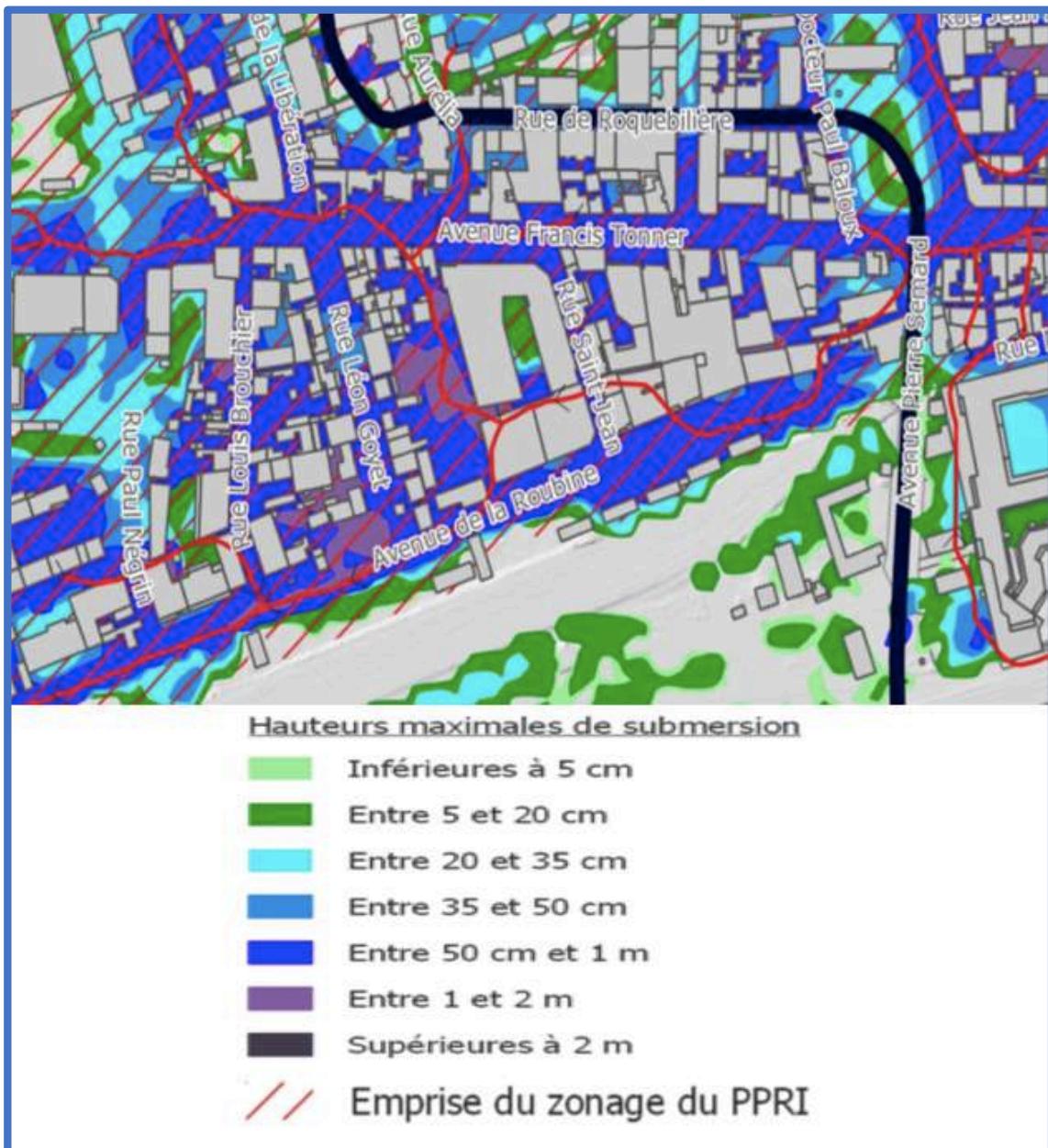
**1- Cartographie de l'aléa ruissellement – Croisement hauteur-vitesse –
Pour une pluie exceptionnelle identique à celle de 2015 sur le territoire.**



2- Cartographie de l'aléa ruissellement – Vitesses d'écoulement.
Pour une pluie exceptionnelle identique à celle de 2015 sur le territoire.

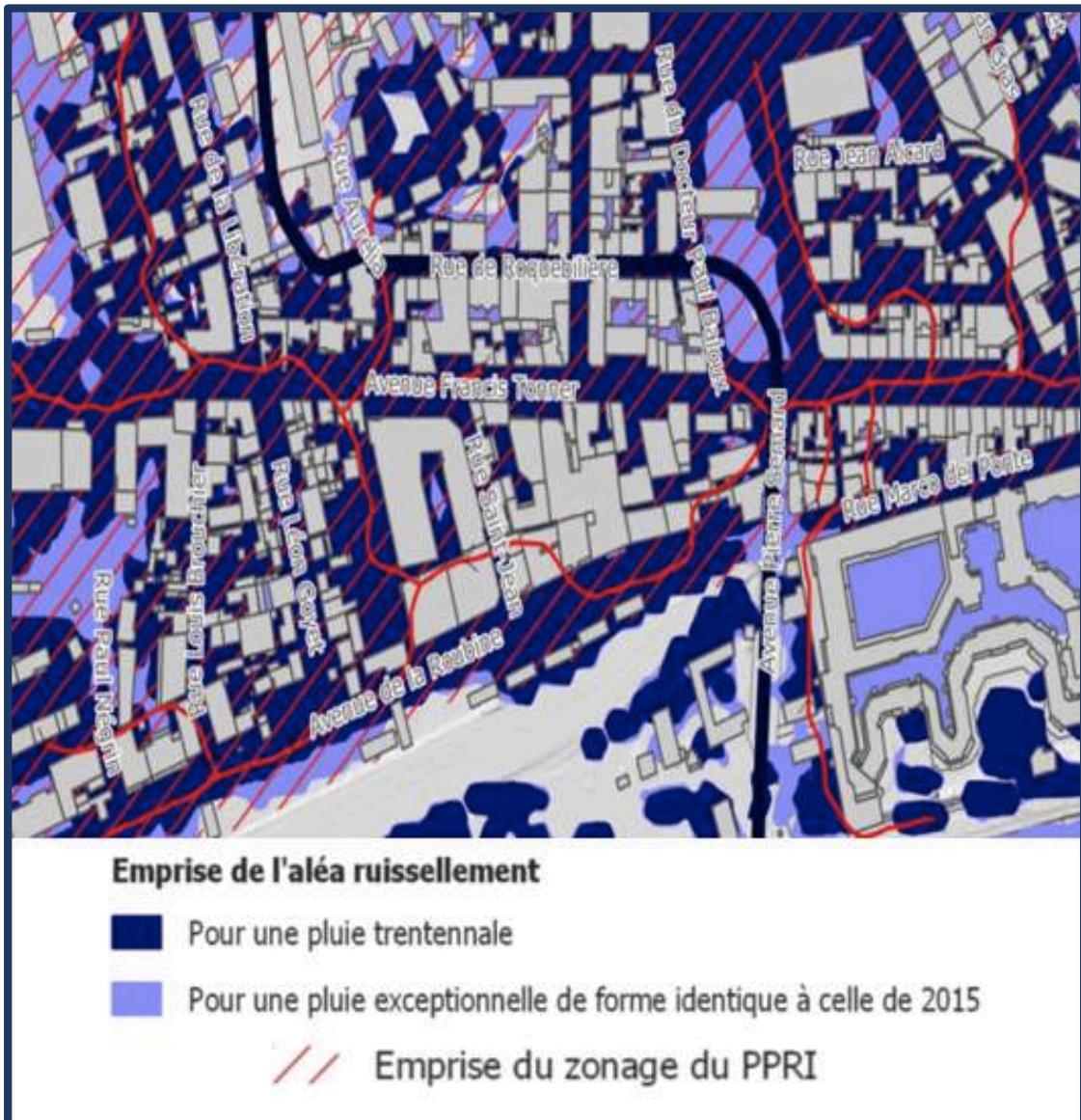


**3- Cartographie de l'aléa ruissellement – Hauteurs de submersion –
Pour une pluie exceptionnelle identique à celle de 2015 sur le territoire –**



4- Cartographie de l'aléa ruissellement.

Emprise de l'inondation (pluie trentenale et pluie exceptionnelle) -



Comme on le constate sur ces captures d'écran, cette zone, comme une grande partie du territoire, est concerné de façon concomitante par le risque inondation, zones rouges et bleues, et le risque ruissellement.

Plus le sol est imperméable, plus le ruissellement en surface augmente, ce qui accroît le volume d'eau à écouler.

Ce potentiel dépend de nombreux facteurs :

- la pente qui accélère la vitesse d'écoulement ;
- la nature géologique du sol et son mode d'occupation, à savoir la texture et la structure de la terre végétale et de la roche favorisant l'infiltration (calcaire, sable) ou non (argiles, béton, goudron).
- la vulnérabilité du lieu affecté ; celle-ci comprend les enjeux (densités humaines, constructions humaines, véhicules, tous objets créés par l'homme) et l'ensemble des moyens de lutte contre la crue.

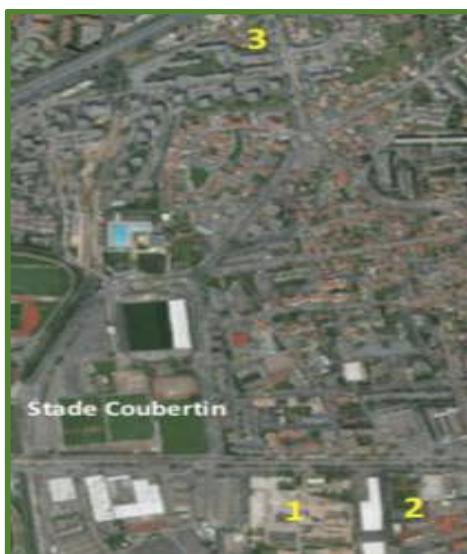
Sur la commune sont décrits des écoulements forts avec fortes hauteurs de submersion, et risque de noyade ; des écoulements très forts, avec fortes vitesses et fortes hauteurs, (risques de noyade et d'emportement). Les vitesses d'écoulement peuvent être supérieures à 1m/s, et les hauteurs de submersion supérieures à 2m.

Avis citoyen.

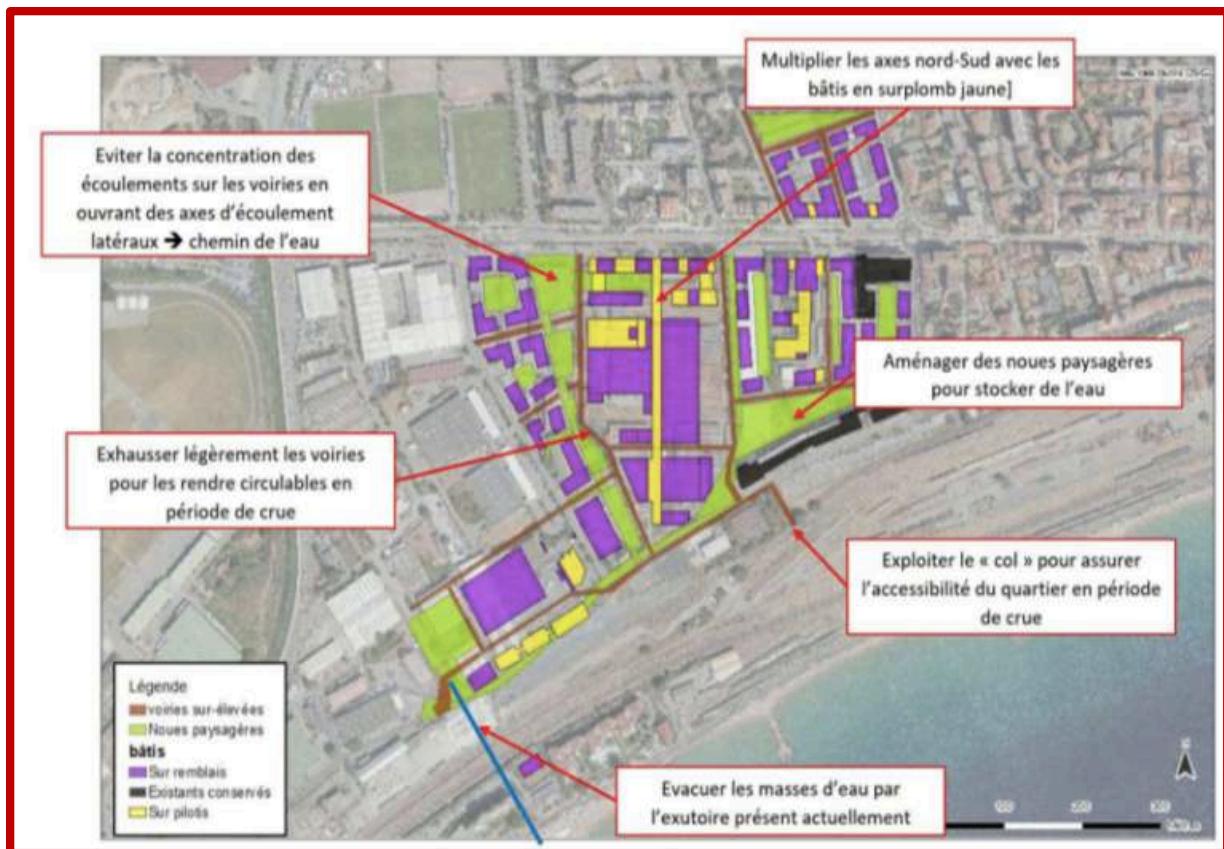
« Il est prévu sur le terrain Ansaldo Breda une construction de 58 000 m² pour des studios de tournage...une école d'hôtellerie tourisme et restauration de 1 500 m².

Combien de m² représente cette « bétonisation » ?

Réponses de la commune.



<p style="text-align: center;">1 = Parcelle AE 317 – 57008 m2 – PDM BRT 9 -</p> <p>Programmation mixte, consacrée à l'économie créative avec des studio de cinéma.</p> <p>A l'échelle du seul plan de masse BRT9 :</p> <p>=> Avant démolition du site industriel Ansaldo Breda en 2024 : 26 322 m2 d'emprise au sol ;</p> <p>=> État projeté de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21 670 m2 bâties avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 18%, - 8 880 m2 d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale). - 14 283 m2 d'espaces paysagers seront aménagés dans ce secteur ; - 3 496 m2 de noues paysagères qui seront végétalisées. <p>Cette opération d'ensemble portant sur environ 90 ha, est inscrite dans une stratégie d'aménagement plus large nommée Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.).</p> <p><i>Fortement soumis au risque d'inondations, le PPRI de cannes a inscrit le projet comme « Espace stratégique de requalification » (E.S.R.).</i></p> <p>Emprises au sol existantes et projetées :</p> <p>=> À la date d'établissement du schéma directeur, pour la phase de CBGO sur le secteur de la Z.I. de la Roubine, 81 956 m2 d'emprise au sol bâtie sont comptabilisés,</p> <p>=> État projeté en application des règles des plans de masse BRT 1 à 13 de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 010 m2 bâties avec ancrage au sol, soit une réduction de l'ordre de 27%, - 13 014 m2 d'emprise bâtie sur pilotis (projection verticale).
<p style="text-align: center;">2 = Parcelle AE 54 - Superficie de 9 151 m2 - PDM BRT 10.</p> <p>Projet dit Vatel : structure de formation aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration, comportant des établissements d'application.</p> <p><i>Surface imperméabilisée ?</i></p>
<p style="text-align: center;">3 = Parcelle AN 133 – Superficie de 2 133 m2 – Propriété du groupe Immo Gold</p> <p>N'est pas intégrée au secteur nommé Cannes Bocca Grand Ouest.</p> <p>=> 220 m2 concernés par un zonage N au PLU ; 1910 m2 par un zonage UC.</p> <p>=> Données du PPRI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aléa faible à modéré : 1 780 m2 ; - aléa fort, sur environ 353 m2. <p>=> Réalisation de surfaces bâties ancrées au sol : 30% de la parcelle, 20% supplémentaires pour tout bâti sur pilotis.</p> <p>Les espaces verts de pleine terre : à minima 30% de la parcelle.</p>



- Extrait du schéma directeur de l'espace stratégique de requalification, phase 1 de CBGO -
(Source : Mémoire en réponse au PVS – P. 20 –

Analyse du commissaire enquêteur.

1. Aucune description du « Projet Vatel » n'est fournie au dossier. Surface imperméabilisée ?

2. Concernant les EVPT, la commune indique :

« Il n'est pas possible de donner un chiffre précis du bilan de l'imperméabilisation entre la situation actuelle et celle liée à la mise en œuvre de la totalité des secteurs à plan de masse puisqu'il est tributaire de la mise en œuvre effective des projets de construction ».

La commune donne en exemple deux secteurs, non concernés par la présente modification :

- BC n°11 - av. Michel Jourdan – chemin de l'olivier ;

- GB 2 - 8 chemin du Grand Jas.

S'il est bien indiqué sur ces secteurs des espaces paysagers et des espaces verts à créer ou à protéger, il n'y est pas fait mention d'Espaces Verts de Pleine Terre.

3. Compte-tenu des épisodes récents en PACA, les périodes de retour de 30 ou 100 ans ne semblent plus pertinentes pour une analyse prédictive.

4. Il y a une incapacité actuelle des modèles à prévoir les quantités de pluie surtout en automne.

Les modèles Info climat ou Météo Sud Est de modèle planétaire, n'ont pas vocation à entrer dans le détail.

5. Concernant les inondations de 2015.

Les inondations qui ont eu lieu à 21h un samedi, si elles s'étaient produites à 17 ou 18h en semaine au moment des bouchons routiers fréquents sur la commune, auraient eu des conséquences pires, avec de multiples véhicules pris au piège par l'onde, et de chauffeurs bloqués dans leurs véhicules, sans échappatoire possible.

3- PRISE EN COMPTE DE L'ENSEMBLE DES RISQUES LIÉS AUX CHEMINS DE L'EAU.

Un rapport thématique de la Cour des Comptes de janvier 2025 sur le sujet est inquiétant. Il indique en substance que :

1. Sur la période 1995-2019, la sinistralité a été importante.

Ces risques se conjuguent aux phénomènes d'érosion côtière et de mobilité du trait de côte, accélérés ces dernières années par le changement climatique et la montée des eaux : l'étude du CEREMA, (« *Projection du trait de côte et analyse des enjeux au niveau national à l'horizon 2050 et 2100- Février 2024* »), fait le constat d'un littoral méditerranéen toujours plus vulnérable aux risques littoraux et inondations.

2. Les stratégies et actions de prévention et d'adaptation mises en œuvre localement, par les services déconcentrés de l'État ou par les collectivités locales, ne sont pas encore à la hauteur de la vulnérabilité constatée

Selon les dernières données satellitaires Corine Land Cover (2018), l'artificialisation des communes littorales est de l'ordre de **24 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur**.

L'artificialisation accentue l'exposition aux risques liés à la mer et aux inondations.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur, a édité en 2020 un « livre blanc sur les risques naturels », lequel est resté muet sur les risques littoraux.

3. Alors que le décret du 5 juillet 2019 relatif au PPR fixe aujourd'hui le cadre de la définition de l'aléa de référence, bon nombre de ces modélisations reposent, pour calculer les périodes de retour de crue, sur des observations du passé qui oublient les effets du changement climatique, notamment l'alternance de période de sécheresse et de pluies de forte intensité.

4. Le risque d'inondation par ruissellement pluvial, qui frappe régulièrement le littoral méditerranéen est encore trop peu référencé et évalué.

L'effectivité des plans de prévention des risques n'est pas toujours garantie.

Le respect des documents de prévention se heurte de plus en plus fréquemment aux nécessités de développement et d'aménagement des territoires.

Des ajustements des règles en fonction des spécificités locales ont d'ailleurs été relevés.

5. En PACA, le SRADDET, adopté en 2019, ne traite qu'indirectement des espaces littoraux et notamment de la question de la submersion marine et de l'érosion côtière et ce, malgré :

- plusieurs avis circonstanciés du Conseil Économique, Social et Environnemental Régional (CESER),
- une recommandation de l'Autorité environnementale,
- les réserves du représentant de l'État lors de son approbation.

6. Le sujet du zéro artificialisation nette (ZAN).

La loi climat et résilience fixe comme objectif l'absence d'artificialisation supplémentaire des sols à l'horizon 2050.

Les SCoT de l'espace azuréen ont d'ores et déjà indiqué qu'ils ne pourraient que difficilement atteindre les objectifs fixés par la loi.

7. La planification de l'aménagement du littoral n'est pas toujours conçue à l'échelle géographique pertinente.

La prise en compte des risques doit se faire à une échelle géographique pertinente en vue de proposer des solutions collectives adaptées.

Depuis les travaux de la Mission Interministérielle d'Aménagement du Littoral (MIAL) dans les années 2000, la « cellule hydro-sédimentaire » est considérée comme le niveau d'analyse le plus pertinent en matière d'aménagement du littoral, mais elle ne correspond à aucune circonscription administrative existante.

À de rares exceptions près, ces documents sont peu porteurs de solutions spécifiques pour le littoral.

Il en découle des prescriptions vagues invitant les collectivités à la « Réflexion » sur les risques littoraux (cas du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes).

8. Les actions locales demeurent encore essentiellement réflexives, ponctuelles ou d'une ampleur limitée.

Bon nombre des actions locales restent fondées sur la confiance absolue en la protection par les digues. Or, leur efficacité est d'ores et déjà remise en cause.

Elle le sera de plus en plus sous l'effet du changement climatique compte-tenu des assauts répétés de la mer.

9. Les compétences Gemapi et urbanisme, dissociées, nuisent à la recomposition spatiale.

L'objectif de la loi MAPTAM était de parvenir à une gouvernance unifiée et cohérente unissant la compétence Gemapi à celle de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme au niveau intercommunal.

La disjonction entre la compétence urbanistique communale et la compétence Gemapi, dévolue à l'intercommunalité, complique l'articulation des politiques de l'aménagement du littoral. La coordination s'avère d'autant plus complexe qu'un EPCI peut avoir lui-même délégué ou transféré tout ou partie de la compétence Gemapi à une entité tierce, qui n'est elle-même pas nécessairement associée à l'élaboration des documents d'urbanisme.

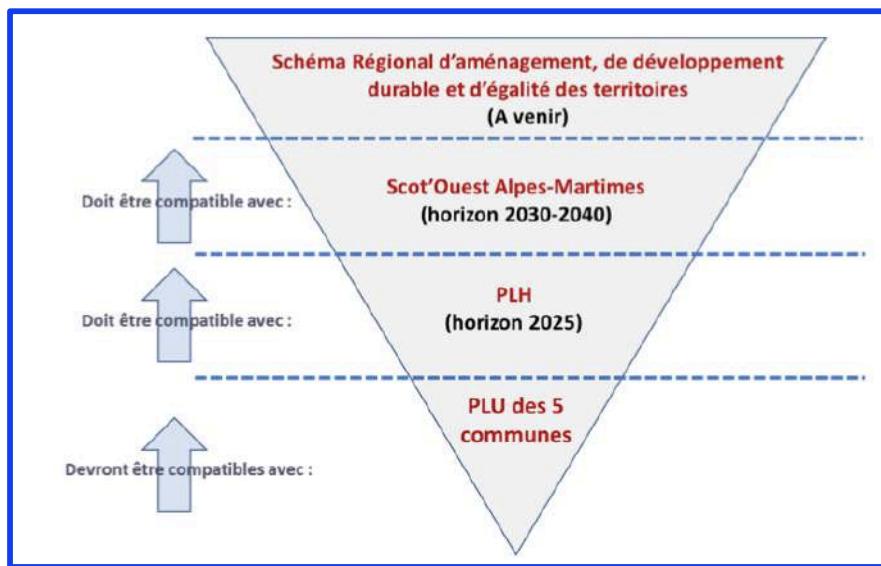
5- LE PLH DE LA CACPL ET L'URBANISATION ANNONCÉE AU PLU.

Avis citoyens.

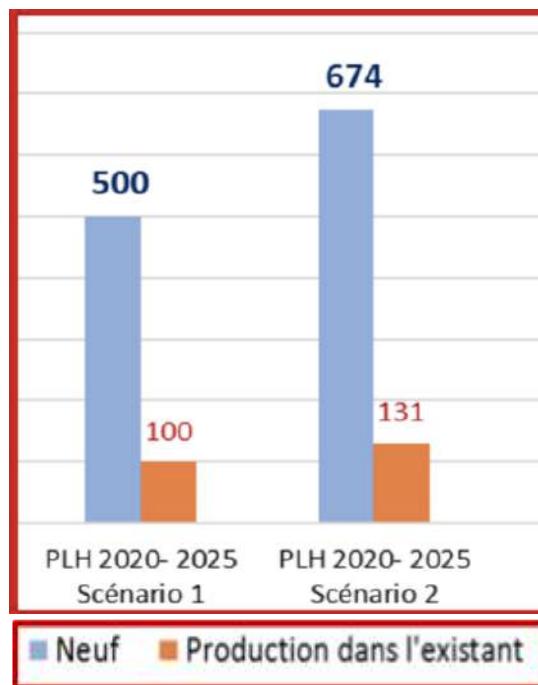
« *Le fait de développer le centre de La Bocca c'est bien pour les riverains comme moi ...Garder l'âme de La Bocca c'est une bonne chose dans les nouvelles constructions* ». « *Le nombre de PDM n'est pas expliqué au dossier. Pourquoi proposer dans la modification des réalisations déjà faites ? Le dossier n'apporte aucune réponse à ces questions* ». « *Dans le document « Plans de masses » j'ai compté pas moins de 98 immeubles sur les représentations 3D. D'où mes questionnements : cela représente combien d'appartements ? quelle surface totale bétonnée au final* ».

Le projet de modification N°5 du PLU respecte les lois ayant trait à l'habitat et au développement urbain :

- *La loi du 25 mars 2009* de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions qui renforce le caractère opérationnel du PLH (article 28)
- *La Loi du 12 juillet 2010* portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ».
- *La loi du 18 Janvier 2013* relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.
- *La loi du 24 mars 2014* pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
- *La loi du 21 février 2014* de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.



- Articulation du PLH avec les autres documents d'urbanisme -
(Source : PLHI – P 24).



- (Source : PLHI 2020-2025 - P.123) -

Analyse du commissaire enquêteur.

1. L'INSEE prévoit un rythme de croissance démographique en très fort ralentissement : il est estimé à 0.3% par an à horizon 2030.
2. La croissance démographique de la CACPL est en décélération presque constante.
3. À horizon 2040, le SCOT Ouest anticipe une croissance démographique annuelle de 0.12% pour les communes de la bande littorale.

Il estime que les communes de la CACPL devront construire 700 logements par an en moyenne durant 20 ans l'existant.

Le scénario 2 retenu par les élus est ambitieux pour le territoire compte-tenu :

- de la rareté et de la cherté foncières ;*
- des perspectives démographiques « pessimistes » de l'INSEE.*

Il a été choisi au motif qu'il permet d'être plus offensif sur la réponse aux besoins en logements, notamment en logements à prix maîtrisés.

6- LA POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PCAET.

- Avis citoyens -

« Combien d'habitants supplémentaire dont les voitures vont venir encombrer des rues déjà saturées, (Rond-point de l'autoroute avec des heures d'attente matin et soir, boulevard Carnot et rues du centre-ville) » ?

« L'air est pollué l'été surtout, et va l'être bien plus à l'avenir ».

« La qualité de vie des habitants est dégradée par les émanations de voitures. Combien de véhicules supplémentaires sont attendus sur la ville avec l'accroissement de la population ? »

« Que dire de l'activité incessante de l'aéroport lors d'événements festifs tout au long de l'année ? »

« Jusqu'à quand nos enfants et petits-enfants vont continuer à (sur)vivre dans le bruit, la pollution ? »

« Je ne parle même pas de la « qualité de vie des cannois » lors des festivités diverses, avec encombrement majeur du bord de mer. Quelle tristesse pour cette ville et ses habitants ».

« Il serait temps de penser au bien-être des Cannois avant d'envisager l'arrivée de nouvelles populations sur la ville. »

« Rien pour améliorer la qualité de vie... Combien de surpopulation lors des événements « à dimension internationale, festivals de toutes sortes » ?

- Diagnostic du PCAET - P. 9 -

« La qualité de l'air extérieur est un enjeu majeur pour la santé et l'environnement. Le PCAET doit désormais intégrer ce volet dans ses prérogatives, compte-tenu du fait que la combustion d'énergies fossiles est l'une des principales sources d'émissions de polluants atmosphériques ».

Le PCAET de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins est une approche thématique, qui présente les enjeux Climat-Air-Energie, au regard notamment des thèmes suivants qui seront traités au rapport :

- les émissions de Gaz à Effet de Serre, (GES),
- la qualité de l'air extérieur,
- la séquestration carbone,
- l'adaptation au changement climatique.

1- LES ÉMISSIONS DE GES ET LA SÉQUESTRATION CARBONE.

Les émissions de GES et la séquestration carbone étant étroitement liées, elles seront examinées de concert.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins a émis, en 2018, 587 ktCO₂, soit 3,7 tCO₂/habitant/an pour les émissions de GES.

Secteurs d'activités de la CACPL les plus émetteurs de GES.		
Secteur.	CO ₂ annuel en KT.	CO ₂ annuel en pourcentage.
Transports routiers.	340	58%
Résidentiel.	127	22%
Tertiaire.	92	16%

Ces 3 secteurs d'activités représentent près de 97% des émissions de GES sur le territoire de la CACPL.

L'analyse par commune met en avant qu'en valeur absolue, c'est la ville de Cannes, qui concentre 37% des émissions de GES de la CACPL.

La neutralité carbone est définie par la loi énergie-climat comme « *Un équilibre, sur le territoire national, entre les émissions anthropiques par les sources, et les absorptions par les puits de gaz à effet de serre* ».

L'estimation de la séquestration carbone est devenue obligatoire dans le cadre de l'élaboration d'un PCAET (décret n° 2016-849).

Dans le cadre de la Convention-Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques, (CCNUCC), l'accord de Paris confirme l'importance de la séquestration carbone dans la lutte contre le changement climatique en ciblant notamment l'objectif d'un équilibre entre les émissions anthropiques et les absorptions par les puits de GES, et en invitant les États membres à prendre des mesures « *pour conserver et, le cas échéant, renforcer les puits et réservoirs de GES, notamment les forêts et les sols* ».

Compte-tenu de ce qui précède, on comprendra qu'aucun territoire urbain ne puisse avoir un bilan de GES positif, aux motifs suivants.

1. Répartition du carbone organique des sols, (COS).

Le carbone organique des sols (COS) est réparti verticalement avec un fort gradient de concentrations décroissant de la surface vers la profondeur :

- 400 g/C/kg de sol dans les horizons organiques à la surface du sol,
- 100 g/C/kg de sol dans les premiers cm de l'horizon organo-minéral,
- teneurs en moyenne inférieures à 5 g/C/kg à 1 m de profondeur.

Les travaux sur les dynamiques du CO2 ont été consacrés à la couche de sol considérée par les agronomes, **soit 0 à 30 cm** qui est aussi l'horizon de référence dans le cadre des travaux du GIEC et des inventaires nationaux d'émission.

(Source : *Travaux de Pellerin, Bamière et Réchauchère – 2020*).

À l'échelle globale, les sols et les forêts stockent, sous forme de biomasse vivante ou morte, 3 à 4 fois plus de carbone que l'atmosphère ou la végétation terrestre.

2. Les sols et la biomasse déstockent beaucoup plus vite qu'ils ne stockent ; toute variation négative ou positive de ces stocks, même relativement faible, peut influer sur les émissions de GES. Les affouillements du sol liés à l'urbanisation produisent donc une grande quantité de CO2.

3. L'imperméabilisation des sols et la séquestration du carbone sont intimement liées dans le contexte de changement climatique.

Plus les sols sont imperméables, plus leur potentiel de séquestration se réduit et plus le risque de réchauffement climatique augmente, sans parler de perte de biodiversité, de fertilisation des sols, de qualité de vie.

L'un des 4 grands objectifs fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone pour 2050 est « D'augmenter et sécuriser les puits de carbone »

2- LA POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE – (PA).

En réponse aux questions posées au PVS, la commune indique :

1. « *52 plans de masse perdurerait au livret de plan de masse après l'approbation de la modification n°5 du P.L.U. et de la D.U.P. M.E.C. en cours dans le cadre du réaménagement du haut du boulevard de la République. Leur réalisation conduirait à la création d'environ 3 900 logements neufs, dont 500 hébergements étudiants* ».
2. « *Le nombre total de nouveaux habitants attendus sur le territoire s'élèverait à environ 6 900 personnes* ».
3. « *La création de 3 900 logements neufs dont 500 pour les étudiants impliquerait une augmentation du parc automobile d'environ 3 650 véhicules supplémentaires* ».

La pollution atmosphérique de l'air extérieur est évaluée en fonction de 2 familles d'indicateurs, chacune disposant d'un cadre réglementaire spécifique :

- ***Les émissions de polluants***, qui correspondent aux polluants émis par les différents secteurs d'activités.
- ***Les concentrations de polluants***, qui correspondent à la qualité de l'air respiré.

1- Les bases légales.

1. Le décret n° 2017-949 du 10 mai 2017.

Conformément aux objectifs européens définis par la directive (UE) 2016/2284 sur la réduction des émissions nationales de certains polluants atmosphériques, ce décret fixe les objectifs de réductions aux horizons 2020, 2025 et 2030 pour les cinq polluants visés :

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

- monoxyde de carbone, CO ;
- dioxyde de soufre, SO₂ ;
- oxydes d'azote, NO_x ;
- ammoniac, NH₃ ;
- composés organiques volatils non méthaniques, COVnM ;
- les particules fines en suspension, PM 10 et PM2,5.

2. Les Directives européennes 2008/50/CE et 2004/107/CE, transposées dans la réglementation française, fixent les seuils de concentration à respecter en fonction des polluants.

3. Les seuils d'émissions de polluants atmosphériques sont encadrés par le Plan de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphériques (PREPA), fixé en 2017 par l'Etat français

L'ensemble du Département des Alpes-Maritimes est couvert par un Plan de Protection de l'Atmosphère, (PPA), et territoire de la CACPL est entièrement compris dans le périmètre du PPA 2025.

Le diagnostic du PPA établit que c'est le transport routier qui est la principale source de pollution atmosphérique, en particulier pour les NO_x, les PM10.

Le PPA 2025 se fixe pour objectif l'atteinte des valeurs limites réglementaires des directives européennes et des objectifs de réduction des émissions du PREPA.

Pour les PM10 et PM2,5, le PPA vise à respecter les valeurs guides de l'OMS, en moyenne annuelle :

- 15 µg/m³ pour les PM10,
- 5 µg/m³ pour les PM2,5.

4. La loi LAURE de 1996 donne la définition suivante de la pollution atmosphérique :

« Constitue une pollution atmosphérique au sens de la présente loi l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. »

(Source : rapport complet du PCAET – P. 87).

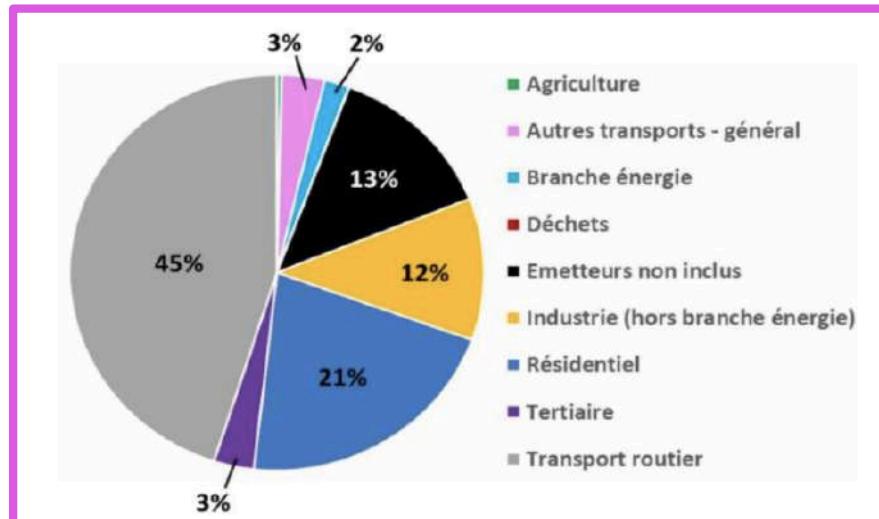
La commune est essentiellement concernée par deux sources de pollution liées aux énergies carbonées : le transport routier et le transport aérien.

2- La Pollution Atmosphérique liée au transport routier.

2.1- Le transport routier : voies urbaines et A8.

« Les axes routiers du territoire sont l'autoroute A8 qui traverse le territoire parallèlement à la côte. Deux échangeurs desservent l'agglomération : l'échangeur n°41 à Cannes-la Bocca et l'échangeur n°42 de Mougins. Ces axes sont particulièrement fréquentés par des flux de transit, des déplacements pendulaires et les loisirs.

La saturation du réseau est à l'origine de ralentissements importants notamment au niveau du centre-ville, à l'entrée ouest de Cannes, le long des plages et les avenues Francis Tonner et Docteur Picaud » Ces conditions de circulation s'amplifient durant la période estivale ».
 (Source : Diagnostic du PCAET- P. 108).



- Répartition sectorielle des émissions de polluants -
(Source : ATMOSUD).

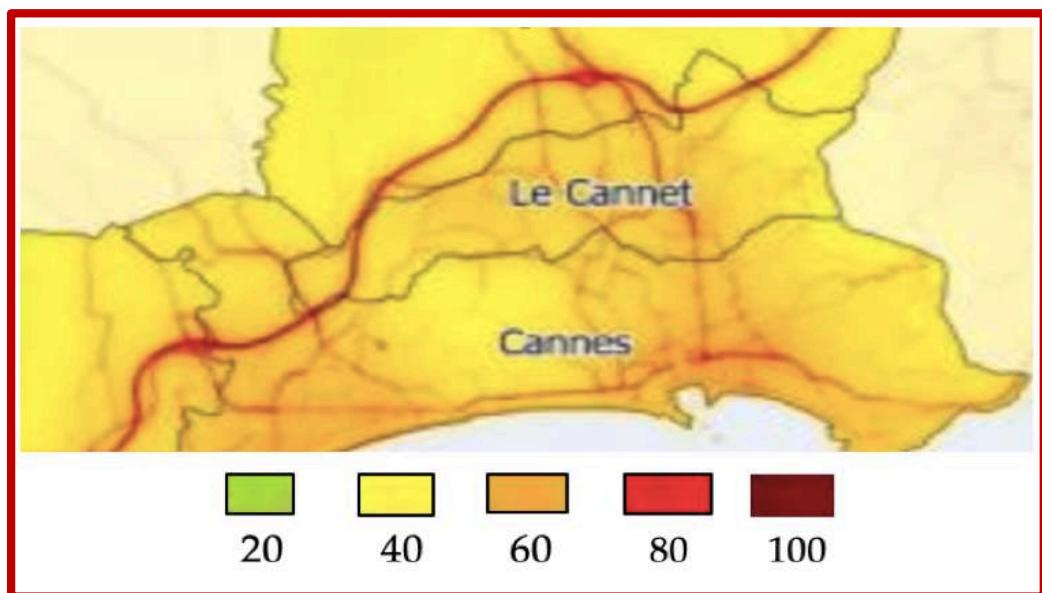
Commune	COVNM	NH ₃	NOx	PM10	PM2,5	SO ₂
Cannes	405 629	2 644	399 760	77 676	54 078	13 242
Le Cannet	204 503	1 530	167 676	32 878	24 714	5 931

- Tableau des émissions de polluants atmosphériques par commune -
- Source : ATMOSUD -

Comme on peut le constater ci-dessous, l'indice synthétique de l'air est étroitement corrélé aux infrastructures routières.

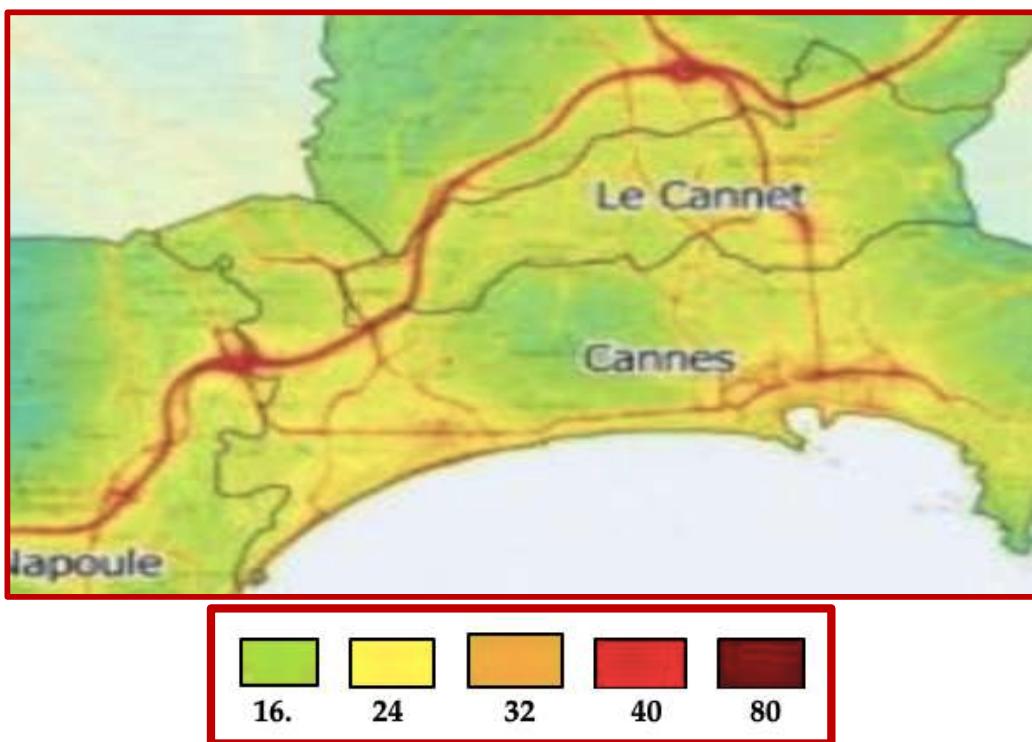


- Voies routières supportant un trafic de plus de 5.000 véhicules / jour -



- Indice synthétique de l'air -

- Source : Rapport complet PCAET – P.92 -



- Concentration moyenne annuelle en dioxyde d'azote - NO2 -
- (Source : PCAET – P. 92 –

Conclusion du PCAET sur le thème :

« Si la pollution photochimique chronique liée à l'exposition à l'ozone est importante sur le territoire de la CACPL, la station de mesures présente (Cannes Broussailles) respecte cependant la valeur cible pour la protection de la santé (calcul sur 3 ans du nombre de jours avec une moyenne sur 8h supérieure à $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Il en est de même pour les autres polluants surveillés, pour lesquels il n'est pas observé d'autres dépassements des valeurs réglementaires surveillés ou estimés sur la zone (oxydes d'azote et PM10).

Analyse du commissaire enquêteur.

La conclusion ci-dessus appelle les remarques suivantes.

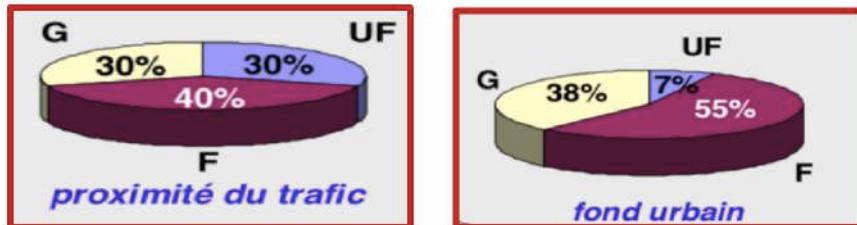
1- Les concentrations moyennes annuelles en NO2 et PM10 annoncées au diagnostic du PCAET semblent moins optimistes.

Émissions du secteur des transports pour l'agglomération cannoise.	
Polluant.	Émissions en 2018.
Oxydes d'azote - NOx	1 008 tonnes, soit 86% des émissions du territoire.
PM 10	84 tonnes, soit 49% des émissions du territoire.
PM 2,5	56 tonnes, soit 43% des émissions du territoire.
Ammoniac - NH3	83%

2- La seule station de mesure évoquée est installée à Cannes Broussailles, soit en fond urbain.

Or, il est avéré que : « Quand l'influence prédominante est le trafic, le point de prélèvement doit être situé à proximité de l'axe routier ».

(Guide méthodologique sur le volet air et santé des infrastructures routières. CEREMA).

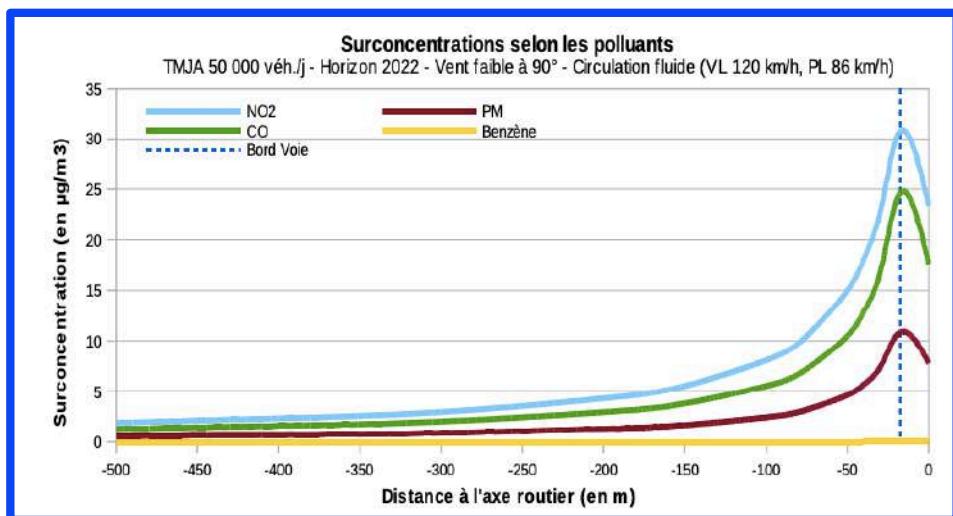


- Proportions relatives des PM en proximité de trafic et en fond urbain -

G => Grosses particules = PM10 - F => Particules fines = PM2,5.

UF => Particules ultrafines ou nanoparticules = 0,1

(Ramgolam et al. : 2009 – Val et al. ; 2011).



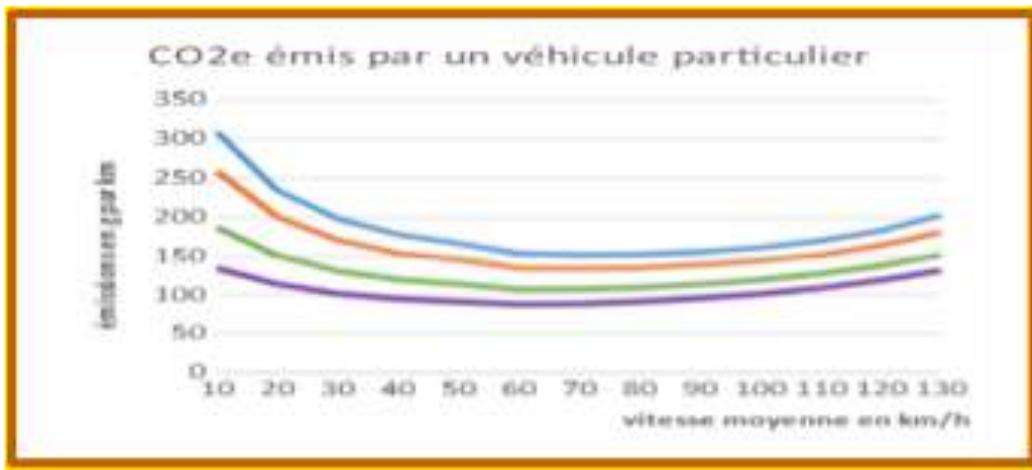
- Décroissance des surconcentrations de différents polluants en situation fluide -

(Source : CEREMA).

3- Conformément au guide CEREMA du 22 février 2019, les émissions ci-dessous auraient dû être quantifiées à minima pour les polluants suivants :

Le dioxyde d'azote, (NO₂) ; les oxydes d'azote (NO_x) ; le monoxyde de carbone (CO) ; le dioxyde de soufre (SO₂) ; les particules (PM10 et PM2,5) ; les Composés Organiques Volatils tels que le benzène et le 1,3-butadiène ; l'arsenic ; le nickel ; le chrome ; les 16 HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) réglementaires dont le benzo(a)pyrène.

4- En se basant sur la modélisation des rejets de polluants atmosphériques émis par un véhicule en fonction de sa vitesse, le Cerema a actualisé les éléments concernant les émissions de polluants : dioxyde d'azote (NOx), particules fines (PM10), et CO2e (équivalent CO2 des GES : CO2, CH4 et N2O), sur la base de la méthodologie européenne Copert version 5, et du parc roulant automobile prospectif actualisé jusqu'en 2050.



Pour les véhicules légers comme pour les poids-lourds, les émissions sont importantes à très faible vitesse (jusqu'à 30 km/h environ), **ce qui signifie que les situations de congestion du trafic routier, fréquentes sur les axes de circulation en commune, sont très pénalisantes du point de vue de la qualité de l'air.**

5- L'OMS a édicté de nouvelles lignes directrices en 2021, fondées sur un grand nombre de travaux :

- 10 µg/m³ pour le NO₂.
- 15 µg/m³ pour les PM10.
- 5 µg/m³ pour les PM2,5.

6- L'action 41 du PPA fixe comme objectif « ...D'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport ».

Les PLU doivent ainsi décrire et diffuser les niveaux de pollution auxquels sont exposées les populations.

	Objectif 2030	Objectif 2050
Transports	-31% / 2015	0 émission

- Réduction des émissions de GES de la Stratégie Nationale Bas Carbone -
- (Source : Ministère de l'écologie) -

Il semble difficile d'imaginer atteindre ces objectifs, avec :

- l'augmentation du tourisme ;*
- l'augmentation de la population annoncée au dossier, 6 900 personnes ;*
- l'augmentation du nombre de véhicules en circulation, à savoir 3 650 véhicules supplémentaires, le mode de déplacement privilégié des habitants étant le véhicule individuel.*

« Les résidents du territoire sont particulièrement attachés à la voiture individuelle : plus de 3 ménages sur 4 possèdent au moins une voiture par ménage et 1 ménage sur 4 a plus de deux voitures par ménage. En conséquence, ce sont 69% des trajets domicile- travail qui se font en voiture, camion ou fourgonnette ».

(Source : Diagnostic du PCAET – P.70).

3- La pollution atmosphérique liée à l'activité aéroportuaire.

« L'aéroport de Cannes-Mandelieu est le deuxième aéroport d'affaires après Paris-Le Bourget. Il occupe plus de 100 ha répartis sur les communes de Cannes et Mandelieu.

Quatre compagnies d'aviation, et quatre compagnies d'hélicoptères permettent les déplacements d'une clientèle d'affaires.

Le flux de passagers annuel est inférieur à 10 000. Il était de 6 246 en 2021.

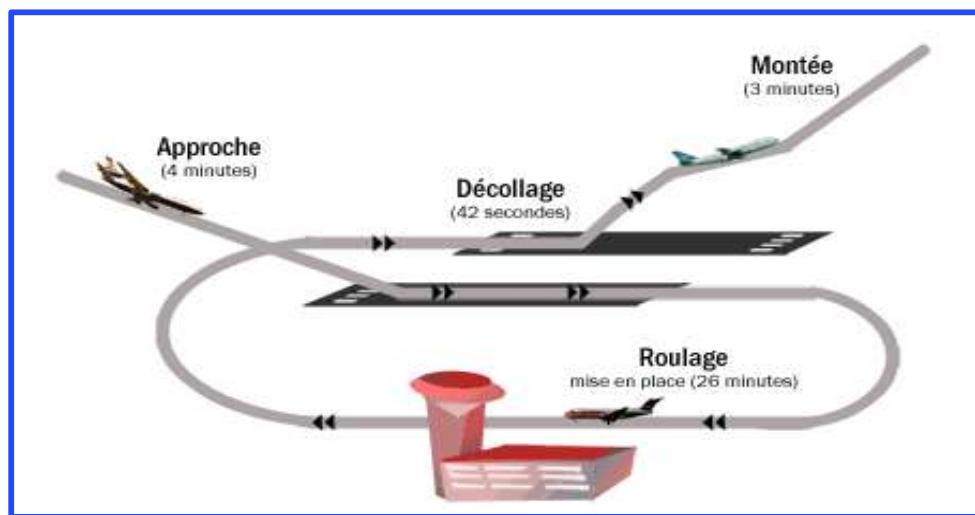
Proche des habitations, l'impact environnemental de l'aéroport est important ».

(Source : Rapport complet PCAET – P. 108).

Les mouvements aériens se décomposent en quatre séquences formant un cycle standard, dit cycle « LTO » (Landing-Take Off) :

- quatre minutes d'approche en descente,
- 26 minutes de roulage à l'arrivée et au départ (vers et depuis l'aérogare),
- 42 secondes lors de la phase de décollage,
- près de 3 minutes de montée.

Le cycle LTO permet de quantifier les émissions du trafic aérien en-dessous d'environ 1 000 m, où nous respirons et où les émissions ont un effet direct sur la qualité de l'air à l'échelle locale ou régionale.



- Le cycle LTO - Source : Airparif -

Il existe 3 grandes sources de pollution de l'air liées aux zones aéroportuaires :

1. Les sources tridimensionnelles liées aux mouvements des avions ;
2. Les sources fixes, ponctuelles, (centrales thermiques), ou diffuses, (stations-services) ;
3. Les sources mobiles (véhicules de transport en commun, véhicules transporteurs de bagages...).

Cette activité peut représenter jusqu'à 10 % de la concentration d'émissions polluantes autour d'un aéroport.

L'activité des plateformes aéroportuaires étant amenée à se développer encore davantage au cours des prochaines années, l'avion risque dès lors de devenir le principal responsable de la pollution dans les régions les plus proches des aéroports.

PRINCIPAUX POLLUANTS ÉMIS.	
Sources liées au cycle LTO	
<ul style="list-style-type: none"> - Oxydes d'azote (NOx), - Monoxyde de carbone (CO), - Composés Organiques Volatils, - Particules contenant des HAP <ul style="list-style-type: none"> - Dioxyde de soufre (SO₂), - Dioxyde de carbone, CO₂). -Particules : usure des pneus, freins. 	
Sources fixes ponctuelles.	
Centrales thermiques. SO ₂ , NOx, COV, CO, particules, (CO ₂)	
Stockage d'hydrocarbures. Stations-services,avitaillement des avions Opérations d'antigivrage : Propylène glycol. Opérations de dégivrage : Éthylène glycol.	

En réponse à une question posée au PVS concernant la PA liée au trafic aéroportuaire, la commune renvoie à une étude d'ATMOSUD concernant « *L'évaluation des particules fines en zone aéroportuaire : Cannes- Mandelieu et Golfe de Saint-Tropez (été 2021)* »
L'étude est synthétisée ci-dessous.

Mesures de Particules concernant l'aéroport de Cannes Mandelieu.				
PM	Max. Quart horaire	Max. horaire	Max. journalier	Valeurs OMS
PM 10	218	62	20,9	15 µg/m³
PM 2,5	161	46	14,7	5 µg/m³
PM 1	145	41,5	12,4	

Conclusions étonnantes du document.

1. « *Si les maxima horaires et quart-horaire sont plus importants au niveau de l'aéroport de Cannes Mandelieu et de la pépinière Rubino en comparaison des autres points de mesures, leur caractère ponctuel n'influence que peu les concentrations moyennes* ».
2. « *Il n'y a aucun nombre de jours de dépassement du 50 µg/m³* »
(P. 32 du document).

Analyse du commissaire enquêteur.

1. Les données du document ne sont pas récentes concernant la phase LTO, (Landing-Take-Off), et leurs évolutions dans le temps sont ininterprétables : *elles concernent les émissions cumulées de 2007 à 2019*, (P. 15 du document).

La période de mesures des particules PM10, PM2,5 et PM1 s'étale *sur un seul mois*, du 29 juin au 3 août 2021.

2. Les résultats des mesures.

=> Les maximums quart horaires sont :

- *plus de 14 fois supérieurs* aux valeurs de l'OMS pour les PM 10 ;
- *plus de 32 fois supérieurs* aux valeurs de l'OMS pour les PM 2,5.

=> Les maximums horaires sont :

- *plus de 4 fois supérieurs* aux valeurs de l'OMS pour les PM 10 ;
- *plus de 9 fois supérieurs* aux valeurs de l'OMS pour les PM 2,5.

3. Concernant les PM 1.

Il n'y a pas de valeur limite : ces particules, compte-tenu de leur taille passent directement dans le sang circulant, comme il sera exposé plus avant dans le document.

- Avis de scientifiques -

Selon une étude du MIT, (Massachusetts Institute of Technology), la croissance du trafic aérien devrait être deux fois plus dommageable pour la qualité de l'air que pour le climat.

« *Les répercussions sur la qualité de l'air sont de 1,7 à 4,4 fois plus élevées que les répercussions climatiques par unité de carburant consommé... Les émissions de avions sont responsables d'environ 16.000 décès prématurés chaque année* ».

(S. Eastham, du laboratoire de l'aviation du MIT).

Selon une étude de 2016 :

- 58% des décès prématurés dus à l'aviation sont liés à l'exposition aux PM2,5.
- 48% sont le fait de l'ozone, qui induit une forte incidence des cancers de la peau.

À elle seule, l'aviation est responsable de 5 % des émissions anthropiques de gaz à effet de serre (GES).

Elle est en tête du classement des modes de transport les plus polluants.

En plus du CO2 émis directement par le Kérosène, les avions laissent derrière eux des traînées de condensation avec un puissant effet radiatif, aggravant le réchauffement.

Tout cela devrait empirer avec l'explosion du trafic aérien.

L'Association du Transport Aérien International, (IATA), prévoit un doublement du trafic de passagers d'ici 2037, ce qui impliquerait une hausse des émissions de 18%, même en tenant compte de l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Pour calculer son impact climatique, les chercheurs utilisent comme ordre de grandeur les émissions de CO2 par voyageur au kilomètre.

Un kilomètre en avion est 45 fois plus polluant qu'avec un train à grande vitesse, selon les données de l'ADEME et de l'ENTD.

(Enquête Nationale sur les Transports et les Déplacements).

C'est là un impact climatique sans précédent : par trajet, l'avion émet en moyenne 125 fois plus de CO2 qu'une voiture individuelle, un chiffre qui monte à 1 500 pour une comparaison avec les trains.

En plus du CO2, l'avion répand également de l'ozone, et des cirrus qui ont un effet réchauffant.

L'ensemble des données proposées dans la Base Carbone sont issues du calculateur TARMAAC (Traitements et Analyses des Rejets éMis dans l'Atmosphère par l'Aviation Civile) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile).

3.1- Problèmes posés par les particules ultrafines, (PUF).

Sans exception, toutes les PUF issues des processus de combustion sont nocives, en raison :

- de leur très petite taille (elles traversent la barrière cellulaire et migrent dans toutes les parties du corps lorsqu'elles sont inhalées) ;
- de leur composition chimique ;
- de l'agrégation d'hydrocarbures halogénés et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques, (HAP).

Les réacteurs d'avion émettent exclusivement des PUF.

Alors que la technologie des filtres peut être utilisée sur les moteurs de voiture, cela est impossible pour les réacteurs.

En raison de la forte consommation de kérosène, les aéroports sont d'énormes Hot Spots régionaux de particules ultrafines.

Des centaines de tonnes de kérosène y sont brûlées chaque jour. Les PUF émises sont transportées par le vent dans les environs.

Exposé aux vents venant de l'aéroport, chaque riverain devient un « fumeur passif » des gaz d'échappement et PUF des avions.

Les enfants et les personnes malades sont particulièrement touchés.



- Concentrations moyennes de PUF sur et à proximité de l'aéroport Paris-CDG –

- En particules par centimètre cube – Entre septembre et décembre 2022 -

Les résultats de cette campagne de mesures confirment que le trafic aérien engendre une augmentation des niveaux de PUF à proximité des aéroports.

Trois composants représentent à eux seuls 97% des dommages sur la qualité de l'air et le climat :

- les oxydes d'azote, pour 58% ;
- le CO₂, pour 25% ;
- les traînées de condensation, pour 14%.

3.2- Cas particulier des jets privés.

Leurs émissions de CO2 ont augmenté d'un tiers entre 2005 et 2019 en Europe.

Ces avions sont utilisés principalement pour des vols de loisirs et moins pour des voyages d'affaires, avec un pic en été vers les destinations ensoleillées.

Ces vols sont particulièrement nuisibles pour l'environnement, puisqu'ils émettent, par personne transportée, dix fois plus de CO2 qu'un vol commercial.

L'organisation européenne Transports et Environnement dénonce l'impact environnemental des jets privés :

« Voyager en jet privé, c'est la pire chose que l'on puisse faire pour l'environnement. »

(Jo Dardenne, Transport et Environnement).

Quelques chiffres, publiés dans le rapport, permettent de comprendre l'ampleur des dégâts.

- Un vol privé de 4 heures génère autant d'émissions qu'un individu moyen en une année.
- Les 1 000 vols effectués chaque année entre Paris et Nice polluent autant que 40 000 familles prenant les mêmes vacances avec une voiture thermique neuve.
- La moitié des vols parcourant moins de 500 Km, soit la distance opérationnelle où les avions sont le moins performants et donc les plus polluants.

De plus, il s'agit de trajets courts qui peuvent la plupart du temps être remplacés par d'autres moyens de transport.

Constat à rapprocher de la contribution L-6 :

« Dans le cadre de l'urgence climatique décrétée « cause nationale prioritaire », il est étonnant que perdurent des vols de jets sur de très courtes distances, Nice-Cannes ; Toulon-Cannes, comme de nombreux vols Paris-Cannes pouvant être effectués par l'aviation commerciale habituelle...Les vols Nice-Cannes ne dépassent pas 15 minutes pour 110 Km en moyenne, (au lieu de 30 Km par la route), et se situent à une altitude inférieure à 2 000 pieds, où le fonctionnement des réacteurs est le plus polluant... Leur nombre est particulièrement élevé les mois d'été ou les jours précédant les manifestations cannoises importantes ».

3.3- Problèmes soulevés par le dégommage des pistes.

Pour assurer la sécurité de la piste, il est réalisé fréquemment un « dégommage des pistes », travaux spécifiques réalisés grâce à une technique de dégommage par hydro-projection qui durent de 2 à 4 nuits, et que l'on effectue entre 6 à 7 fois par an.

L'objectif est de retirer la plus grande partie de la gomme déposée par les pneus des aéronefs lors de la phase d'atterrissement afin d'obtenir une adhérence conforme à la réglementation.

Chaque dégommage permet de récolter entre 1 à 2 tonnes de résidus.

Une à deux tonnes de gomme seulement sont récupérées. Quelle quantité est disséminée dans l'air sous forme de particules ultrafines, sachant qu'une tonne contient des milliards de particules ?

4- Les risques sanitaires liés à la qualité de l'air.

ÉTUDES RÉALISÉES CONCERNANT L'IMPACT SANITAIRE DES PUF.	
Auteurs – Dates de publications.	Conclusion des études.
<i>Chen – 2020.</i>	
<i>Bruneekreef – 2021.</i>	Augmentation du risque de cancer du poumon.
<i>Pope – 2002.</i>	
<i>Global Burden of Disease – 2019.</i>	Les PUF sont responsables de 15% des décès par cancers de l'appareil respiratoire dans le monde.
<i>Dominici – 2019.</i>	Aucun seuil n'a été constaté en deçà duquel il n'y aurait pas d'effet sanitaire.

La seule pollution NO2 et PM2,5 induirait 273 décès prématuress annuels :

- 179 dus aux transports,
- 32 directement liés aux émissions de l'aérien.

Sur la base de cette étude, l'aérien contribue aux morts prématuress dues au dioxyde d'azote et aux PM 2,5 à hauteur de 11,8%.

La pollution de l'air est classée cancérogène par l'OMS, et est l'une des principales causes environnementales de décès dans le monde.

Les polluants plus particulièrement incriminés sont les particules fines (PM10 et PM2.5), les oxydes d'azote et l'ozone troposphérique.

Les effets sur la santé d'une pollution chronique sont l'apparition ou l'aggravation de cancers, pathologies cardiovasculaires et respiratoires, troubles neurologiques, du développement...

La pollution chronique impacte plus la santé publique que l'exposition ponctuelle lors des pics de pollution.

Les polluants qui font l'objet d'une surveillance de leurs concentrations dans l'air, (PM et NOx), sont étudiés à la fois :

- pour leur toxicité propre,
- en tant que traceurs de certaines activités polluantes, et donc d'émissions de divers autres polluants pouvant être également nocifs pour la santé.

Actuellement, les normes européennes et françaises de qualité de l'air relatives aux particules portent essentiellement sur les PM 10 et PM 2.5 mais en aucun cas sur les particules ultrafines, (nanoparticules).

La réglementation appliquée jusqu'à présent pour le suivi de la pollution particulaire ne considère que *des mesures en masse* de PM par m3 d'air.

Or, même si elles sont négligeables en masse, les particules ultrafines, dont la réactivité est supérieure à celle des particules plus grosses, représentent en nombre 80% de l'aérosol urbain.

Il est donc important de prendre en compte le nombre de particules plutôt que leur masse ; et de mieux prendre en considération les PM 0,1.

(Source : J.M. Lo-Guidice, F. Nesslany Equipe IMPECS - IMPact de l'Environnement Chimique sur la Santé - Institut Pasteur, Lille)

<p><i>Messages sanitaires issus de l'Arrêté du 13 mars 2018, modifiant l'arrêté du 20 août 2014 Recommandations sanitaires en vue de prévenir les effets de la pollution de l'air sur la santé (Application de l'article R.221-4 du code de l'environnement).</i></p>	
<p><i>Populations vulnérables.</i></p> <p>Femmes enceintes.</p> <p>Nourrissons. Jeunes enfants.</p> <p>Personnes de plus de 65 ans.</p> <p>Pathologies cardio-vasculaires.</p> <p>Pathologies respiratoires.</p>	<p>Pollution aux polluants PM10, NO2, SO2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - éviter les zones à fort trafic routier, aux périodes de pointe ; - privilégier les activités modérées. <p>Pollution à l'ozone, (O3).</p> <p>Éviter les sorties quand l'ensoleillement est maximum.</p>
<p><i>Populations sensibles.</i></p> <p>Personnes diabétiques.</p> <p>Immunodéprimés.</p> <p>Affections neurologiques.</p>	

Analyse du commissaire-enquêteur.

1. Ces messages sanitaires ne concernent que les pics de pollution, mais pas la pollution urbaine de fond, dont il est scientifiquement avéré qu'elle est plus délétère encore pour la santé.

2. Comment vont faire les populations concernées pour « Éviter les zones à fort trafic routier aux périodes de pointe », si elles résident le long de voies à fort trafic ?

3- Le SCoT'Ouest indique : « À l'échelle du département, le tourisme représente 11 millions de visiteurs...Le tourisme d'affaires est un pilier de l'économie...Cannes accueille des évènements majeurs : MIPIM, MIDEM, Festival de Cannes ».

« Chaque année la ville accueille 52 manifestations professionnelles...La fréquentation hôtelière de la ville a généré 2 250 000 nuitées, tous motifs confondus ».

4- l'action 41 du PPA fixe comme objectif « ...d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport ».

En synthèse.

La connaissance de la qualité de l'air est d'une importance capitale pour les préoccupations sanitaires.

En considérant les études sélectionnées, on peut affirmer que :

- 1- *les émissions sont les principaux facteurs déterminants (Colette et. Al, 2013),*
- 2- *les variations des seules variables climatiques ont un impact secondaire sur la qualité de l'air (Lecoeur 2013).*
- 3- *Certains effets à long terme sont observés bien que les normes en vigueur sur la qualité de l'air soient en général respectées, ce qui veut dire que même de faibles doses peuvent être toxiques.*

Il ne semble pas exister de seuil protecteur au-dessous duquel il n'est plus observé d'effet sanitaire. Au final, l'essentiel de l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique est de type chronique.

3- L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.

1- La problématique du climat.

Les impacts des événements climatiques et météorologiques sur la santé sont d'ores et déjà observables et de plus en plus préoccupants :

- augmentation en fréquence et en intensité des épisodes météorologiques extrêmes, (canicules, sécheresses, inondations, feux de forêts),
- interactions avec la pollution de l'air, appauvrissement des ressources naturelles.

On peut craindre des vagues de chaleur plus fréquentes et plus durables, une multiplication des hyperthermies et des maladies cardio-vasculaires ou respiratoires, entraînant des pics de mortalité.

Il faut aussi s'attendre à une recrudescence de certaines maladies infectieuses ou parasitaires, en raison de la « remontée » progressive de vecteurs, insectes ou acariens hématophages, jusque-là cantonnés aux latitudes tropicales et subtropicales.

« Pour limiter la température à 1,5°C, et ainsi minimiser les conséquences du réchauffement sur les écosystèmes et nos sociétés, il faudra réduire d'ici 2030 nos émissions globales de Gaz à Effet de Serre de 40 % et atteindre la neutralité carbone en 2050 ».

(Groupe Intergouvernemental d'Experts sur le Climat ; Rapport Spécial 1.5).

2- Le changement climatique comme multiplicateur de risques sanitaires.

En région PACA, le nombre de journées chaudes (température supérieure à 25°C), pourrait augmenter de 52 jours à l'horizon 2100 selon le scénario RCP 8.5, (Representative Concentration Pathways).

Ces évolutions se traduisent par *des impacts directs ou immédiats* sur la vie humaine, la productivité, les ressources naturelles, l'économie ou la santé psychologique.

3- La concentration démographique rend les milieux urbains particulièrement vulnérables face au changement climatique.

L'îlot de chaleur urbain (ICU) est une différence locale de températures observées entre un site urbain et un site rural environnant à un instant t.

L'ICU associé à la pollution atmosphérique fragilise la santé des citadins.

« *Les ICU multiplient les enjeux de risques sanitaires : en 2003, la surmortalité a été 40 % plus élevée dans les petites et moyennes villes, 80 % plus élevée à Lyon, 141 % à Paris.* »

(M-C Prémartin, Directrice exécutive des programmes de l'ADEME. 18/12/ 2018 - Deuxième colloque national pour l'adaptation des territoires au changement climatique -

4- L'évolution des épisodes de pluies intenses et les conséquences sur la santé publique.

Actuellement, la majeure partie de la région PACA est soumise au risque inondation, notamment en raison des pluies méditerranéennes ou pluies torrentielles (épisode cévenol), caractéristiques de la région.

Conséquences sanitaires liées à la modification du régime des précipitations :

Les experts du GIEC prévoient, au cours du siècle à venir, un impact du réchauffement global sur le cycle de l'eau.

Dans la région PACA, ces modifications se traduiront par :

- une augmentation de la période de sécheresse estivale en durée et en intensité,
- une diminution des débits de surface et des eaux souterraines de 10 à 20 %,
- et très vraisemblablement par une augmentation des épisodes de pluies intenses.

Cette diminution de la ressource sera également accompagnée, lors d'épisodes de fortes chaleurs et sécheresse (qui seront de plus en plus nombreux), d'une surconsommation d'eau potable (+1,6 % par degré d'élévation de la température en France), accentuée par la forte affluence touristique et les besoins agricoles.

Les effets indirects interviennent par modification de la qualité des milieux et des écosystèmes :

- changements dans la distribution géographique de certaines espèces,
- prolifération de vecteurs de maladies,
- émergence de pathogènes,
- pollution de l'air, raréfaction des ressources.

Les répercussions sanitaires négatives ont une forte probabilité de l'emporter au sein de la région, et l'adaptation passe par l'anticipation.

Par ailleurs :

- le niveau des nappes phréatiques côtières baisse de manière significative,
- l'eau douce entre en concurrence avec l'eau de mer, avec un risque d'intrusion saline dans les nappes phréatiques, phénomène irréversible pouvant altérer la qualité des eaux douces. *Dans ce cas, ces dernières deviennent impropre à la consommation.*
- la qualité des eaux pourra également être affectée lors des pluies extrêmes : le lessivage des sols qui les accompagne a pour potentielle conséquence de remobiliser les polluants.

À terme, l'infiltration de ces eaux contaminées peut dégrader la qualité microbiologique dans les nappes phréatiques.

5- Les maladies vectorielles.

Elles font l'objet d'une attention toute particulière en santé environnementale.

Jusqu'alors, l'expansion de certaines maladies était imputée aux transports mondiaux, plus rapides et plus nombreux.

Récemment, les scientifiques ont fait cas d'une influence du changement climatique sur ces vecteurs de maladies, par la hausse des températures qui favorise leur développement, l'extension de leurs aires de distribution et l'accélération du développement des agents pathogènes. Il s'agit notamment :

Pathogène	Espèces	Particularités
Tiques	<i>Ixodes ricinus</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Espèce qui pose le plus de problèmes de santé publique. - Mord les êtres humains et les animaux. - Transmission de maladies : <ul style="list-style-type: none"> => Maladie de Lyme, (douleurs articulaires durables, paralysie partielle des membres...) => virus de l'encéphalite à tique.
	<i>Hyalomma Marginatum</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Installée récemment en PACA et dans le sud d'Auvergne-Rhône-Alpes. - Transmission : fièvre hémorragique de Crimée Congo, maladie pouvant entraîner rapidement la mort sans thérapeutique.
Moustiques	<i>Aedes albopictus.</i> <i>Moustique tigre.</i>	À l'exception des zones montagneuses, la région PACA est entièrement colonisée par l'espèce, active du mois de mai au mois d'octobre.

L'urbanisation de la commune annoncée au projet de PLU ne sera pas sans conséquences sur la qualité de vie des habitants :

1. Le vieillissement de la population est corrélé à une augmentation de la fragilité.

Le rapport de présentation indique, P.17 :

« La tendance se caractérise par une augmentation des classes d'âges supérieures à 44 ans depuis 2009 avec + 14,3% pour les 45 à 59 ans, + 5,7 % pour les 60 à 74 ans.

Le vieillissement des générations nées lors du baby-boom de la seconde moitié du XXe siècle constitue l'un des changements démographiques majeurs attendus à l'horizon 2050 ».

Notion corroborée par le SCoT'Ouest :

« Le phénomène de vieillissement de la population est fort sur le SCoT'Ouest, plus important encore que par rapport à l'échelle nationale...Les classes d'âge de plus de 60 ans ont augmenté de + 1,6% en 5 ans ».

2. La construction d'immeubles va multiplier les îlots de Chaleur Urbains.

L'ICU associé à la pollution atmosphérique fragilise la santé des citadins.

3. Ces conséquences impacteront en priorité les populations les plus fragiles.

7- LA POLLUTION SONORE ET SON IMPACT SANITAIRE.

Avis citoyens.

« Que dire de l'activité incessante de l'aéroport lors d'évènements festifs tout au long de l'année ? »
 « Où sont les mesures de réduction du bruit : autoroute, routes, aéroport » ?
 « Aucune donnée chiffrée des niveaux de bruit de l'aéroport, des rues du centre-ville et de La Bocca ».
 « Aucune interdiction de survol très bas sur les zones très urbanisées de Cannes la Bocca ou des atterrissages et décollages en rase-mottes au-dessus du stade Pierre de Coubertin ».

En préambule, il faut noter que tout au long du dossier d'enquête, et pour évoquer ce problème, on utilise indifféremment les termes de « bruit », ou « nuisance sonore ».

Ce choix introduit une confusion avec le terme de « pollution ».

Selon la doctrine, une « *nuisance sonore* » ou une « *perturbation* » est une gêne qui n'a pas de conséquences néfastes sur la santé : *un bruit considéré comme une nuisance aura « une intensité inférieure au seuil de lésions physiologiques ».*

Une « pollution sonore », à l'inverse, peut affecter l'acuité auditive et la santé des personnes.

1- LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION.

1.1- L'orientation 4A3 du SCoT'Ouest concerne l'aéroport de Cannes Mandelieu :

« Renforcer les conditions d'intégration environnementales de la plateforme »

« L'objectif d'accompagnement du second aéroport privé de France doit être assorti de prescriptions environnementales. L'attractivité économique du territoire du SCOT issue de l'activité aéroportuaire ne peut en effet prospérer sans une vigilance particulière à la préservation des enjeux de santé publique ». (Source : SCoT'Ouest - P.82).

Le Syndicat Mixte a pris la mesure du mécontentement des Collectivités et des populations face à l'accroissement des gênes sonores et des risques technologiques associés à la plateforme aéroportuaire de Cannes-Mandelieu.

Les outils de prévention installés au début des années 2000, et notamment le Plan d'Exposition au Bruit de 2004, ne semblent plus adaptés aux usages et nouvelles vocations accueillis par l'aéroport (notamment les vols d'école, le trafic hélicoptère...).

Le suivi environnemental (bruit, qualité de l'air, incidences sur les milieux marins et terrestres...) sera placé au premier plan de la mise en oeuvre du SCoT avec en continu une mise à jour régulière du diagnostic environnemental de l'aéroport dans l'Etat Initial de l'Environnement mettant à jour les trafics enregistrés, les conflits constatés, les mesures prises par l'exploitant, les solutions envisagées.

Le suivi du SCoT s'attachera à l'ajout en continu dans le Document d'Orientations d'Aménagement des mesures d'évitement et de réduction des nuisances sur les zones habitées impactées par le trafic de l'aéroport

Le SCOT souhaite que soit mené un travail sur une réduction globale des nuisances de l'aéroport. Cependant, une réflexion sur la réduction des nuisances sonores sur une partie du territoire ne devra en aucune manière impacter une autre partie de ce même territoire.

Le dossier proposé à l'enquête n'aborde pas l'ensemble de cette problématique ; en outre, le nombre annuel de passagers des transports aériens devrait plus que doubler d'ici 2034.

L'annonce au dossier du développement du tourisme d'affaires sera de nature à majorer l'ensemble des pollutions aéroportuaires sur la commune.

1.2-L'orientation 9C2 du SCoT :

« Veiller à la limitation des nuisances sonores et à l'exposition des logements à ces nuisances ».

1.3- Le SRADDET définit l'objectif 23.

« Faciliter tous les types de report de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables » qui peut aller vers une amélioration de l'environnement sonore du territoire ».

Il fixe l'objectif de 15% de report modal à horizon 2030 afin de rejoindre le niveau moyen des régions qui ont un bon niveau de report modal en France.

1.4- Le Plan d'Exposition au bruit. (PEB).

Il est défini dans les articles L 571-11 et R 571-58 à R 571-65 du code de l'environnement. Instauré par la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985, *il vise à limiter ou interdire la construction de logements dans les quartiers exposés afin de ne pas soumettre davantage de populations aux nuisances sonores provoquées par le trafic aérien.*

Il anticipe, pour chaque aérodrome, les évolutions sur 15-20 ans : du trafic, des procédures de circulation aérienne, et des infrastructures aéroportuaires.

Les PEB ne concernent toutefois pas les habitations existantes ou les populations déjà en place.

L'objectif du PEB est de mieux maîtriser l'urbanisation à proximité des aéroports ; il vise à prendre également en compte les bruits futurs.

Pour cela, des courbes sont établies à partir d'hypothèses sur l'évolution des trafics aériens à court, moyen et long termes, permettant ainsi de mieux appréhender les zones qui seraient susceptibles d'être touchées dans dix ou quinze ans.

1.5- Le Plan de Gêne Sonore. (PGS).

Le plan de gêne sonore (PGS) a été institué par l'article 19-1 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992. Il s'agit d'un plan permettant de cartographier le bruit aux abords des aéroports, délimitant ainsi les zones géographiques dans lesquelles les riverains peuvent demander une aide financière pour l'isolation phonique de leur logement.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Cette aide n'est toutefois attribuée que sous certaines conditions et ne concerne pas l'aéroport de Cannes-Mandelieu.

Le PGS prend la forme à la fois d'un rapport et d'une carte où sont classifiés trois types de zones :

- Une zone 1 qui regroupe les habitations soumises à de très fortes nuisances (comprises à l'intérieur de la courbe d'indice L_{den} 70) ;
- Une zone 2 dite « de fortes nuisances » rassemblant les riverains entre les courbes d'indice L_{den} 70 et L_{den} 65 (ou 62) ;
- Une zone 3 qui concerne les logements exposés à des nuisances « modérées » (entre la limite extérieure de la zone 2 et la courbe d'indice L_{den} 55).

2- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Les PEB font actuellement l'objet de trois types de critiques.

1. Il leur est reproché d'avoir été jusqu'à présent relativement peu respectés.

Malgré ces plans, de nombreuses constructions ont en effet été réalisées depuis les années 1990 dans les communes concernées.

2. Pour certaines communes, les PEB semblent dès lors difficilement compatibles avec les objectifs de dynamisme urbain.

3. Les riverains estiment que les outils de modélisation, utilisés par la DGAC pour le tracé des PEB, ne correspondent pas toujours à la réalité des nuisances perçues.

On a constaté de plus en plus de demandes de riverains en faveur d'une diminution des seuils de bruit pris en compte dans les PEB afin d'inclure davantage de territoires dans les PGS, ce qui semble contradictoire avec le souhait des élus locaux de ne pas entraver le dynamisme urbain.

L'article 78 bis de la loi ALUR prévoit d'assouplir les dispositions des PEB définies dans l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme en autorisant, sous certaines conditions, une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores dans les territoires stratégiques du Grand Paris.

De cette manière, la loi ALUR rend pour la première fois possible l'augmentation de la population en zone C du PEB, ce qui est vivement critiqué par les associations des riverains.

4. La valeur limite réglementaire de 55 dB(A) en période LDEN dans le cas de la cartographie de la CACPL est différente de la valeur de la zone C du PEB de l'aéroport de Cannes-Mandelieu qui est de 57 dB(A).

3- LA POLLUTION SONORE SUR LA COMMUNE.

La CACPL a installé depuis septembre 2022 une station de mesure du bruit située à Cannes la Bocca, avenue Sainte Rosalie.

« *Cette station permet de répondre notamment aux plaintes des riverains concernant le bruit aérien par une mesure en continu du bruit ambiant, (identification des « pics » et croisement avec les données d'aviation pour caractériser le bruit). Par extension, elle mesure également le niveau global d'exposition au bruit de fond de Cannes la Bocca ».*

Un intervenant a déposé sur ce thème un document intitulé « *Mémoire concernant l'aéroport de Cannes-Mandelieu* », texte qui aurait été déposé à l'Assemblée Nationale, le 29/9/2022.

Le document présente les données suivantes.

1. La plateforme actuelle de 150 hectares accueillant des aéronefs de plus en plus gros, (35 tonnes), sa zone de nuisance n'a cessé de s'étendre
2. Les altitudes de survol sont en référence du niveau de la mer, ce qui réduit drastiquement la hauteur de survol réelle.
3. Les approches pour l'atterrissement sont pratiquement toutes situées sur les terres et au-dessus des zones densément habitées (un jet atterrissant par la VPT17 parcourt environ 15 km entre son arrivée sur les terres et le contact avec la piste, en survolant à basse altitude Cannes, Le Cannet).
4. Deuxième aéroport dit « d'affaires » après Le Bourget, c'est en fait un aéroport de « *Tourisme de luxe* » :
 - les nombreux vols de jets Nice-Cannes et inversement correspondent à des fonctions taxi, prise de clients ou simplement de garage. Le taux d'occupation des jets est en moyenne de moins de 2 passagers.
 - l'aéroport abrite également une école de pilotage, un héliport et un simulateur de vol.
 - il enregistre en moyenne **70 000 mouvements par an**, et ce chiffre n'a pas beaucoup diminué ; il s'est vu renforcé après la crise sanitaire, le trafic d'aviation dite « d'affaire » dépassant le niveau de 2019.
5. Les hélicoptères : on les retrouve sur la trajectoire de petite aviation et un peu partout, contournant leur interdiction d'effectuer des « tours de piste » ou les vols dits « circulaires » par la dénomination de vols ayant pour but « *L'entretien des connaissances* ».
6. Les différents rapports (2020, 2021, 2022) de l'ACNUSA et ses recommandations ne sont suivis de quasiment aucun effet pour Cannes-Mandelieu, concernant l'aviation « d'affaire ».

Analyse du commissaire-enquêteur.

1. La compatibilité entre aéroports et zones urbaines est une problématique ancienne, mais de plus en plus pressante, les relations avec les riverains étant de plus en plus délicates. Depuis plusieurs années les nuisances aéroportuaires ne cessent de se développer.

Des personnes les vivent au quotidien, jour et nuit ; elles impactent leur santé et leur cadre de vie.

2. La question du bruit des avions est de moins en moins traitée comme une priorité par les autorités françaises ; la France persiste à garder une approche trop « technico-normative » de la gestion du bruit des aéroports, en proposant des solutions essentiellement limitées à des cartographies en décibels ou à des mesures réglementaires basées sur des indicateurs plafonds. Une telle approche ne peut être suffisante car les effets du bruit ne peuvent pas être entièrement quantifiables.

3. Parmi les principaux griefs des riverains, l'absence de concertation est toujours soulignée. *Selon les estimations du Comité de protection de l'environnement en aviation (CAEP), le volume des émissions de l'aviation devrait être de 4 à 6 fois plus important d'ici à 2050 par rapport au niveau de 2010.*

4. Les émissions de CO₂ ont augmenté de près de 80 % entre 1990 et 2013 et l'on prévoit qu'elles continueront à croître durant les prochaines années.

De tous les secteurs du transport, celui de l'aviation a connu le plus grand taux de croissance des émissions de gaz à effet de serre.

Les émissions de NO₂ ont pratiquement doublé entre 1990 et 2013 et « on peut s'attendre à ce qu'elles continuent à augmenter dans les années à venir »

(Source : Agence européenne de l'environnement - AEE).

Le nombre annuel de passagers des transports aériens devrait plus que doubler d'ici 2034

5. Cas particulier des hélicoptères.

Le bruit produit par un hélicoptère s'élève de **70 à 95 décibels**, selon sa hauteur.

La réglementation sur le bruit des hélicoptères a pour but d'en limiter le trafic dans les zones à forte densité de population.

L'altitude n'est régie par la loi, ni par décret, mais par une recommandation de la DGAC.

4- LES IMPACTS SANITAIRES DE LA POLLUTION SONORE **TOUTES CAUSES CONFONDUES.**

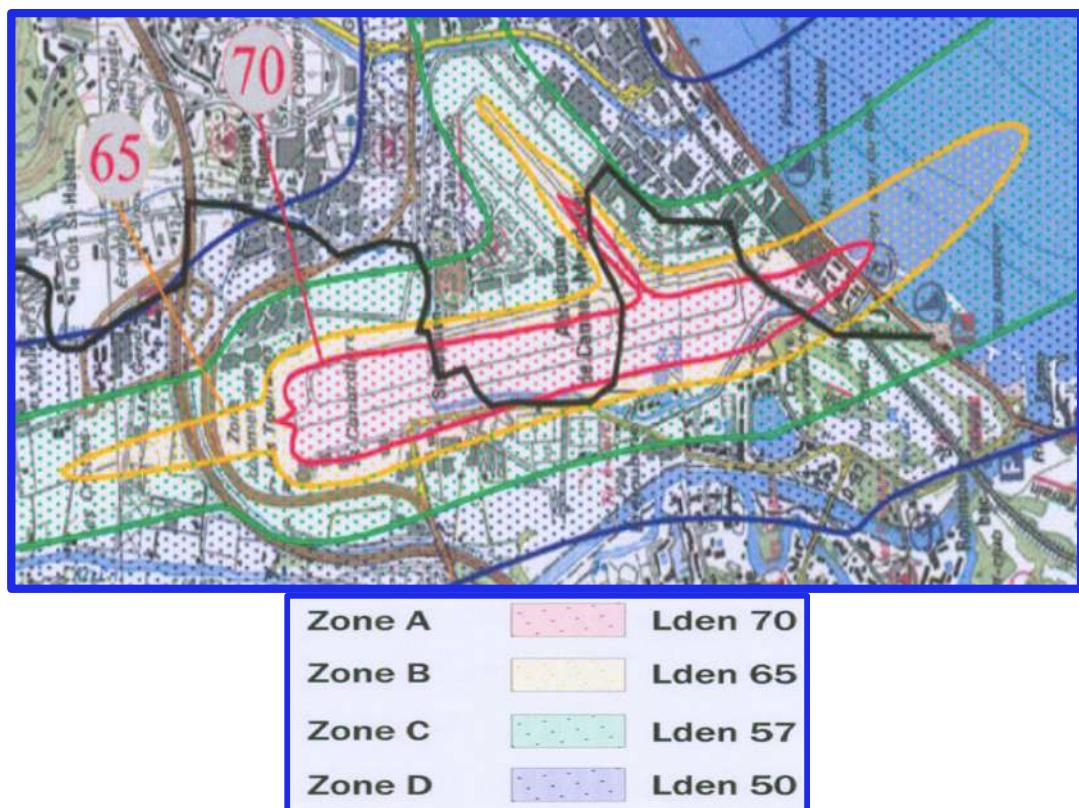
Le bruit est un phénomène qui ne se prévoit pas mais qui s'expérimente directement.

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) recommande que le niveau de bruit continu ne dépasse pas en journée 55 dBA.

Pour la nuit, l'OMS recommande que le niveau de bruit continu ne dépasse pas 30 dBA à l'intérieur du logement pour un sommeil de qualité.

Comme on peut le constater ci-dessous, les niveaux annoncés au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Cannes-Mandelieu sont bien supérieurs aux valeurs de l'OMS, (55 dBA), pour les trois zones A, B, et C.

Le niveau de décibels pour la nuit n'est pas indiqué.



La pollution sonore provoquée par le trafic aérien conduit à des impacts sur la santé humaine qui s'articulent autour de trois composantes : des effets sur le système auditif, des effets corporels dits « extra-auditifs », des effets plus subjectifs.

ÉTUDES MENÉES AUX ALENTOURS DES AÉROPORTS.	
Étude Greiser », 2010	Augmentation du nombre de maladies cardiaques, d'accidents vasculaires et de cancers auprès des populations riveraines subissant le trafic aérien
Étude HYENA Echantillon : plus de 4 800 personnes.	Hypertension and Exposure to Noise Airports. Lien étroit entre bruit aérien nocturne et hypertension à proximité de six principales plateformes aéroportuaires européennes.
Étude INSOMNIA. 2004	Effets sanitaires néfastes du bruit des avions sur la qualité de sommeil et sur la santé des populations voisines

Les enfants sont particulièrement vulnérables face aux nuisances aéroportuaires :

- altération des capacités cognitives des plus jeunes,
- difficulté de concentration, mémorisation, voire acquisition du langage,
- retards à l'école, notamment dans l'apprentissage de la lecture.

Il semble donc particulièrement urgent de protéger les plus jeunes des expositions répétées aux bruits aériens.

Conclusions du rapport récent de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS).

« Après la pollution atmosphérique, le bruit des transports constitue la deuxième nuisance environnementale affectant la santé ».

Résultats du programme de recherche DEBATS.

(Discussion sur les Effets du Bruit des Aéronefs touchant la Santé).

1 244 personnes ont été incluses dans l'étude en 2013.

Variables explorées.	Personnes impactées.
Durée totale du sommeil inférieure à 6 heures.	9%
Sentiment de fatigue après une nuit de sommeil.	30%
Classés hypertendus.	34%
Apparitions de troubles psychologiques	22%
Mauvais état de santé perçu.	15%
Fortement gênés par le bruit des avions	18%

- Sources de bruit et morbidité – Zone francilienne –	
- Estimations de pertes d'années de vie en bonne santé -	
<i>Trafic routier</i>	61 %
<i>Trafic aérien.</i>	22%
<i>Trafic ferroviaire</i>	17%

Le SRADDET définit l'objectif 23 : « *Faciliter tous les types de report de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables* » qui peut aller vers une amélioration de l'environnement sonore du territoire ».

Il fixe l'objectif de 15% de report modal à horizon 2030 afin de rejoindre le niveau moyen des régions qui ont un bon niveau de report modal en France.

Remarques du commissaire enquêteur.

1. Le cumul de niveaux sonores n'est pas le résultat d'une addition arithmétique. Multiplier par 10 la source de bruit revient à augmenter le niveau sonore de 10 dB.

En conséquence, il faudrait diviser par 10 le trafic automobile pour réduire de 10 dB le niveau sonore d'une rue, à condition que la vitesse des véhicules soit la même.

2. Plusieurs voies sont impactées par la pollution sonore.

Voie Concernée.	Personnes exposées.	Logements exposés.	Établissements de santé	Établissements d'enseignement.
Lden				
D 803	333	222	0	1
D 809	200	134	0	0
D 6285	526	351	0	0
Lnight				
D 803	147	98	0	2
D 809	19	13	1	5
D 6285	309	206	1	1

- Populations et établissements sensibles en dépassement de seuil -

- Source : « Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement - 4e échéance – 2024-2029 »

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes -

Afin d'affiner le diagnostic acoustique et de déterminer les zones bruyantes par RD, chaque infrastructure routière a été découpée en zones homogènes. Ces zones ont été créées à chaque modification sur la nature de route départementale, ainsi qu'à chaque variation de trafic, de commune et de la densité de bâtiments le long des voies. Au total, 145 zones à enjeux ont été créées ; elles ont un indice agrégé de population exposée qui varie de 0 à 3 540.

Parmi elles, 5 zones à enjeux en dépassement de seuil ont été identifiées sur la commune. Les écoles élémentaire Goscinny et maternelle Goscinny sont impactées par le trafic de la D9.

- Zones prioritaires indice supérieur à 200 -				
- Par ordre décroissant de l'indice agrégé de population exposée -				
Voies concernées	TMJA	Population au-dessus des seuils Lden	Population exposée.	
D 6285	51 874	793	483	1.411
D 9 Cannes.	18 085	1.134	500	1 642
D 809 Le Cannet	14 980	250	16	266
D 409	13 459	716	195	911
D 803 Cannes	13 253	277	175	544

- TMJA = Trafic Moyen Journalier Annuel -
- Zones prioritaires – Zones secondaires -

*Source : « Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement » –
- 4e échéance – 2024-2029 -*

IV- ANNEXES

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

- ANNEXE 1 -**SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS DANS LE DOCUMENT.**

ACR = Architecture Urbaine Remarquable.

ADEME = Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

AFSSET = Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail.

ALUR = Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

ANRU = Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

AZU = Autres Zones Urbanisées.

CA = Chambre d'Agriculture.

CACPL = Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins.

CCI = Chambre de Commerce et d'Industrie.

CCNUCC = Convention-Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques.

CE = Code de l'Environnement.

CEREMA = Centre d'Études et d'Expertise sur les risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement.

CESER = Conseil Économique Social et Environnemental Régional.

GEMAPI = Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations.

CGEDD = Conseil Général de l'Environnement et du Développement.

CO = Monoxyde de carbone.

CO2 = Dioxyde de Carbone.

COS = Carbone Organique des Sols.

COV = Composés Organiques Volatils.

COVNM = Composés Organiques Volatils Non Méthaniques.

CU = Code de l'Urbanisme.

CBGO = Cannes Bocca Grand Ouest.

DDTM = Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

DGAC = Direction Générale de l'Aviation Civile.

DOO = Document d'orientations et d'objectifs.

DP-MEC = Déclaration de Projet-Mise En Compatibilité.

DREAL = Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

DTA = Directive Territoriale d'Aménagement.

EISCP = Établissements d'Intérêt Collectif et Services Publics.

ELAPSE = Effects of Low Level Air Pollution Study in Europe.

ENTD = Enquête Nationale sur les Transports et les Déplacements.

ER = Emplacement Réservé.

EVP = Espace Vert protégé.

EVPT = Espace Vert de Pleine Terre.

GEMAPI = Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations.

GES = Gaz à Effet de Serre.

GIEC = Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat.

HAP = Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques.

IATA = Association du Transport Aérien International.

ICU = Ilot de Chaleur Urbain.

IMPECS = IMPact de l'Environnement Chimique sur la Santé.

INRS = Institut national de Recherche et de Sécurité.

INSEE = Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

LAURE = Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie.

LNPCA = Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur.

LPO = Ligue pour la Protection des Oiseaux.

MAPTAM = Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles.

MIAL = Mission Interministérielle d'Aménagement du Littoral.

MIT = Massachussets Institute of Technology.

MRAE = Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

NH3 = Ammoniac.

NOTRe = Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

NOx = Oxydes d'azote.

NPRU = Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

OMS = Organisation Mondiale de la Santé.

ONF = Office National des Forêts.

PA = Pollution Atmosphérique.

PAC = Porter à Connaissance.

PACA = Provence Alpes Côte-d'Azur.

PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

PAPI = Programme d'Actions de Prévention des Inondations.

PCAET = Plan Climat Air Énergie Territorial.

PCET = Plan Climat Énergie Territorial.

PDM = Plan De Masse.

PEB = Plan d'Exposition au Bruit.

PGRI = Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

PLHI = Plan Local de l'Habitat Intercommunal.

PLU = Plan Local d'Urbanisme.

PM = Particulate Matter.

PPA = Personne Publique Associée.

PPA = Plan de Pollution de l'Atmosphère.

PPRI = Plan de Prévention du Risque Inondation.

PREPA = Plan de Réduction des Pollutions Atmosphériques.

PUF = Particules Ultra Fines.

PVS = Procès-Verbal de Synthèse.

QPV = Quartier Politique de la Ville.

RCP = Representative Concentration Pathways.

SAP = Servitude d'Attente de Projet.

SCOT'UEST des AM = Schéma de Cohérence Territoriale des Alpes Maritimes.

SDAGE = Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

SLGRI = Schémas Locaux de Gestion des Risques Inondations.

SMIAGE = Syndicat Mixte Inondations Aménagement et Gestion de l'Eau Maralpin.

SNBC = Stratégie Nationale Bas Carbone.

SNGRI = Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation.

SO₂ = Dioxyde de soufre.

SRADDET = Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

TARMAAC = Traitement et Analyses des Rejets éMis dans l'Atmosphère par l'Aviation Civile.

ZPPU = Zones Peu ou Pas Urbanisées.

- ANNEXE 2 -**BIBLIOGRAPHIE.**

Abhijith et al.: « *Air Pollution Abatement Performances of Green Infrastructure in Open Road and Built-up Street Canyon Environments* » - 2017.

Académies suisses des sciences – « *Instruments pour une politique climatique et énergétique efficace* » - 2019.

ACNUSA : « *Particules ultrafines et aviation, étude bibliographique* ». (2017).

ADEME - *Émissions de particules des véhicules routiers* - 03/12/2012 -

AFSSET. « *Pollution par les particules dans l'air ambiant. Synthèse des éléments sanitaires en vue d'un appui à l'élaboration de seuils d'information et d'alerte du public pour les particules dans l'air ambiant* ». Mars 2009.

(Avis de l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail – Rapport d'expertise collective).

Ahangar, F. E., Heist, D., Perry. « *Reduction of air pollution levels downwind of a road with an upwind noise barrier* ». *Atmospheric Environment*, 155, 1-10 - 2017.

AIRPARIF : « *Mesures des PUF autour de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle* » – 29/02/2024.

ANSES. « *Valeurs toxicologiques de référence – Guide d'élaboration de l'ANSES* ». 2017a.

ANSES. « *Particules de l'air ambiant extérieur – Impact sur la pollution atmosphérique des technologies et de la composition du parc de véhicules automobiles circulant en France* ». 2019.

ANSES. « *Faisabilité d'élaboration de VTR par voie respiratoire pour les particules ultrafines* ». 2024.

ATMO Sud : « *Évaluation des particules fines autour des aéroports de Cannes-Mandelieu et du Golfe de Saint-Tropez* » - 2021.

ATMO Sud : « *Analyse des PUF à l'aéroport de Nice* » - 2020.

ATMO Grand Est : « *Rapport bibliographique sur les Particules Ultra Fines* » - 2022.

ATMO Sud : « *Impact de la distance au trafic des établissements sensibles* ». Juillet 2022

Beckerman, B., Jerrett, M., Brook, J. R., Verma, D. K., Arain, M. A., « *Correlation of nitrogen dioxide with other traffic pollutants near a major expressway* ». *Atmospheric Environment* - (2008).

Bourdrel Thomas : « *Pollution de l'air : toutes les particules fines n'ont pas la même toxicité* ».

Université de Strasbourg – 2021.

Brook RD, Rajagopalan S, Pope CA et al. « *Particulate matter air pollution and cardiovascular disease: an update to the scientific statement from the American Heart Association* ».

Circulation – 2010.

CACPL. « *Aménagement de la Frayère aval. Dossier de demande de dérogation* » -2021.

CACPL. « *Guide Étude de ruissellement* ».

CACPL. « *Programme local de l'habitat 2020-2025* ».

CEREMA. « *Qualité de l'air et Plan local d'urbanisme* » - 2017.

CEREMA : « *Guide méthodologique sur le volet « air et santé » des études d'impact routières* ».

CGDD. « *Bilan de la qualité de l'air en France en 2015* ». Service de l'observation et des statistiques - 2016.

CGEDD. « *Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact* ». Février 2022. Ministère de la Transition écologique et solidaire.

CITEPA : « *Inventaire des émissions de polluants atmosphériques et de GES en France* ». 2020.

CITEPA : « *Rapport National d'Inventaire pour la France au titre de la Convention cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques et du Protocole de Kyoto* ». (CCNUCC) - 2016.

Corso M, Pascal M, Wagner V, Blanchard M, Blateau A, Cochet A, et al. « *Impact à court terme des particules en suspension (PM10) sur la mortalité dans 17 villes françaises, 2007-2010* ». Bull Epidemiol Hebd. 2015.

Cour des Comptes. « *Rapport sur la gestion du trait de côte en période de changement climatique* » - 2024.

Cour des comptes – « *L'aménagement du littoral méditerranéen face aux risques liés à la mer et aux inondation* ». Rapport public thématique – Janvier 2025.

Cui, P., Y. Huang, J. Han, F. Song, and K. Chen. « *Ambient particulate matter and lung cancer incidence and mortality: A meta-analysis of prospective studies.* » - 2015. European Journal of Public Health.

Directive 2004/107/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004
« *Concernant l'arsenic, le cadmium, le mercure, le nickel et les hydrocarbures aromatiques polycycliques dans l'air ambiant* ».

Dordevic D., Vukmirovic Z., Tasic I., Unkasevic M. « *Contribution of dust transport and resuspension to particulate matter levels in the Mediterranean atmosphere* ». 2004

DP-MEC « *Notice de présentation* » - 2023

DTA approuvée.

GREC-SUD, Groupe régional d'experts sur le climat en PACA. « *La métropole Nice Côte-d'Azur face aux risques climatiques* » - 2021.

Hagler, G. S. W., Baldauf, R. W., Thoma, E. D., Long, T. R., Snow, R. F., Kinsey.
« *Ultrafine particles near a major roadway in Raleigh, North Carolina: Downwind attenuation and correlation with traffic-related pollutants. Atmospheric Environment* ». 43(6), 1229-1234. (2009).

HCSP. « *Pollution par les particules dans l'air ambiant. Recommandations pour protéger la santé*. Avis et rapport du Haut Conseil de santé publique ». 2012.

Heist, D. K., Perry, S. G., & Brixey, L. A. « *A wind tunnel study of the effect of roadway configurations on the dispersion of traffic-related pollution. Atmospheric Environment* » - 2009.

INRA – « *Stocker du carbone dans les sols français* ». Étude réalisée pour l'ADÈME et le Ministère de l'Agriculture. Novembre 2020.

Lefèvre M., Lambert J., Champelovier P.
« *Niveau tensionnel moyen et risque d'hypertension chez les riverains des aéroports en France* ».

Lefèvre M., Carlier MC, Champelovier P.
« *Effects of aircraft noise exposure on saliva cortisol near airports in France* » - 2017.

Medina S., Pascal M., Tillier C. « *Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains en santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique* ». Santé publique France - 2016.

Ministère de la transition écologique. « *Bilan de la qualité de l'air extérieur en France en 2019* ». Rapport - 2020.

Nassur AM, Lefèvre M, Léger D. « *Aircraft noise exposure and subjective sleep quality* ».

PCAET. « *Diagnostic complet* » - 2022.

PLHI. 2020-2025.

Plan de prévention du bruit dans l'environnement.

Agglomération Cannes Lérins – 2020 – 2025.

PPRI de Cannes. 2021.

Santé Publique France : « *Pollution atmosphérique. Guide pour la réalisation d'une évaluation quantitative des impacts sur la santé avec une exposition modélisée* » . 2019.

Santé Publique France : « *Évaluation quantitative d'impact sur la santé (EQIS) de la pollution de l'air ambiant en région Auvergne-Rhône-Alpes, période 2016-2018* » - 2021.

Schulte, N., Snyder, M., Isakov, V., Heist, D., & Venkatram, A. « *Effects of solid barriers on dispersion of roadway emissions* ». *Atmospheric Environment*, 97, 286-295. (2014).

SCOT'UEST des Alpes maritimes.

SDAGE - « *Comment dés-imperméabiliser les sols* » ? – Mars 2017.

Zorn JV., Schür RR., Boks MP. « *Cortisol stress reactivity across psychiatric disorders: à systematic review and meta-analysis* ». 2017.

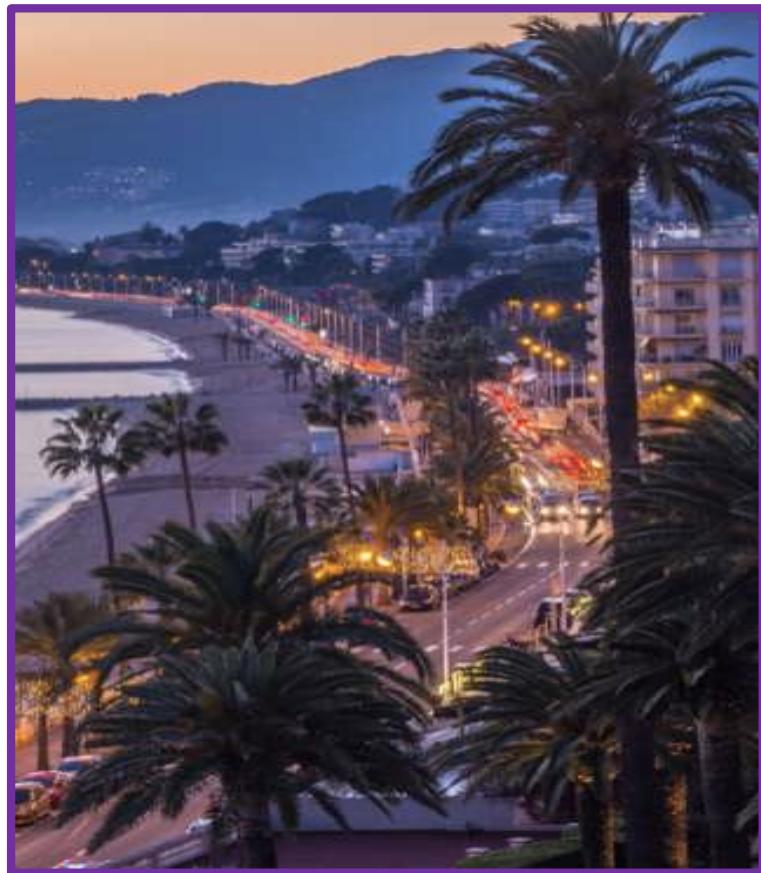
- ANNEXE 3 -

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.

Département des Alpes-Maritimes.

Commune de Cannes.

Modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme.



- Procès-verbal de Synthèse -

Destinataire : Monsieur David LISNARD, Maire de Cannes.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

La modification n°5 du P.L.U. de Cannes a été prescrite par arrêté du Maire n°25/5253 en date du 30 mai 2025.

- 1 - LES BASES LÉGALES -

LES ÉTAPES DE LA PRÉSENTE MODIFICATION.	
Étape 1	Arrêté municipal prescrivant la modification n°5 du P.L.U.
Étape 2	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.
Étape 3	Notification aux personnes publiques associées.
Étape 4	Saisine du Tribunal Administratif.
Étape 5	Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique.
Étape 6	Publication et affichage des modalités de l'enquête publique.
Étape 7	Enquête publique
Étape 8	Bilan de l'enquête publique et approbation
Étape 9	Transmission au contrôle de légalité et mesure de publicité.

- 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE -

1. Publication de l'avis d'enquête.

L'article R.123-11.1 du Code de l'environnement prescrit la publication d'un avis « *Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés* ».

L'avis au public a fait l'objet de publications dans les quotidiens « *Nice-Matin* » et « *Tribune Bulletin Côte d'Azur* », quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit jours de celle-ci.

Les avis de parution seront annexés en Pj au rapport d'enquête.

2-Publicité par affichage.

Les affiches au format A2, caractères noirs sur fond jaune, ont été apposées :

- en mairie principale, 1, place Cornut Gentille ;
- à l'Hôtel de Ville annexe de La ferrage ;
- en mairie annexe de la Bocca ;
- en mairie annexe Ranguin.

Autres mesures de publicité et d'information du public.

=> *Le magazine « Cannes Soleil d'octobre » présente un encart dédié à la modification n°5 du PLU ; il donne les dates et les moyens d'accès au dossier.*

Le numéro d'octobre a été distribué à partir du 1er octobre.

Le tirage est d'environ 25 000 exemplaires, diffusés via des présentoirs en libre-service dans près de 200 points de distribution (commerces partenaires et points publics municipaux).

=> *Sur les sept points d'information lumineux installés sur le territoire, et localisés dans divers secteurs de la ville :*

- Quartier Ranguin, av Victor Hugo, face à la médiathèque Ranguin
- Quartier Frayère, angle av Jourdan – chemin de Garibondy
- Quartier Riou, place Bergia, en face du N°50 bd du Riou.
- Quartier République, bd de la République - parking Migno.
- Quartier Banane, face au N°51 de la rue Félix Faure.
- Quartier Banane, 14 rue d'Antibes.
- Quartier Basse Californie, 82 av Maréchal Juin.

Un message indiquant que l'enquête publique est en cours a été diffusé sur ces panneaux.

- 3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE -

Le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi que le registre à feuillets non mobiles, ont été tenus à disposition du public en mairie de Cannes pendant 33 jours, du lundi 6 octobre au vendredi 7 novembre, de 8h30 à 12h00 ; et de 13h30 à 17h00.

3.1- Les permanences.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public les lundi 6 octobre, lundi 20 octobre, et vendredi 7 novembre 2025.

Lors des permanences, l'avis d'enquête était bien affiché en mairie.

Le dossier version papier était complet, le registre d'enquête bien contrôlé quotidiennement par les services de la mairie.

Un ordinateur a été mis à disposition du public tout au long de l'enquête.

Au cours des permanences, la version dématérialisée des pièces du dossier était bien accessible.

3.2- Le déroulement de l'enquête.

Tout au long de l'enquête, j'ai pu bénéficier de la disponibilité du personnel de mairie, malgré la charge de travail supplémentaire que cette enquête représentait pour la commune. Le climat de l'enquête a été serein.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

3.3- Mode de traitement des observations.

Les contributions déposées au registre d'enquête.

Elles ont été répertoriées par la lettre **R-** suivie d'un numéro d'ordre.

Les contributions déposées sur le site internet.

Ces avis déposés par courriel ont été identifiées par la lettre **M-** avec un numéro d'ordre, en fonction des dates et heures de dépôt.

Les contributions reçues sur le site internet après la clôture de l'enquête, soit le 07/11/2025 à 17h00, n'ont pas été prises en compte.

Tous les courriers reçus, les documents remis, ont été identifiés par la lettre **L-** suivie d'un numéro d'ordre.

3.4- Bilan de l'enquête.

Personnes reçues en permanences	8
Contributions mails.	14
Contributions registre d'enquête.	13
Lettres / documents remis.	8

- 4- AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES -

1- Service départemental d'Incendie et de Secours – SDIS -

Demandes.

1. Prendre en compte dans le règlement la nécessité de desservir toutes les constructions par des voies publiques ou privées répondant aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toutes les constructions doivent être défendues par une Défense Extérieure Contre l'Incendie, (DECI), conformément à l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22/12/2017.
3. Recommandation de réaliser un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie afin de dresser un état de la DECI, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et planifier les besoins en eau incendie de la commune.
4. Prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels et Porter À connaissance impactant la commune.

2- Direction Générale de l'Aviation Civile -

Demande.

La DGAC a assoupli les règles vis-à-vis des projets photovoltaïques à proximité des aérodromes.

La première phrase mentionnant les gênes visuelles sur les pilotes et contrôleurs aériens en P.84 du règlement peut être supprimée.

3- Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes -

Demande.

Règlement des clôtures en zones A et N.

- Proposition de clôtures de type Ursus à grosses mailles, enterrées et d'une hauteur minimale de 2m.
- Possibilité d'utiliser des piquets, sans obligation de haies ou de poteaux.

4- SCoT'Ouest -

Demandes.

Évolution du PDM BC N°8, à l'angle des rues Francis Tonner et Pierre Sémard.

- Ce secteur est considéré au SCoT comme une centralité commerciale à préserver.
- Les aménagements prévus à terme par la municipalité devront s'assurer de la prise en compte de cette orientation du DOO opposable.

Corriger la date d'entrée en vigueur du document intercommunal.

- Le 20 mai 2021 et non le 21 mai 2021.

5- Préfecture des Alpes-Maritimes.

Demandes.

1. Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre, (EVPT).

- Ajuster la démonstration pour justifier la suppression des EVPT.

2. Suppression du PDM PC2.

- La suppression d'un EVPT n'est pas citée dans le rapport de présentation et l'autoévaluation environnementale.

3. Suppression du PDM PC3.

- Il est à noter la suppression d'un EVPT et d'un EVP sur le bâti.
- La suppression de l'EVPT est mentionnée dans le rapport de présentation, en nuancant le fait que la zone Ufp impose au moins 85% d'EVPT. Dans l'autoévaluation environnementale, il est indiqué 80%. À modifier.

4. Évolution du PDM BC 8.

- La suppression de l'EVPT ne figure pas à l'autoévaluation environnementale.

5. Suppression partielle de l'ER IC2.

- Sa surface est de 28 991 m² au rapport de présentation, et de 29 037 m² dans la liste des ER.

6. Règlementation relative à la zone UFc.

Compléter le rapport de présentation et le règlement :

- Préciser qu'il s'agit seulement de l'extension d'un bâtiment existant.
- Exclure la création d'annexes.
- Limiter la hauteur de la nouvelle construction par extension à celle du bâtiment accueillant l'EICSP existant, et exclure la notion de « *aux abords* ».
- Préciser que cela ne doit pas entraîner de nouvelles surfaces artificialisées.
- Limiter la mise en œuvre de cette dérogation à « *une seule fois à la date d'approbation du PLU* », comme cela est déjà le cas pour les autres destinations.
- Citer au rapport de présentation les 6 établissements existants au jour de la MDC N°5.
- Le rapport de présentation doit expliciter la vocation précise des « *équipements techniques* » liés à la « *gestion des sites* ». Une harmonisation des termes employés doit être proposée, et le lexique devra intégrer une définition de ces « *équipements* ».

7. Suppression de la servitude d'attente de projet. (SAP).

- Rectifier la date d'expiration de la SAP, le 22/12/2024, et non en novembre 2024.
- Désormais, les règles du PPRI en vigueur sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

8. Mises à jour de références cadastrales du patrimoine bâti remarquable.

- En rectifier le nombre, à savoir sept bâtis et non huit.

9. Corrections d'espaces verts à protéger, (EVP).

- Trois corrections graphiques d'EVP sont apportées dans le rapport de présentation, consistant à les supprimer sur des bâtis.
- Démontrer que cette suppression puisse bien relever d'une erreur matérielle.

10. Compatibilité avec les documents supra communaux.

- Le PPRI est une SUP, et ne doit pas figurer dans la partie analyse de la compatibilité.

11. Bilan de la compatibilité avec le SCoT.

À la lecture du dossier de MDC N°5, aucun sujet relatif à la mise en compatibilité du PLU de 2019 avec le SCoT Ouest approuvé n'y figure.

« La mise en compatibilité des PLU avec le SCoT Ouest exécutoire depuis le 4 août 2021 est un enjeu majeur pour l'ensemble des communes- membres du syndicat mixte chargé du SCoT. Le délai de 3 ans visant à permettre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT est désormais échu. À la lecture du dossier aucun sujet relatif à la mise en compatibilité du PLU de 2019 avec le SCoT Ouest approuvé n'y figure.

Le dossier doit impérativement intégrer une analyse en ce sens afin de justifier soit qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre le PLU et le SCoT, soit qu'aucune des incompatibilités constatées entre le PLU exécutoire et le SCoT ne peut être traitée dans le cadre de ce type de procédure, soit d'y intégrer, s'il y a lieu, des éléments de mise en compatibilité répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun ».

(Avis technique détaillé de l'État. P5).

6- SNCF Immobilier -

Demandes.

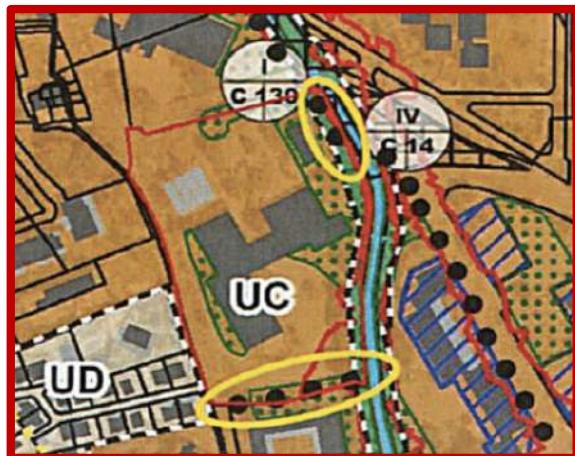
Suppression partielle de l'ERR IC 2 au 16 boulevard de la Mer.

- La suppression de cet ER ne concerne pas la parcelle voisine AS 68.
- Demande de replacer l'ER sur cette parcelle.

7- Département des Alpes-Maritimes.

1. Modification de l'ER IC 130.

=> Déplacer le cheminement piéton IC 130 d'une longueur de 1 187 ml à l'Est de la parcelle DN 442 (collège Gérard Philippe) sur l'autre berge, afin de sécuriser le collège en éloignant le public des collégiens.



=> Supprimer le tracé de cet emplacement réservé situé au Sud de la parcelle DN 442 car il impacte la clôture et la sécurisation aux abords du collège.

2. Ajustement des espaces verts à préserver, (EVP) – Projet de gymnase.

Demande de réduction des EVP à protéger ou à créer sur les parcelles DN n° 49,50, 424, 429, 123, 601, 228 : ils empiètent sur la voie d'accès et ne correspondent pas à la réalité du terrain.



- Espaces verts à protéger au PLU actuel -

- Espaces verts à conserver -

Question du commissaire enquêteur.

Quelles sont les réponses apportées par la commune aux demandes des PPA ?

5- CONTRIBUTIONS CITOYENNES -

Dans un souci de simplification, les contributions ont été analysées par thèmes, afin de pouvoir traiter des demandes identiques de façon conjointe.

- Thème 1-

- L'urbanisation – Le risque inondation ruissellement -

Contributions.

1. Mails. M-2 ; M-4 ; M-5 ; M-6 ; M-7 ; M-10 ;

2. Registre d'enquête. R-5 ; R-6 ; R-7 ; R-8 ; R-9 ; R-10 ; R-12 ; R-13.

« Dans le document « Plans de masses » j'ai compté pas moins de 98 immeubles sur les représentations 3D. D'où mes questionnements : cela représente combien d'appartements ? quelle surface totale bétonnée au final ? ».

« La ville a subi ces dernières années d'importantes inondations. Croyez-vous que tous ces immeubles à venir vont arranger la situation ? »

« Avant les années 95 il y a eu un projet d'installation du nouvel hôpital à la Frayère. Le projet a duré jusqu'à une inondation mémorable. Par quel tour de « passe-passe » peut-on y installer un bâtiment « Sport et Santé » ?

« En cas de pluies comme celles que nous avons connu sur la ville, toutes ces constructions vont aggraver la situation des résidents actuels et futurs ».

« La ville a subi ces dernières années d'autres inondations : octobre 2015 avec 70 000 voitures parties à la bâille, 20 cm de boue dans les rues de La Bocca, commerces ravagés ».

« Il est prévu sur le terrain Ansaldo Breda une construction de 58 000 m² pour des studios de tournage...une école d'hôtellerie tourisme et restauration de 1 500 m². Combien de m² représente cette « bétonisation » ?

« À la modification actuelle la construction d'un très grand nombre d'immeubles supplémentaires est annoncée... »

« ...J'ai eu la chance de ne pas me rendre ou revenir de mon travail ce jour-là, mais je ne peux imaginer ce qu'aurait été le bilan de cette catastrophe si ces évènements s'étaient produits un jour de semaine, aux heures d'embouteillages majeurs le matin et le soir... Merci de prendre mes remarques en considération c'est le moins que vous puissiez faire pour notre sécurité ».

« Artisan, je me suis souvent trouvé bloqué matins et soirs, dans des embouteillages interminables...Si l'orage de 2015 était survenu à ce moment-là, combien de décès aurions-nous à déplorer » ?

« Les évolutions proposées vont dans le bon sens, notamment les mesures encadrant l'installation des antennes-relais, la valorisation du secteur de La Bocca, projets de qualité respectueux de l'environnement, le renouvellement du quartier République, qui contribuera à améliorer le cadre de vie et supprimer les friches existantes ».

« Je trouve que c'est une bonne idée car le fait de développer le centre de La Bocca c'est bien pour les riverains comme moi ...Garder l'âme de La Bocca c'est une bonne chose dans les nouvelles constructions et encore mieux si ça s'intègre d'un point de vue environnemental car dans les années à venir on pourrait être victime du dérèglement climatique ».

« Les actions pour protéger le patrimoine sont importantes surtout du côté Pointe croisette ; garder les constructions existantes et leurs jardins permet de préserver le charme du quartier ».

« Je suis favorable à cette modification car elle permet la sauvegarde du patrimoine de la Pointe Croisette, des jardins essentiels à l'environnement de ce quartier qui a une forte identité patrimoniale ».

« Nous soutenons les initiatives visant à protéger le patrimoine et ses espaces verts. Les projets à La Bocca et république permettent un renouvellement urbain et répondent aux besoins en logements et commerces ».

« Oui je suis favorable à tous ces travaux. Merci de redonner vie à cette merveilleuse ville de Cannes qui devient moderne de jour en jour ».

« Je suis favorable à la modification afin de permettre la construction d'un immeuble au 106, avenue Francis Tonner. La Bocca se refait « une beauté ».

« Le nombre de PDM n'est pas expliqué au dossier. Pourquoi proposer dans la modification des réalisations déjà faites ? Si un épisode de pluies intenses survient, quel serait le mieux par rapport à 2015 ? Le dossier n'apporte aucune réponse à ces questions ».

« La grille face au numéro 21 avenue Laugier pose problème en cas de fortes pluies, (inondations). Est-il possible de modifier cette grille pour éviter l'entrée des eaux pluviales ? Risque de pollution avec l'entreprise en amont du passage du Riou ».

« Le terrain situé au 12/14 chemin du Devens ainsi que les maisons ont été inondés en 2015 et 2019 ».

Questions du commissaire enquêteur.

En parallèle de la présente enquête se déroule une enquête concernant la modification n°1 du PPRI de Cannes, approuvé le 15 octobre 2021.

Elle porte entre autres sur :

- L'activation du secteur ESR phase 1 Cannes Bocca Grand Ouest (CBGO), incluant le déclassement d'une zone rouge R1 au droit de l'avenue Francis Toner (Parcelle Ansaldo Breda) et la modification de la disposition spécifique 2e) applicable dans l'ESR (Titre 7 du règlement) ;
- Le déclassement d'une zone rouge R1 sur la parcelle AN n° 133, le long de l'avenue Francis Tonner.



Il serait prévu au PLU sur le terrain Ansaldo Breda une construction de 58 000 m² pour des studios de tournage etc et résidences universitaires, et une école d'hôtellerie de tourisme et de restauration, sur une surface de plancher de 1 500 M².

- 1- *Quelle est la surface cumulée des Parcelle Ansaldo Breda et AN n° 133 ?*
- 2- *Quelle sera la surface totale imperméabilisée sur ces parcelles ?*
- 3- *La suppression d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre aux PDM PC2, PC3, BC8 représente quelle surface au total ?*
4. *La sécurisation du lit de la Frayère impose la réalisation de plusieurs ouvrages. Tous les aménagements prévus ont-ils été réalisés ?*



1	Recalibrage de la section en terre : élargissement du fond à 5 m de large, reprise de la pente des berges à 2H/1V avec une risberme en rive droite, pour une largeur en gueule moyenne de 21,5 m sur 290 ml
2	Suppression des passerelles et du pont
3	Création de trois nouvelles passerelles sur la partie 1
4	Recalibrage de la section en terre entre la passerelle Grand Bleu et le pont Amador Lopez : élargissement du fond à 8 m de large, reprise de la pente des berges à 2H/1V avec une risberme en rive droite sur 125 ml

- Thème 2 - - La pollution atmosphérique -
<u>Contributions.</u>
Mails. M-2 ; M-4 ; M-6 ;
Registre d'enquête. R-10 ; R-13
Lettres. L-5 ;
<p>« Combien d'habitants supplémentaire dont les voitures vont venir encombrer des rues déjà saturées, (Rond-point de l'autoroute avec des heures d'attente matin et soir, boulevard Carnot et rues du centre-ville) ? »</p> <p>L'air est pollué l'été surtout, et va l'être bien plus à l'avenir ».</p> <p>« La qualité de vie des habitants est dégradée par les émanations de voitures ».</p> <p>« Combien de véhicules supplémentaires sont attendus sur la ville avec l'accroissement de la population ? »</p> <p>« Que dire de l'activité incessante de l'aéroport lors d'évènements festifs tout au long de l'année ? »</p> <p>« Il y a eu des enquêtes, avec quel résultat ? Le dossier n'explique pas comment l'activité de l'aéroport est capable d'améliorer le niveau des gaz à effet de serre. Une seule constatation : l'augmentation de la population, de la circulation, du bruit, de la pollution ».</p> <p>« La circulation dans l'impasse des Vignes est de plus en plus importante avec de nombreuses nuisances ».</p> <p>« ...Jusqu'à quand nos enfants et petits enfants vont continuer à (sur)vivre dans le bruit, la pollution des voitures ? »</p>

Questions du commissaire enquêteur.

À réalisation de l'ensemble des immeubles indiqués aux plans de masses :

7. Combien d'habitants supplémentaires sont-ils attendus sur le territoire ?

8. En conséquence, à quelle augmentation du parc de véhicules doit-on s'attendre ?

Le diagnostic du PPA établit que c'est le transport routier qui est la principale source de pollution atmosphérique, en particulier pour les NOx, les PM10.

9. Connaît-on les niveaux de pollution atmosphérique le long des grands axes routiers, (Bd Carnot, D 6285, D 9, D 809, D 409, D 803 ?).

L'action 11 du plan d'action PPA 2025 des AM demande de « *Suivre et diffuser les mesures de la qualité de l'air aux abords de l'aéroport de Cannes* ».

10. Les niveaux de pollution à proximité de l'aéroport de Cannes Mandelieu ont-ils été évalués ? Si oui, peut-on avoir communication de ces données ?

11- Plusieurs établissements d'enseignement sont situés le long de voies à fort trafic. Des mesures de pollution ont-elles été réalisées à l'intérieur de ces établissements ?

- Thème 3 -
- La pollution sonore -

Contributions.

- 1. Mails. M-2 ; M-6 ;**
- 2. Registre d'enquête. R-10 ;**
- 3. Lettres. L-5.**

« Que dire de l'activité incessante de l'aéroport lors d'évènements festifs tout au long de l'année ? »
 « Où sont les mesures de réduction du bruit : autoroute, routes, aéroport » ?
 « Aucune donnée chiffrée des niveaux de bruit de l'aéroport, des rues du centre-ville et de La Bocca. Aucune interdiction de survol très bas sur les zones très urbanisées de Cannes la Bocca ou des atterrissages et décollages en rase-mottes au-dessus du stade Pierre de Coubertin. »

Questions du commissaire enquêteur.

11. Peut-on avoir une estimation des niveaux Lden et Ln sur les zones proches de l'aéroport, (la Bocca) ?

- Thème 4 -
- Environnement – qualité de vie.

Contributions.

- 1. Mails. M2 ; M4 ; M5 ; M6 ; M-10 ;**
- 2. Registre d'enquête. R 5 ;**

« Je ne parle même pas de la « qualité de vie des cannois » lors des festivités diverses, avec encombrement majeur du bord de mer.
 Quelle tristesse pour cette ville et ses habitants ».
 « Il serait temps de penser au bien-être des Cannois avant d'envisager l'arrivée de nouvelles populations sur la ville. »
 « Jusqu'à quand nos enfants et petits-enfants vont continuer à (sur)vivre dans le bruit, la pollution, et le risque de mourir dans une inondation ? Cette ville était un paradis dans les années 60. Il y a longtemps qu'elle est devenue infernale, et vous en rajoutez ? »
 « Ces adaptations nous paraissent cohérentes avec le développement harmonieux et durable de la ville de Cannes ».
 « Les actions pour protéger le patrimoine sont vraiment importantes surtout du côté Pointe Croisette...Garder les constructions existantes et leurs jardins permet de préserver le charme du quartier »
 « Rien pour améliorer la qualité de vie... Combien de surpopulation lors des évènements « à dimension internationale, festivals de toutes sortes » ? »

**- Thème 5-
- Règlement – Zonage -**

1. Mails. M-1 ; M-3 ; M-8 ; M-9 ;

2. Registre d'enquête. R-1 ; R-2 ; R-3 ; R-4 ; R-11 ; R-12 ; R-13.

3. Documents remis. L-1 ; L-2 ; L-3 ; L-4 ;

Parcelle BR 38 – Zone UBa.

« Demande une majoration de hauteur de 31,5 m NGF pour les hébergements hôteliers, conformément aux dispositions déjà appliquées à d'autres établissements en front de mer, aux motifs suivants :

- Incohérence entre la hauteur du bâtiment érigé depuis plus d'un siècle et les règles actuelles du PLU, créant une insécurité juridique et financière pour les propriétaires, investisseurs, et marque exploitante.
- En cas de sinistre, l'application des règles de hauteur pourrait entraîner la perte de deux niveaux d'exploitation ».

Parcelle CIO 125. 12 impasse des deux 2 Églises.

« Justification de l'espace vert protégé situé sur ma parcelle aux motifs suivants :

- le pin parasol qui est inclus dans cet espace ne se trouve pas sur ma parcelle ;
- la végétation présente est composée de plantes ornementales exotiques, éloignées de la flore méditerranéenne ;
- une partie significative de la surface classée est dépourvue de toute végétation.

Demande : redéfinir le périmètre de l'espace vert à protéger en cohérence avec l'existant ».

« Demande de rectification à la marge du zonage afin d'inclure le garage à l'intérieur de la propriété, ce qui correspond à la réalité actuelle ».

Parcelle AY 853.

« Un permis de construire en cours d'instruction, (dépôt 31/10/2019) a été rejetée au motif de la non-conformité avec le nouveau PLU qui venait d'être adopté. Dans une situation similaire, la parcelle cadastrée 1337 a obtenu gain de cause du TA au motif que « le certificat d'urbanisme sollicité l'avait été avant l'adoption du nouveau PLU ».

Demande de reclassement de la parcelle AY 853 en zone constructible.

Parcelles DI 104-105-62-66. Zone UFc.

« La clinique met à disposition du public 98 places de stationnement et 48 places réservées au personnel. Demande de création d'un nouveau parking avec toiture végétalisée accessible au public, de hauteur R+1 ou R+2, nécessitant de modifier les dispositions relatives à l'emprise au sol et aux espaces verts en zone UFc pour les établissements d'intérêt collectif ».

Parcelle cadastrée AH 07 – 32, boulevard Astegiano.

« La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m sur notre secteur et dans la modification proposée. Cette contrainte est incohérente avec les nouvelles constructions situées rue de Cannes où la hauteur autorisée atteint 15m.

Sur la propriété se trouve un immeuble de 3 niveaux, dans un tel état de dégradation qu'une réhabilitation n'est pas envisageable.

Demande :

La parcelle étant soumise aux restrictions du PPRI, et l'emprise au sol étant réduite, nous sollicitons que la hauteur minimale soit portée à minima à 12m ».

Demande de prise en compte de l'intérêt patrimonial et environnemental du parc du Château Saint-Georges.

« Si le château est identifié au titre des éléments du patrimoine de la ville au PLU, tel n'est pas le cas du parc qui ne fait l'objet d'aucune protection au PLU.

Au-delà d'une absence de protection, il s'avère que le parc est constructible, y compris sur la partie du parc appartenant à la ville ».

Parcelles 121,122,123 – Avenue Laugier.

« Possibilités de constructions avec quelles nouvelles contraintes ? Les trois parcelles restent-elles constructibles » ?

Parcelles AL 351, 545 – 12-14 chemin du Devens.

« Demande de classement du jardin en « espace vert à protéger » et que le grand chêne qui s'y trouve soit répertorié comme « arbre remarquable »

Questions du commissaire enquêteur.

12. Quelles sont les réponses apportées par la commune aux demandes de particuliers concernant les parcelles suivantes :

- Parcelle BR 38 – Zone UBa.
- Parcelle CIO 125. 12 impasse des deux 2 Eglises.
- Parcelle AY 853.
- Parcelles DI 104, 105, 62, 66.
- Parcelle AH 07, 32, Bd. Astegiano.
- Parcelles AL 351, 545 – 12-14 chemin du Devens.
- Demande de protection du parc du Château Saint-Georges.

6- LE MÉMOIRE EN RÉPONSE -

En application des dispositions de l'article R. 13-18 du CE, le commissaire-enquêteur invite le porteur de projet à produire, dans les 15 jours calendaires qui suivent la remise de ce procès-verbal de synthèse, son mémoire de réponse aux observations, ci-dessus formulées par le public et par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur demande de répondre à chacun des thèmes, et aux observations citoyennes. De la qualité des réponses fournies dépend pour une part son avis personnel qui sera formulé au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal de synthèse ce jour, le 10 novembre à Monsieur David LISNARD, Maire de la commune de Cannes.

Une attestation de remise du Procès-Verbal de Synthèse sera annexée, avec son mémoire en réponse, au rapport d'enquête.

Edith CAMPANA.
Commissaire-enquêteur.



- Annexe 3-
- PIÈCES JOINTES -

PJ. N°1- Saisine du TA par la Mairie de Cannes.
Demande de désignation d'un commissaire enquêteur.

L'ADJOINTE AU MAIRE
 ADJOINTE EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT,
 LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET L'URBANISME


 Ville de Cannes

MME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF
 18 AVENUE DES FLEURS
 06000 NICE

OBJET : **MODIFICATION N°5 DU P.L.U. - DESIGNATION
 D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR**

REF. : DGA7/DURB - 25007285DS

DOSSIER SUIVI PAR : A. LAHILLE

Cannes, le **18 JUIL. 2025**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
 DE NICE**
21 JUIL. 2025
 Dossier N°.....

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer que la commune de Cannes envisage de modifier son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) tel que prescrit par arrêté municipal n°25/5253 du 30 mai 2025.

A cet effet, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique qui pourrait se dérouler en octobre 2025.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.



Pour l'Adjointe déléguée absente,
 Conseiller municipal
 Christophe FIORENTINO

TOUTES LES RÉPONSES
 DOIVENT ÊTRE ADRESSEES A :

Monsieur le Maire
 Mairie de Cannes
 CS 30140
 06414 Cannes CEDEX
 Tél. : +33 (0)4 97 06 40 00
 Mél. : mairie@ville-cannes.fr

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de limitation, d'opposition et de la portabilité des informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à mairie@ville-cannes.fr. Pour plus d'information sur la protection des données personnelles, vous pouvez vous rendre sur la page www.cannes.com/lppd.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

- PJ. N°2 -Décision de désignation du commissaire enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

30/07/2025

N° E25000025 /06

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 30/07/2025

Vu enregistrée le 21/07/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de CANNES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Enquête publique portant sur la modification N° du PLU de la commune de Cannes ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Edith CAMPANA est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Loup DESTOMBES est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de CANNES, à Madame Edith CAMPANA et à Monsieur Jean-Loup DESTOMBES.

Fait à Nice, le 30/07/2025

la présidente,

Marianne Pouget

- PJ. N°3 -Déclaration sur l'honneur.

REPUBLIQUE FRANCAISE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE 18 avenue des fleurs CS 61039 06050 NICE Cedex 1 Téléphone : 04 89 97 86 00 Télécopie : Greffier ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00. https://nice.tribunal-administratif.fr	Nice, le 05/08/2025 E25000025 / 06 Madame Edith CAMPANA 482 Chemin des Petits Brusquets 06220 VALLAURIS
Dossier n° : E25000025 / 06 (à rappeler dans toutes correspondances)	

Déclaration sur l'honneur

Enquête publique : Enquête publique portant sur la modification N° 5 du PLU de la commune de Cannes

Je soussigné(e), Madame Edith CAMPANA, Médecin hospitalier en retraite, demeurant 482 Chemin des Petits Brusquets, VALLAURIS (06220), désigné(e) pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé(e) à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A VALLAURIS
Le 9 AOÛT 2025.

Signature


*Enquête Publique N° E25000025 / 06.**Du 6/10/2025 au 7/11/2025.**CE : Edith Campana.*

PJ. N°4-
- Sécurisation de l'enquête au plan organisationnel -

Le registre sera attaché à une table avec une chaîne et un cadenas, et ce dans le but d'éviter qu'il soit dérobé, ce qui entraînerait la nécessité de refaire l'enquête publique.

Il est préférable de s'assurer régulièrement de la complétude du dossier d'enquête, et de la présence des affichages.

Traitements des courriers, mails et observations déposés à l'enquête publique.

Les courriers postaux envoyés en commune, les lettres libres déposées sur le lieu d'enquête et les observations écrites sur le registre auront vocation à être consultés sur le lieu d'enquête.

Réception et enregistrement des courriers postaux envoyés en commune.

Après ouverture des courriers la marche à suivre est la suivante :

1. Dater la réception du courrier.
2. Noter la référence du courrier dans le bordereau dédié à la fin du registre d'enquête, et sur le courrier lui-même.
3. En faire une copie papier pour la déposer dans la pochette « Lettres et observations adressées au Commissaire enquêteur », et que le public a le droit de consulter.

Le commissaire enquêteur en vérifiera la complétude à partir du bordereau se trouvant à la fin du registre.

Pour le respect de la procédure, il est essentiel de garder ces originaux dans un endroit sûr, jusqu'à la fin de l'enquête.

Réception et enregistrement des lettres libres déposées sur les lieux d'enquête.

Tout au long de l'enquête, et en dehors des permanences, des lettres pourront être réceptionnées par la personne référente en commune.

La méthodologie suivante devra être employée :

1. Dater la réception.
2. Référencer la lettre (L-01 ; L-02...) en utilisant la fiche d'identification ci-jointe.
3. Noter la référence de la lettre dans le bordereau dédié à la fin du registre d'enquête.
4. Faire une copie papier pour la déposer dans la pochette « Lettres et observations adressées au Commissaire enquêteur », et que le public a le droit de consulter.

Réception et enregistrement des observations écrites sur les registres papier.

Tout au long de l'enquête, il est recommandé à l'agent de la commune de suivre la méthodologie suivante :

1. Inscrire chaque matin, la date du jour sur le registre.
2. Numéroter les observations du registre papier selon : R-01, R-02....

Lors des permanences le commissaire enquêteur suivra la même méthodologie.

Il faudra procéder à un scan régulier des observations écrites.

Surveillance et contrôle du dossier et du registre d'enquête en dehors des permanences.

- Lieu d'installation du dossier et du registre d'enquête ?
- Personnel dédié présent tout au long de l'enquête ?

PJ. N°5-RÉUNION ENTRE LA DIRECTION DE L'URBANISME ET LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

Réunion tenue en Mairie annexe Ferrage à Cannes, le 04/09/2025 de 10h00 à 11h30

Présents :

- Edith CAMPANA, Commissaire enquêtrice,
- Arnaud DAWIDOWICZ, Directeur de l'urbanisme de la Ville de Cannes
- Agnès LAHILLE, cheffe du service urbanisme prévisionnel et opérationnel de la Ville de Cannes.

Synthèse des échanges :

Suite des échanges intervenus par téléphone et mail autour du projet Cœur de Frayère :

S'agissant d'un grand projet actuellement en cours de réalisation, Mme CAMPANA demande une note de synthèse sur ce projet. Cette note sera à intégrer au dossier d'enquête publique, pour lui permettre de répondre aux éventuelles demandes d'informations.

Présentation du projet de modification n°5 du P.L.U. : À l'appui du support présenté aux P.P.A., le détail de ce projet, les éléments de contexte et les objectifs poursuivis ont été exposés par la Direction de l'urbanisme à Mme CAMPANA.

Organisation de l'enquête publique :

Par mail du 14 août, Mme CAMPANA a transmis des éléments méthodologiques qu'elle indique être des propositions et non des exigences.

Lors de cette réunion, les modalités suivantes pour cette enquête publique sont retenues :

- Une enquête publique à tenir du 6 octobre au 7 novembre, pour un PV de synthèse remis au plus tard le 14 novembre. Le rapport et l'avis du Commissaire sont attendus au plus tard le 7 décembre, ce qui doit permettre une approbation de ce projet au CM du 18 décembre 2025
- Des permanences fixées les 6 octobre, 20 octobre et 7 novembre, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
- Siège de l'enquête : Mairie annexe Ferrage : Projet d'arrêté à transmettre à Mme CAMPANA au plus vite pour avis
- Publicités dans la presse prévues sur Nice Matin et Tribune
- Publicité à afficher en mairie principale, dans les mairies annexes et sur le site internet de la Ville.
- Mise en avant de cette publicité à rechercher sur d'autres supports : idées des panneaux lumineux et du magazine communal, à investiguer.
- RDV pris le 24 septembre à 9h pour la signature du dossier d'enquête publique complet.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

PJ. N°6- Avis d'enquête publique.



MAIRIE DE CANNES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CANNES

Par arrêté n°2515253, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) telle que précisée le 30 mai 2025.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. porte sur les objectifs suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et adapter les outils d'urbanisme mobilisés aux enjeux des quartiers concernés;
- Compléter l'investissement du patrimoine naturel renouvelable;
- 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'équipements du territoire;
- Compter et préparer certains éléments redactionnels du P.L.U.

L'enquête se déroule du 6 octobre 2025 à 8H00 au 7 novembre 2025 à 17H00 inclus.

Le 30 juillet 2025, le Tribunal administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de Commissaire enquêteuse et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

La Commissaire enquêteuse reçoit le public lors des permanences suivantes :

Date	Heures	Lieu
Lundi 6 octobre 2025	de 9h à 12h – 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrière – 31 bd de la Ferrière, 06400 CANNES
Lundi 23 octobre 2025	de 9h à 12h – 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrière – 31 bd de la Ferrière, 06400 CANNES
Vendredi 7 novembre 2025	de 9h à 12h – 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrière – 31 bd de la Ferrière, 06400 CANNES

Conformément que le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (P.A.C.A.), les informations environnementales se rapportant au projet de modification du P.L.U. et cet avis sont intégrés dans le dossier d'enquête publique.

Un registre d'enquête à feuilles non mobiles, corrélatif et paraphé par la Commissaire enquêteuse, sera déposé au 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrière, aux jours et heures d'ouverture de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00, pour permettre à la population d'y consigner ses observations ou propositions éventuelles.

Les observations pourront également être recueillies sur la boîte aux lettres électronique enquete.urbaine@plu.cannes.fr ou par écrit à l'adresse suivante :

Enquête publique sur la modification n°5 du P.L.U.

A l'attention de Mme la Commissaire enquêteuse

Hôtel de Ville de Cannes - Direction de l'Urbanisme - 1, Place Consul Gentil - 06400 CANNES

Les pièces du dossier de l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête pourront être consultées au 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrière, du lundi au vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00 :

- sur format papier;
- sur poste informatique.

Le dossier de l'enquête publique sera également consultable par voie dématérialisée sur le site de la Ville de Cannes, à www.cannes.com/fr/mairie/conseil-de-l-ensemble-des-enquetes-publiques.html, ainsi que le registre d'enquête sur et à mesure que seront consignées les observations du public et l'ensemble des observations et propositions émises par voie postale ou électronique.

Les observations, quelles qu' soient les modalités de recueil, devront impérativement parvenir à la Commissaire enquêteuse avant la date de clôture de l'enquête. L'heure limite de réception des contributions dématérialisées est fixée à 17h00 le vendredi 7 novembre 2025. Au-delà, ces contributions ne pourront plus être prises en compte.

Toute personne voulant obtenir communication du dossier ou de tout renseignement complémentaire pourra s'adresser à Mme MESLI ou Mme LAHILLE à la direction municipale de l'Urbanisme (04.97.05.48.15), Hôtel de Ville Annexe de la Ferrière, 31 boulevard de la Ferrière à Cannes.

Le rapport et les conclusions relatives de la Commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville Annexe de la Ferrière aux jours et heures habituels d'ouverture, et publics sur le site internet de la Ville durant une année minimum. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Au terme de l'enquête publique et après la révision de son rapport par la Commissaire enquêteuse, le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur l'approbation de la modification n°5 du P.L.U. de Cannes en tenant compte des avis joints au dossier, des observations du public et de la Commissaire enquêteuse.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

PJ. N°7- Arrêté d'ouverture d'enquête.

<p>ARRÈTE MUNICIPAL</p>		Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 006210000298-20250911-0000258723-AR Acte Certifié exécutoire Envoi Préfecture : 12/09/2025 Retour Préfecture : 12/09/2025
Ville de Cannes		
URBANISME		
ARRÈTE N° 25/7899		
ARRÈTE		
ARRÈTE PRÉSCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CANNES		
<p>Le Maire de la Ville de Cannes, Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2131-1 et suivants ;</p> <p>Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 à R.153-10 ;</p> <p>Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;</p> <p>Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration, notamment ses articles L.300-1 et suivants ;</p> <p>Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;</p> <p>Vu le P.L.U. modifié les 19 juillet 2021, le 28 novembre 2022, le 26 juin 2023, le 27 novembre 2023, le 18 décembre 2023 et le 24 juin 2024 ;</p> <p>Vu l'arrêté municipal n°25/5253 du 30 mai 2025 engageant la procédure de modification n°5 du P.L.U. ;</p> <p>Vu la décision N°E25000025/06 du 30 juillet 2025 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Mme Edith CAMPANA en qualité de Commissaire enquêteuse ;</p> <p>Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique pour la modification n°5 du P.L.U. de Cannes ;</p>		
ARRÈTE		
<p>Article 1. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de CANNES pendant une durée de trente-trois (33) jours consécutifs, du lundi 6 octobre 2025 à 9H00 au vendredi 7 novembre 2025 à 17H00 inclus.</p>		
Mise en ligne le 12/09/2025 jusqu'au 12/11/2025		

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

ARRÈTE MUNICIPAL

URBANISME

ARRÈTE (SUITE) N° 25/7899

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
008-210600292-20250911-0000253723-AR
Acte Certifié exécutoire
Envoyé Préfecture : 12/09/2025
Retour Préfecture : 12/09/2025

Le siège de l'enquête publique est fixé à l'Hôtel de Ville Annexe – 31 boulevard de la Ferrage, Direction de l'Urbanisme - 06400 CANNES - Tel : 04. 97. 06. 48. 15.

Article 2 :

Le projet de modification n°5 du P.L.U. poursuit les objectifs 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'équipements du territoire.
- Corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U.

Article 3 :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Mme Edith CAMPANA, en qualité de Commissaire enquêtrice, et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 :

Le dossier de l'enquête publique sera consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la Ville de Cannes, « www.cannes.com/maire/concurrences-et-enquêtes-publiques.html », ainsi que le registre d'enquête au fur et à mesure que seront consignées les observations du public et l'ensemble des observations et propositions émises par voie postale ou électronique.

Les pièces du dossier de l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête et les observations et propositions émises peuvent également être consultées au 2^{me} étage de l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrage de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00 aux jours habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville Annexe :

- sur format papier,
- sur un poste informatique.

Article 5 :

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la Commissaire enquêtrice, sera déposé au 2^{me} étage de l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrage de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00 aux jours habituels d'ouverture, pour permettre à la population d'y consigner ses observations ou propositions éventuelles.

Les observations pourront également être recueillies sur la boîte aux lettres électronique « enquêtepubliqueplu5@ville-cannes.fr » ou par écrit à l'adresse suivante :

ARRÈTE MUNICIPAL

Urgence

Arrêté du 06/10/2025

Accès au dossier : Mairie de Cannes
006-2106-00292-2025-091-000253723-AR
Fiche Cadastre
Demande Préfecture : 12/09/2025 Retour Préfecture : 13/09/2025

Enquête publique sur la modification n°5 du P.L.U.

A l'attention de Mme la Commissaire Enquêtrice

HÔTEL DE VILLE DE CANNES

DIRECTION DE L'URBANISME

1, Place Comte Gentil

06400 CANNES

Les observations, quelles qu'en soient les modalités de recueil, devront impérativement parvenir à la Commissaire enquêtrice avant la date de clôture de l'enquête. L'heure limite de réception des contributions dématérialisées est fixée à 17h00 le vendredi 7 novembre 2025. Au-delà, ces contributions ne pourront pas être prises en compte.

Article 5.

La Commissaire enquêtrice recevra le public et recueillera leurs observations, lors des permanences suivantes :

Date	Heures	Lieu
Lundi 6 octobre 2025	9h à 12h – 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage - 31 bd de la Ferrage, 06400 CANNES
Lundi 20 octobre 2025	9h à 12h – 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage - 31 bd de la Ferrage, 06400 CANNES
Vendredi 7 novembre 2025	9h à 12h – 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage - 31 bd de la Ferrage, 06400 CANNES

Article 7.

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1er, le registre d'enquête sera clos et signé par la Commissaire enquêtrice.

Dès réception du registre et des documents annexés, la Commissaire enquêtrice rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet de modification n°5 du P.L.U. et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 8.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la Commissaire enquêtrice transmettra au Maire de Cannes son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé en mairie accompagné du registre. La Commissaire enquêtrice transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Mme la Présidente du Tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage aux jours et heures habituels d'ouverture, et publiés sur le site internet de la Ville durant une année minimum.

Page 3 / 5

*Enquête Publique N° E25000025 / 06.**Du 6/10/2025 au 7/11/2025.**CE : Edith Campana.*

ARRÈTE MUNICIPAL

DRAPEAU :

Arrêté (suite) N° 25/7889

Envoi de réception - Mairie de l'Intérieur

006210600293-20250911-000253723-AR

Acte Certifié, encaissé.

Email Préfecture : 12/09/2025

Retour Préfecture : 12/09/2025

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Article 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département des Alpes-Maritimes.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

L'avis au public sera diffusé par voie d'affiches, en format A2 sur fond jaune, à l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrage et en tous lieux habituels. L'affichage en Mairie sera certifié par M. le Maire ou son représentant.

Il sera également publié sur le site internet de la Ville de Cannes, « www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html ».

Article 10 :

Les informations concernant la présente enquête publique pourront être demandées à Mesdames MESLI ou LAHILLE, Direction de l'Urbanisme, Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage, 31 boulevard de la Ferrage à Cannes (04.97.06.48.15).

Article 11 :

Au terme de l'enquête publique et après la remise de son rapport par la Commissaire enquêtrice, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer sur l'approbation de la modification n°5 du P.L.U. de Cannes.

Article 12 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice ;
- Madame la Commissaire enquêtrice.

ARRETE MUNICIPAL

URBANISME

ARRETE (SUITE) N° 25/7899

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

006-210600292-20250911-0000253723-AR

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 12/09/2025

Retour Préfecture : 12/09/2025

Article 13 :

Madame la Directrice Générale des Services de la Ville de Cannes et Madame la Commissaire enquêtrice, sont chargées, chacune en ce qui la concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cannes, le 11 SEP. 2025



Pour le Maire,
 Pour l'Adjointe déléguée absente,
 Le Conseiller Municipal subdélégué,
 Christophe FIORENTINO

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

PJ. N°8 – Note relative au projet Nouvelle Frayère.



Dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes, Madame la Commissaire enquêtrice, Edith CAMPANA, a souhaité mettre à la disposition du public une note d'information présentant le projet « Nouvelle Frayère » ; celui-ci n'est toutefois en rien concerné par la procédure de modification en cours du P.L.U. Les évolutions réglementaires relatives audit projet ont fait l'objet d'une procédure d'évolution des règles d'urbanisme ad-hoc, en l'occurrence la procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité (D.P.-M.E.C.) du P.L.U., approuvée en bonne et due forme par le conseil municipal en date du 27 novembre 2023.

Fort de cette évolution des règles d'urbanisme, le projet Nouvelle Frayère est désormais entré en phase opérationnelle et constitue une opération de grande envergure de renouvellement urbain, menée sous le pilotage de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins.

I. La Frayère : un quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville et faisant l'objet d'un nouveau contrat de renouvellement urbain



Opération Nouvelle Frayère

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Le quartier de la Frayère constitue un ensemble d'habitat majoritairement collectif et social. Il tire son nom du cours d'eau qui le traverse. Il est concerné par le plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 15 octobre 2021 (voir la cartographie ci-après).

Il relève de la géographie prioritaire de la politique de la ville depuis 2015, dans la mesure où il présente une concentration marquée de ménages aux revenus modestes et bénéfice d'un contrat « nouveau programme de renouvellement urbain » (N.P.R.U.) depuis 2019. Ce contrat définit les objectifs urbains du projet visant à transformer en profondeur l'image du quartier :

- Un projet construit avec et pour ses habitants,
- Un projet qui ouvre le quartier sur une dynamique urbaine,
- Un projet de réaménagement qui respecte le paysage,
- Un projet pour un quartier pratique et sécurisé,
- Un quartier qui s'équipe et renforce son offre de services,
- Un quartier durable méditerranéen.

Ce secteur de la Commune de Cannes est également concerné par le risque d'inondations et fait l'objet à ce titre d'un programme d'actions de prévention des inondations (P.A.P.I.) visant à réduire l'exposition des biens et des populations par la réalisation de travaux, notamment de recalibrage du cours d'eau de la Frayère.

En déclinaison des enjeux, le contrat de renouvellement urbain de la Frayère intègre un programme d'actions visant à l'amélioration du cadre de vie des habitants, à savoir :

- la démolition de deux parkings en superstructure remplacés par des stationnements aériens aménagés,
- la construction de quatre pôles d'équipements publics : un pôle entrepreneurial, un pôle de services de proximité (dont la Police Municipale), un pôle social et culturel, un pôle santé, sports et loisirs (danse, boxe, city-stade, pharmacie),
- l'adaptation de vingt grands logements sociaux dans les tours I et S en trente-cinq logements de plus petites typologies,
- la restructuration de logements sur deux étages des mêmes tours I et S en pôles de services,
- la création de neuf logements pour actifs dans le bâtiment sport-santé,
- la création d'un parking couvert,
- l'aménagement et la sécurisation de plusieurs voies publiques,
- l'aménagement de cheminements doux matérialisés et sécurisés pour les piétons,
- la réalisation d'aménagements paysagers,
- la réalisation de trois passerelles enjambant le cours d'eau de la Frayère.

Le contrat de renouvellement urbain associe l'Agence nationale du renouvellement urbain (A.N.R.U.), l'Etat, la Région, le bailleur social LOGIREM, la Banque des Territoires, la Caisse d'allocations familiales, Action Logement, Foncière Logement, la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) et la Ville de Cannes, et définit pour chacun de ces acteurs ses responsabilités ainsi que son niveau de contribution à la réalisation des actions.

II. La mise en œuvre du programme d'actions du contrat de renouvellement urbain « Nouvelle Frayère »

Pour mettre en œuvre ce programme « Nouvelle Frayère », une procédure de D.P.-M.E.C. des règles d'urbanisme, permettant de faire évoluer les règles d'urbanisme spécifiquement pour le secteur de la Frayère, a été menée par la C.A.C.P.L., compétente en matière de politique de la ville et de renouvellement urbain, afin de rendre le P.L.U. de Cannes compatible avec ce projet.

En effet, la réalisation des opérations de constructions nouvelles destinées à accueillir des équipements et des services, ainsi que le réaménagement des espaces publics et des liaisons douces se heurtaient aux règles du P.L.U. en vigueur.

Depuis l'approbation de la D.P.-M.E.C. le 27 novembre 2023, le P.L.U. de Cannes intègre des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) cohérentes avec le projet de renouvellement urbain. Le règlement et le livret de plans de masses prévoient les règles applicables en matière d'urbanisme, et notamment les règles applicables pour les deux opérations phares de ce projet d'aménagement, rue Amador Lopez :

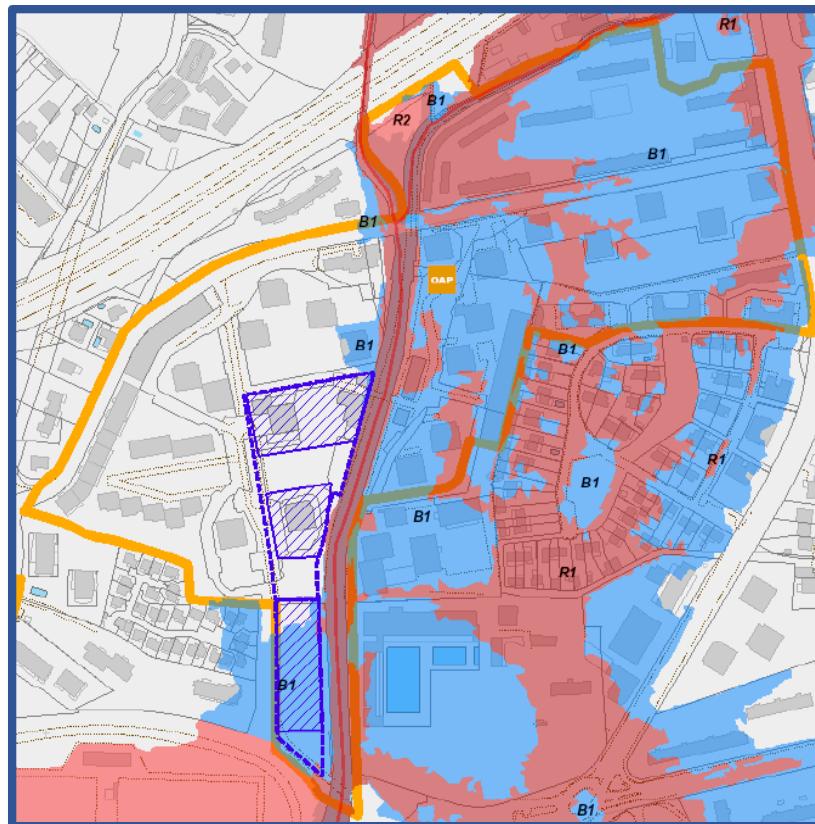
- Le bâtiment « Sport Santé », nouveau bâtiment qui abritera de nouvelles fonctions sportives, un centre de santé, une pharmacie et des logements. Ce nouveau bâtiment prendra place sur un parking extérieur et intégrera un parking silo où seront reconstitués l'ensemble des places perdues du fait de ce projet. Les travaux ont débuté en mai 2025 et la livraison de ce nouveau bâtiment est prévue fin 2026.
- Le projet « Cœur de Frayère » qui vise la reconversion des deux premiers niveaux et pieds d'immeubles d'habitations de la résidence Sainte Jeanne (tours I et S) pour créer une offre d'équipements et de services, ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment en vue de former une nouvelle polarité sociale, culturelle et entrepreneuriale. Ce nouveau bâtiment est construit en lieu et place de l'ancienne crèche et des bâtiments de la police municipale, du centre social et de l'espace Frayère.

Les travaux pour ces équipements et les espaces publics attenants sont programmés en 2026 et 2027.

Pour plus d'informations, consulter la page suivante :

<https://cannespaysdelerins.fr/index.php/nouvelle-frayere/>

Une Maison du projet installée dans la résidence Sainte-Jeanne en cœur de quartier accueille le public les mercredis de 9h à 12h et de 14h à 17h pour toute question sur le projet.



Plan de cadastre zoomé sur le quartier Frayère faisant paraître :

- le périmètre (jaune) des orientations d'aménagement et de programmation Nouvelle Frayère,
- les zonages réglementaires du P.P.R.I. (zones bleues et rouges, B1, R1 et R2),
- les deux secteurs de plan de masse et les emprises maximales de constructibilité afférents aux projets Cœur de Frayère et bâtiment Sport-Santé.

PJ. N°9- Avis publication Nice-Matin.



Mairie de Cannes

ENQUETE PUBLIQUE

sur le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme de cannes

Par arrêté n°25/5253, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) telle que prescrite le 30 mai 2025.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. porte sur les objectifs 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'équipements du territoire
 - Corriger et préciser certains éléments rédactionnels du P.L.U.

L'enquête se déroule du 6 octobre 2025 à 9H00 au 7 novembre 2025 à 17H00 inclus.

Le 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.

La Commissaire enquêtrice recevra le public lors des permanences suivantes :

Date	Heures	Lieu
Lundi 6 octobre 2025	de 9h à 12h - 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage 31, bd de la Ferrage, 06400 Cannes
Lundi 20 octobre 2025	de 9h à 12h - 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage 31, bd de la Ferrage, 06400 Cannes
Vendredi 7 novembre 2025	de 9h à 12h - 13h30 à 17h	Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage 31, bd de la Ferrage, 06400 Cannes

Considérant que le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes a fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (P.A.C.A.), les informations environnementales se rapportant au projet de modification du P.L.U. et cet avis sont intégrés dans le dossier d'enquête publique.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, sera déposé au 2ème étage de l'Hôtel de Ville annexe de La Ferrage, aux jours habituels d'ouverture de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, pour permettre à la population d'y consigner ses observations ou propositions éventuelles.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

PJ. N°10- Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la Ville de Cannes,
Président de l'Agglomération Cannes Pays de Lérins,
Président de l'Association des Maires de France,

CERTIFIE

Que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Cannes, a été affiché en mairie principale, à l'Hôtel de Ville annexe de La Ferrage et en mairies annexes Bocca et Ranguin, le 17 septembre 2025. Cet affichage sera effectué jusqu'au 7 novembre 2025 inclus.

Cannes, le 16 SEP. 2025

Pour le Maire,
La Directrice Adjointe
de l'Administration Générale,



Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

[PJ. N°11- Publication Tribune Côte-d'Azur du vendredi 19/09/2025.](#)

PLU - D.PU


CANNES
CÔTE d'AZUR
MAIRIE DE CANNES

Premier Avis

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE
 PROJET DE MODIFICATION N°5
 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 DE CANNES**

Par arrêté n°25/5253, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU.) telle que prescrite le 30 mai 2025.

Le projet de modification n°5 du PLU. porte sur les objectifs 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 PLU. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipements du territoire,
- Corriger et préciser certains éléments rédactionnels du PLU.

L'enquête se déroule du 6 octobre 2025 à 9H00 au 7 novembre 2025 à 17H00 inclus.

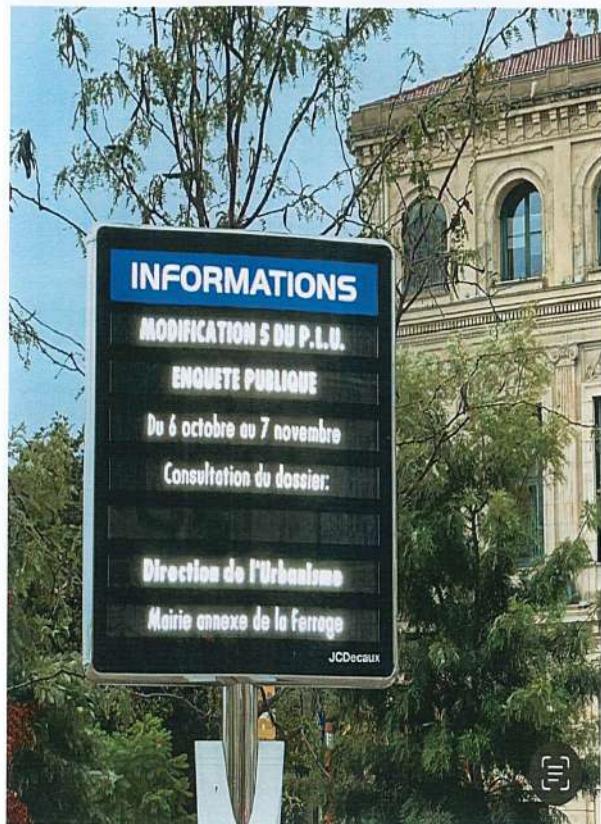
Le 30 juillet 2025, le Tribunal administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de Commissaire enquêtrice et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant.

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

PJ. N°12- Affichage numérique de l'enquête publique.



Ajouter une légende

Lundi 20 octobre 2025 à 08:15

Ajuster

IMG_0881

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

PJ. N°13- Parution avis « Cannes Soleil » - Octobre 2025.

RETROUVEZ TOUS LES ÉVÉNEMENTS CANNOIS SUR
 L'APPLICATION MOBILE GRATUITE CANNES AGENDA

JEUNESSE

TERRE EN LUMIÈRE À RÉPUBLIQUE

Le 10 octobre, de 16h30 à 19h30, *Terre en lumière*, une animation gratuite organisée par le Bureau Information Jeunesse de la Mairie de Cannes, se tiendra sur la place Taras Chevtchenko, au cœur du quartier République. L'événement invite le public à découvrir et à mieux comprendre les enjeux écologiques au travers des diverses activités proposées. Plusieurs associations locales seront présentes pour sensibiliser le public sur l'écologie, parmi lesquelles Méditerranée 2000, le CPIE, la CAPL, PASSAJ au vert, Cannes-plogging ou encore Cannes jeunesse. Rens. 04 97 06 46 25

**SPECTACLES VIVANTS
EN SCÈNE(S) AU RAIMU**

Ce mois-ci, la MJC Ranguin fait à nouveau la part belle au spectacle vivant sur la scène du théâtre Le Raimu. Rendez-vous les 10 et 11 octobre à 20h30 pour découvrir la nouvelle création de la troupe *Russa Lux : Un style dans la tête*. Victor Aubrac est un auteur de théâtre à succès. Ce soir, il réunit ses meilleurs amis pour leur annoncer une grande nouvelle. Il s'est inscrit à deux pour écrire sa nouvelle comédie. Ce qui devait être une soirée de fête vire au règlement de compte. Ensuite, place au spectacle jeune public de marionnettes à fils avec *Blanche Neige* le 22 octobre, à 10h, 14h30 ou 16h30. Enfin, le 29 octobre, à 10h, 14h30 et 16h30, la Compagnie Le Théâtre des mots présente *L'atelier d'Okiléï*, un spectacle de conte et brutalité, dès 5 ans. Quand Okiléï est né, son père, sa mère, ses frères et sa sœur l'ont trouvé si vilain qu'ils se sont écrits « *Oh, qu'il est laid !* ». Moqué et rejeté au sein de sa famille pour sa différence, il dérange et fâche tout le monde. Comment trouver sa place dans un tel environnement ? Une seule solution, partir à l'aventure. Rens. et tarifs : 04 93 47 21 16 / www.mjcranguin.com

ÉVÉNEMENT

**CANNES FÊTE LA SCIENCE
AVEC INTELLIGENCE(S)**

La 34^e édition de la *Fête de la science* – manifestation nationale de médiation scientifique s'adressant à tous les publics – aura lieu du 3 au 13 octobre. La Mairie de Cannes participe à cet événement en proposant dans toute la ville de nombreux rendez-vous gratuits labellisés *Fête de la science* autour du thème 2025 : *Intelligence(s)*. Parmi les temps forts, sont à noter deux conférences : *La Voie lactée, des mythes antiques à la mission Gaia*, animée par Georges Kordopatis, astrophysicien-adjoint au Laboratoire Lagrange de l'observatoire de la Côte d'Azur, le 3 octobre à 18h à la médiathèque Noailles et *Intelligence humaine, Intelligence artificielle : complémentarité ou compétition ?* par Yasmina Salmandjee, ingénierie en techniques de l'industrie spécialité informatique, le 10 octobre à 15h, salle Stanislas, en partenariat avec Cannes Université. De nombreux autres rendez-vous seront organisés, notamment dans les médiathèques : à Noailles les ateliers *Môme Fabrik* et *Café des lecteurs* déclinés autour de la manifestation ainsi qu'un *Planétarium mobile* installé dans les jardins par l'association Provence Sciences Technique Jeunesse ; et à Romain-Gary un *Défi du cerveau* et une *Présentation sur l'IA*. Rens. et programme complet sur www.cannes.com

ÉVÉNEMENT

**BRADERIE SOLIDAIRE
SUR LES ALLÉES**

L'association Inner Wheel de Cannes organise sa grande braderie annuelle le 11 octobre, de 8h30 à 16h30, sur les Allées, derrière la fontaine de Lord Brougham. Les bénéfices seront intégralement reversés aux actions menées en faveur des personnes en difficulté (cancer du sein, soins palliatifs, accompagnement des personnes mal ou non-voyantes). Vêtements, chaussures, vaisselle, brocante, tableaux ou encore bibelots seront proposés à la vente. Inner Wheel espère rassembler de nombreux participants autour de cet élan de solidarité, afin que chacun puisse allier bonnes affaires et bonne action. Rens. 06 84 99 45 00

URBANISME

**ENQUÊTE PUBLIQUE -
MODIFICATION N°5 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Un projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cannes a été présenté le 30 mai 2025 et est soumis à enquête publique du 6 octobre au 7 novembre 2025 inclus, à l'hôtel de ville annexe de la Ferrage (direction municipale de l'urbanisme, 2^e étage). Toutes les informations utiles pour consulter le projet, participer à l'enquête publique ou encore rencontrer la commissaire enquêtatrice lors de ses permanences sont disponibles sur le site de la ville : www.cannes.com/fr/mairie/concertations-et-enquetes-publiques.html ou au 04 97 06 48 15

ÉVÉNEMENT

**LE CERCLE MUSICAL DE
CANNES FÊTE SES 30 ANS**

Pour fêter son 30^e anniversaire, le Cercle Musical de Cannes organise sa soirée de gala le 24 octobre à 19h à l'hôtel Barrière Le Majestic de Cannes avec le Groupe *Tsigomania*, dirigé par Jean-Jacques Calvi. Tenue de soirée ou de cocktail souhaitée. Rens. tarifs et réservations obligatoires au 06 82 71 66 91

THÉÂTRE

**DANS SON BOCAL, UNE
COMÉDIE DRAMATIQUE**

Le 25 octobre à 20h30, les Espaces Mimoto accueilleront la pièce *Dans son bocal*, signée Valérie Biegon. À travers l'histoire d'un couple de sexagénaires confronté aux premiers signes d'un Alzheimer précoce, l'auteure explore avec tendresse le doute, l'incompréhension, la colère et l'amour. Sans jamais nommer la maladie, mais en la rendant palpable, elle met en lumière la fragilité des liens face à l'indicible. Entre tendresse et gravité, cette création invite à une réflexion profonde sur la force des sentiments face à l'épreuve. Rens. 06 17 13 42 39

SOLIDARITÉ

**YACHTS DU CŒUR 2025 :
APPEL AUX DONS**

Le 24 octobre à 10h au port Canto, la société *Camper & Nicholsons* et l'association *Les Yachts du cœur* organisent, avec le soutien de la Mairie de Cannes, une grande collecte de nourriture, vêtements et linge de maison pour venir en aide aux personnes dans le besoin et éviter le gaspillage. Les surplus pourront être apportés les mardis, mercredis et jeudis au bureau *Camper & Nicholsons* sur le port. Rens. 04 83 14 12 44

ÉVÉNEMENT

**CANNESLAMPOÉSIE : UN
HOMMAGE AUX GRANDES
VOIX FRANÇAISES**

Le 15 et 16 novembre à 19h, le théâtre Alexandre III accueillera la deuxième édition de *Canneslampoésie*, placée cette année sous le signe de la chanson française. Barbara, Michel Berger, Serge Gainsbourg, Jean-Jacques Goldman, Jean Ferrat et Michel Jonasz seront à l'honneur lors d'une soirée unique mêlant poésie, musique et théâtre. Au cours de ces soirées, chanteurs et musiciens revisiteront les succès de ces légendes, en formation de trois – piano, voix, basse – de quatre ou cinq artistes. La scénographie théâtrale aux ambiances différentes sera adaptée aux personnalités des grands chanteurs poètes. Elle sera ponctuée de courts intermèdes, évoquant leurs biographies respectives. Rens. tarifs et réservations : 06 76 19 03 13

CANNES SOLEIL N° 263 - OCTOBRE 2025. 9

Enquête Publique N° E25000025 / 06.

Du 6/10/2025 au 7/11/2025.

CE : Edith Campana.

Fait à Vallauris, le 24 novembre 2025.

Commissaire enquêteur :
Edith CAMPANA.

