



Réunion des personnes publiques associées Projet de modification n°5 du P.L.U.

Le mardi 5 août 2025

1 ACTUALISATION DES SECTEURS DE PLANS DE MASSES

1.1 Correction d'une erreur matérielle sur la qualification des espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) sont des zones sans construction ni sous-sol, qui font l'objet d'une exigence chiffrée au sein du règlement du P.L.U. mais qui sont également identifiées dans certains plans de masse au plan de zonage.

Évolution appliquée :

La référence juridique à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été supprimée des représentations graphiques des E.V.P.T.

Raisons :

Une erreur s'est glissée lors d'une précédente modification. Ces E.V.P.T. n'ont pas de valeur écologique justifiant une protection au titre du L.151-23. Ils servent uniquement à guider la composition urbaine et paysagère des projets.

Cette évolution réglementaire permet de sécuriser les modifications des P.D.M. comme ci-après présentées.

1.2 Modification du P.D.M. R 3 - « angle impasse Saint-Paul / rue Fellegara »

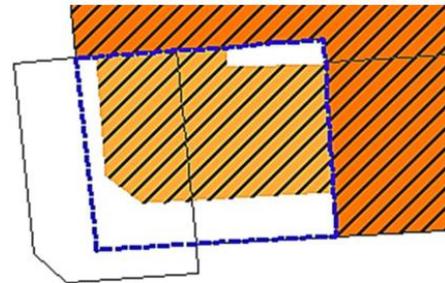
Le P.D.M. R 3 concerne deux parcelles à requalifier dans le quartier République, occupées notamment par un garage calciné.

Évolution appliquée :

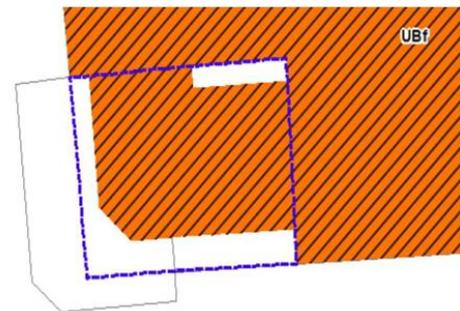
- Hauteur maximale augmentée de 9 m + attique (R+2+attique) à 12 m + attique (R+3+attique),
- Élargissement du polygone d'implantation,
- Modification des cartes de zonage et des hauteurs.

Raisons :

Permettre une densité constructive plus cohérente avec le bâti environnant et favoriser la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain qualitative.



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'îlot rue Fellegara-impasse Saint Paul



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'îlot rue Fellegara-impasse Saint Paul



P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot Fellegara-impasse Saint Paul



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot Fellegara-impasse Saint Paul

Hauteurs maximales des bâtiments

- 9m
- 12m
- ▨ Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Zone UBf
- ▭ Périmètre de Plan de masse
- ▨ Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)

1.3 Suppression du P.D.M. R 6 - « angle République / Migno »

Le P.D.M. R 6 concerne des parcelles construites dans un quartier faubourien du boulevard de la République.

Évolution appliquée :

- Suppression du P.D.M. R 6,
- Suppression partielle des emplacements réservés II.C.4 et I.C.24,
- Mise à jour des cartes de zonage et des hauteurs.

Raisons :

Ce P.D.M. freine la réhabilitation des immeubles existants ce qui est contraire à la stratégie urbaine actuelle visant à requalifier sans rupture le tissu faubourien historique. Le droit commun relevant du zonage UBf reste suffisant pour encadrer cette préservation.



P.L.U. actuel, carte de zonage règlementaire – zoom sur l'îlot rue Migno – bd de la République



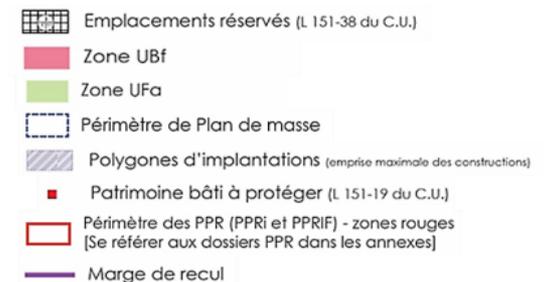
Proposition de nouvelle carte de zonage règlementaire – zoom sur l'îlot rue Migno – bd de la République



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'îlot rue Migno – bd de la République



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'îlot rue Migno – bd de la République



Hauteurs maximales des bâtiments



1.4 Suppression du P.D.M. PC 1 – « angle Lérins / rue Saint Jin-Jin »

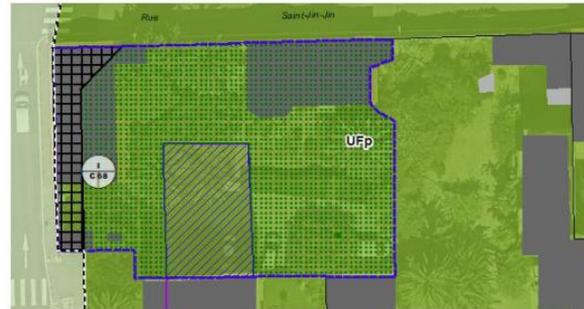
Ce P.D.M. autorise une construction sur une parcelle de la Pointe Croisette, site remarquable du point de vue architectural et historique.

Évolution appliquée :

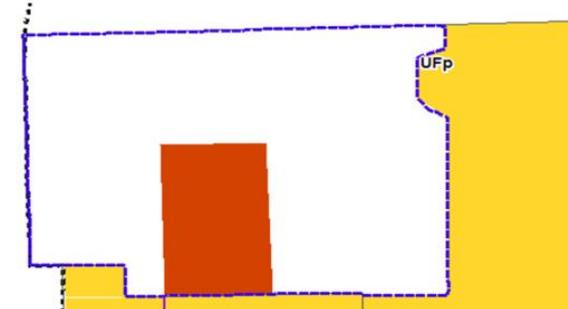
- Suppression du P.D.M.,
- Prolongement de la marge de recul sur l'avenue de Lérins,
- Extension de l'espace vert à préserver (E.V.P.),
- Ajustement des cartes de zonage et de hauteurs.

Raisons :

Le maintien de ce P.D.M. aurait compromis la préservation d'un bâti ancien (chalet Jacqueline) et des percées visuelles vers la Villa des Deux Plages. Cela allait à l'encontre des objectifs de protection patrimoniale du P.L.U. sur la Pointe Croisette.



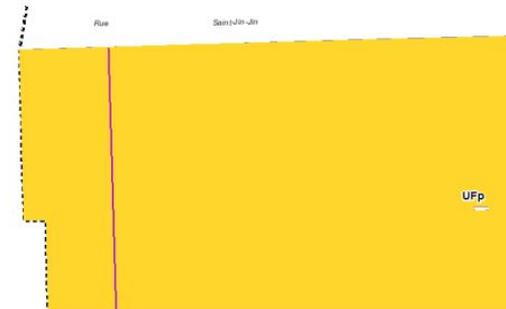
P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av de Lérins-rue Saint Jin-Jin



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av de Lérins-rue Saint Jin-Jin



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av de Lérins-rue Saint Jin-Jin



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av de Lérins-rue Saint Jin-Jin

Zonage réglementaire

- Zone UFc / UFp
- Espaces Verts à Protéger ou à créer (L 151-23 du C.U.)
- Arbres remarquables (L 151-23 du C.U.)
- Périmètre de Plan de masse
- ▨ Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Marge de recul

Hauteurs maximales des bâtiments

- 7m
- 15m

1.5 Suppression du P.D.M. PC 2 – « angle Ouest Lérins / Reine Astrid »

Ce P.D.M. concerne des parcelles accueillant des constructions anciennes à forte valeur patrimoniale.

Évolution appliquée :

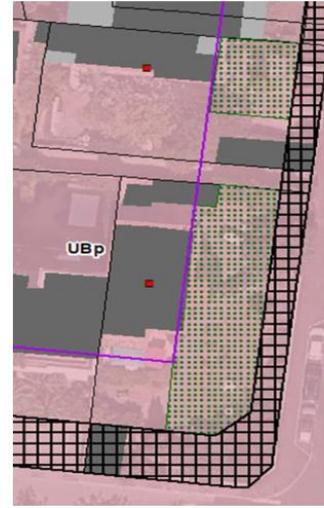
- Suppression du P.D.M. PC 2,
- Ajout de deux bâtis remarquables à la liste patrimoniale du P.L.U. : les dépendances des villas Britannia/Myosotis et la villa « Lou Calen »,
- Prolongement des marges de recul sur les avenues de Lérins et Reine Astrid,
- Mise à jour des cartes de zonage et des hauteurs,
- Redessin de l'espace vert à préserver.

Raisons :

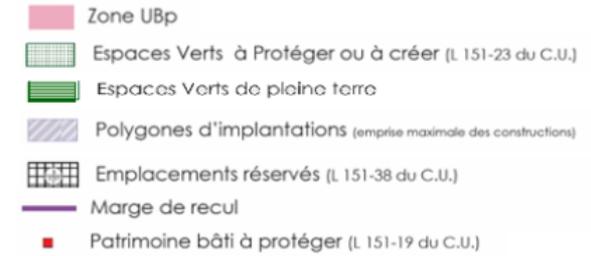
La suppression s'inscrit dans une logique de modération de la densification et de valorisation du patrimoine historique du quartier, notamment aux abords de la place de l'Etang. Les constructions concernées sont des témoins architecturaux du passé balnéaire cannois.



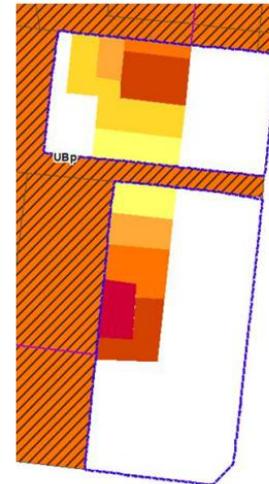
P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av de Lérins-av Reine Astrid



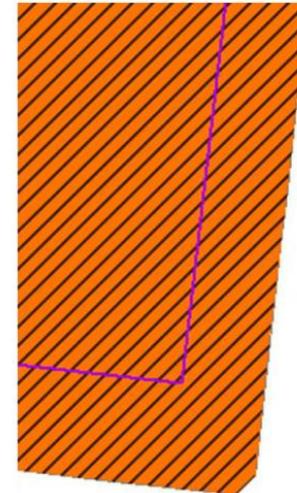
Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av de Lérins-av Reine Astrid



Hauteurs maximales des bâtiments



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av de Lérins-av Reine Astrid



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av de Lérins-av Reine Astrid

1.6 Suppression du P.D.M. PC 3 – « angle Est Lérins / Reine Astrid »

Ce P.D.M. autorise des constructions sur des parcelles proches de la Place de l'Étang à la Pointe Croisette, dans un secteur à dominante pavillonnaire.

Évolution appliquée :

- Suppression du P.D.M.,
- Suppression d'un espace vert de pleine terre (E.V.P.T.),
- Instauration et prolongement de marges de recul sur les avenues Lérins et Reine Astrid,
- Ajustement des cartes de zonage et des hauteurs.

Raisons :

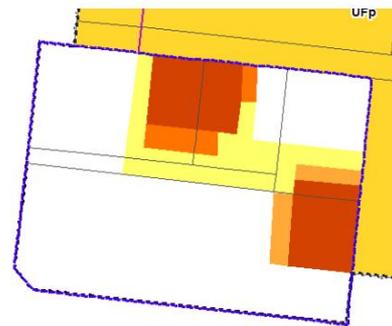
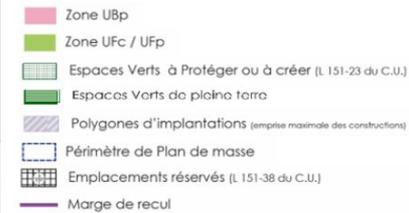
Le maintien de ce P.D.M. aurait été contraire aux objectifs de protection du tissu urbain existant. La suppression permet de préserver l'identité pavillonnaire du secteur et d'éviter des ruptures architecturales.



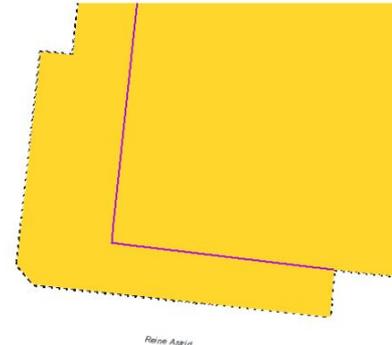
P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av de Lerins-av Reine Astrid



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av de Lerins-av Reine Astrid



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av de Lerins-av Reine Astrid



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av de Lerins-av Reine Astrid



1.7 Evolution du P.D.M. BC 2 – « avenue Anthony Dozol »

Le P.D.M. BC 2 concerne un îlot dans le quartier de la Bocca, aux abords du projet Cannes Bocca Grand Ouest.

Évolution appliquée :

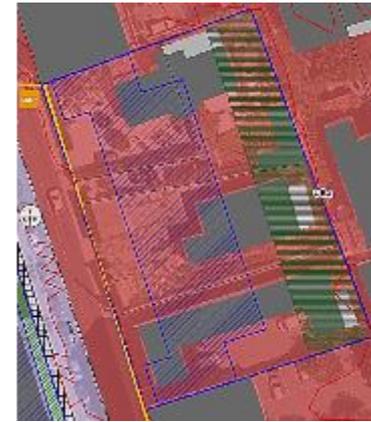
- Redimensionnement des volumes bâtis pour éloigner les vis-à-vis,
- Création d'un recul de 6 m en façade,
- Réduction et redessin de l'espace vert à préserver,
- Mise à jour des cartes de zonage et de hauteurs.

Raisons :

La configuration initiale créait de forts vis-à-vis avec les résidences et villas de cœur d'îlot. Les ajustements permettent une meilleure intégration urbaine, une lisibilité des façades et facilitent l'implantation de parkings en sous-sol.

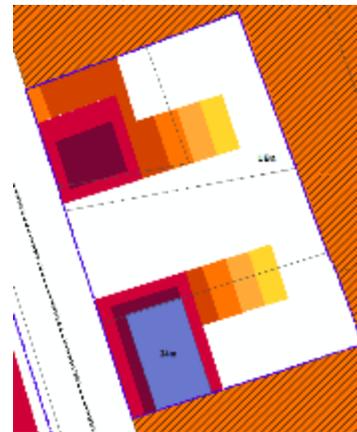


P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av. Dozol

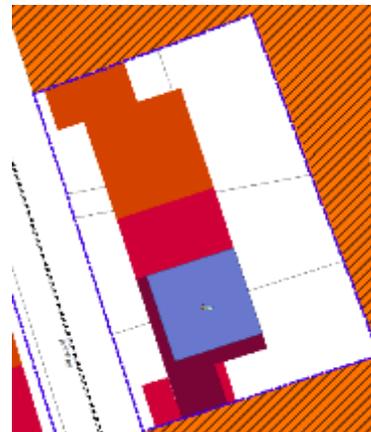


Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av. Dozol

- Zone UBa
- Espaces verts de pleine forme
- Périmètre de Plan de masse
- Polygones d'implantation (emprise minimale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Périmètre d'OAP
- Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges [Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av. Dozol



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'îlot av. Dozol

- ### Hauteurs maximales des bâtiments
- 4m
 - 7m
 - 9m
 - 12m
 - 15m
 - 18m
 - 21m
 - Secteurs avec hauteurs spécifiques (à 24 m)
 - Attique partiel autorisé [-3m sur 50% de l'emprise du niveau inférieur]

1.8 Evolution du P.D.M. BC 6 – « angle Francis Tonner / Roquebillière »

Ce P.D.M. concerne des parcelles bâties du centre de la Bocca et une friche propriété communale.

Évolution appliquée :

- Réduction du périmètre du plan de masse et retour au droit commun,
- Suppression de l'E.V.P.T. affectant une parcelle occupée par 2 logements,
- Mise à jour du zonage et des hauteurs.

Raisons :

Le secteur initialement visé présentait une forte contrainte foncière, rendant la mise en œuvre du P.D.M. difficile. L'évolution permet de recentrer l'opération sur un foncier mutable, avec un potentiel de 21 logements et un rez-de-chaussée commercial.

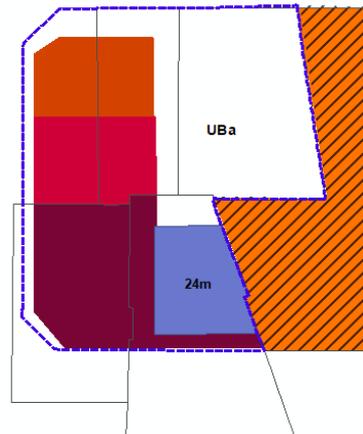


P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'angle av Francis Tonner-rue Roquebillière



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'av. Dozol

- Zone UBa
- Espaces Verts de pleine tonte
- Périmètre de Plan de masse
- ▨ Polygones d'implantations (en prise maximale des constructions)
- ▩ Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Périmètre des PPR (PPRi et PPRiF) – zones rouges [Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – rue Roquebillière



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – rue Roquebillière

Hauteurs maximales des bâtiments

- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques (ici 24 m)

1.9 Evolution du P.D.M. BC 8 – « angle Francis Tonner / Pierre Séward »

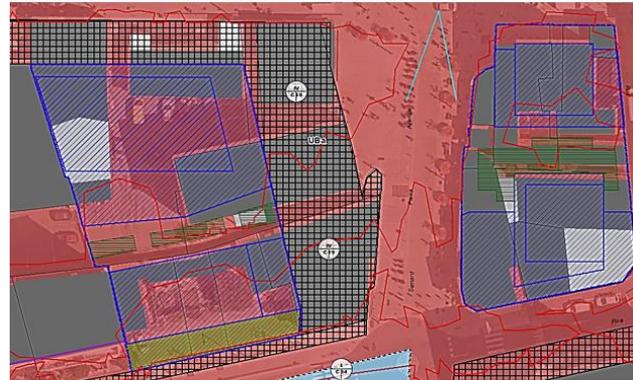
Ce P.D.M. visait un secteur de mutation autour de la place Roubaud à la Bocca, en frange sud.

Évolution appliquée :

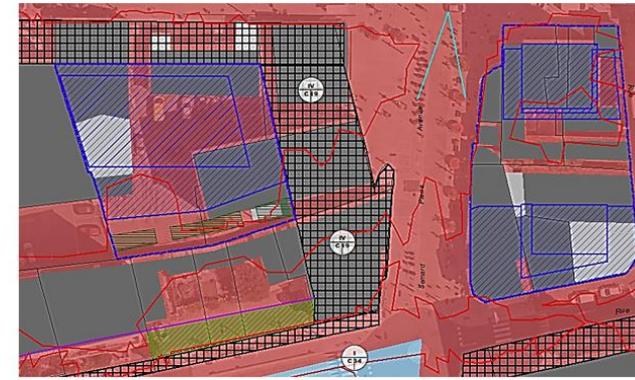
- Suppression d'un polygone inadapté en raison du P.P.R.I.,
- Suppression de l'obligation de réhabiliter un immeuble existant,
- Augmentation de la hauteur autorisée sur une zone,
- Suppression d'une exigence d'E.V.P.T. aux abords du vallon,
- Mise à jour du zonage, des hauteurs et du retrait au vallon.

Raisons :

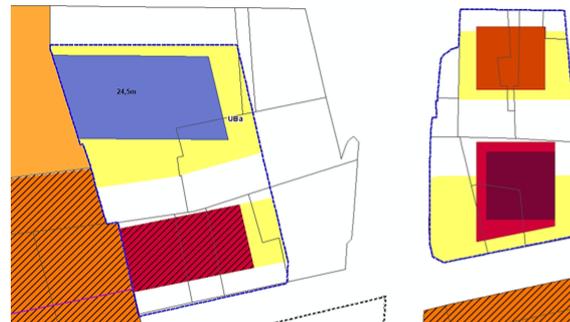
Les contraintes de risques et d'inconstructibilité empêchaient la réalisation d'une partie du projet. La modification recentre l'effort sur des zones constructibles tout en adaptant les prescriptions.



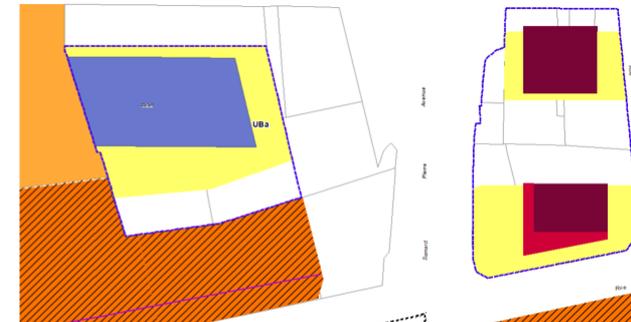
P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'angle av Francis Tonner-av Pierre Samard



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'angle av Francis Tonner-av Pierre Samard



P.L.U. actuel, carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – av Pierre Séward



Proposition de nouvelle carte des hauteurs – zoom sur l'angle av Francis Tonner – av Pierre Séward

2 ENRICHISSEMENT DU PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE

2.1. Proposition d'extension d'un espace vert à protéger

Une emprise de 1 285 m² appartenant à la Ville, attenante à un jardin déjà protégé, n'était pas encore intégrée dans le périmètre d'espace vert à préserver.

Évolution appliquée :

- Extension de l'E.V.P. sur la parcelle CL 0107,
- Mise à jour du plan de zonage réglementaire.

Raisons :

Le terrain, acquis par la Ville en vue de l'élargissement de l'avenue du Roi Albert 1er, n'a finalement pas été aménagé afin de limiter la vitesse de circulation et éviter un coût élevé pour un simple cheminement piéton. Attenant à un jardin déjà classé en E.V.P., il est proposé de l'intégrer à son tour à l'E.V.P. pour préserver la continuité paysagère en vue de la cession de cette bande de terrain à la copropriété voisine.



P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av du Roi Albert 1er



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av du Roi Albert 1er

-  Zone UFc / UFp
-  Espaces Verts à Protéger ou à créer (L 151-23 du C.U.)
-  Jardins remarquables (L 151-23 du C.U.)
-  Marge de recul

2.2 Proposition d'identification d'un nouvel arbre remarquable

Un chêne liège de 300 ans, situé sur une propriété privée au 26-28 bd de l'Observatoire a été signalé par les propriétaires comme patrimoine remarquable.

Évolution appliquée :

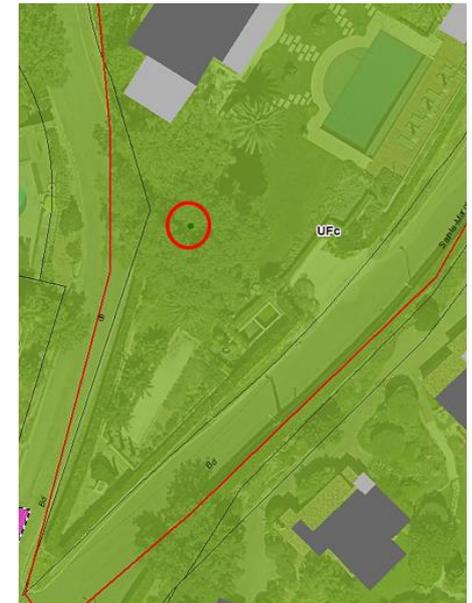
- Inscription du chêne à l'inventaire des arbres remarquables,
- Mise à jour du plan de zonage réglementaire.

Raisons :

Ce classement permet de garantir la préservation de l'arbre et d'encadrer toute intervention par des prescriptions spécifiques (interdiction d'abattage sans autorisation, périmètre d'inconstructibilité).



P.L.U. actuel, carte de zonage réglementaire – zoom sur l'ilot angle bd Sainte-Marguerite et bd de l'observatoire



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'ilot angle bd Sainte-Marguerite et bd de l'observatoire

- Zonage du Plan Local d'Urbanisme
- Zone AU
- Zone UFc / UFp
- Arbres remarquables (L 151-23 du C.U.)
- Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges [Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]

3 ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.)

3.1. Suppression de l'E.R. I.C.32

L'emplacement réservé I.C.32, d'une surface de 218 m² sur un linéaire de 120 m, est destiné à l'élargissement des voies Eugène Brioux et Tristan Bernard, au profit de la Commune.

Évolution appliquée :

Suppression de l'emplacement réservé de la liste réglementaire et au plan de zonage du PLU.

Raisons :

L'élargissement n'est plus nécessaire : les voies sont aujourd'hui fluides, avec trottoirs adaptés et stationnement suffisant,

Le maintien de l'emprise nuirait à la préservation de la clôture ancienne de la villa Rayon d'Or, construite il y a un siècle, dont la valeur patrimoniale est reconnue.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur la rue E. Brioux et l'av T. Bernard



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur la rue E. Brioux et l'av T. Bernard

-  Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
-  Zone UCp
-  Espaces Verts à Protéger ou à créer (L 151-23 du C.U.)
-  Arbres remarquables (L 151-23 du C.U.)

3.2. Suppression de l'E.R. I.C.55

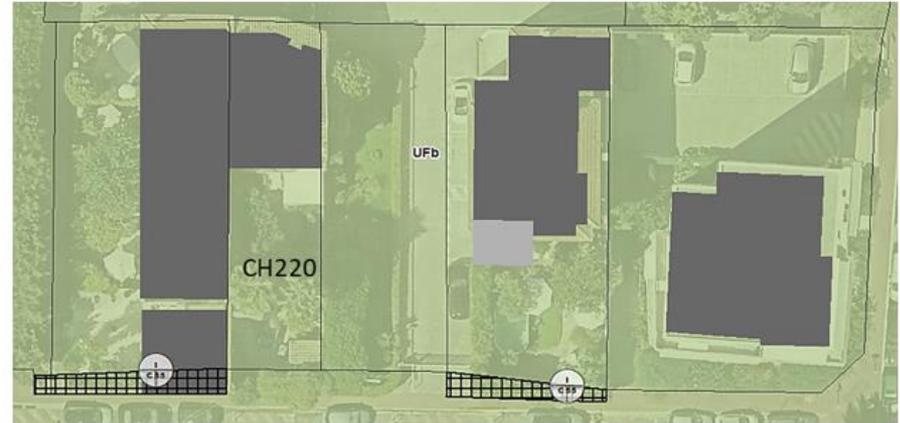
L'emplacement réservé I.C.55, d'une surface de 50 m², est prévu pour l'élargissement de la rue Vélasquez.

Évolution appliquée :

- Suppression de l'E.R. I.C.55 de la liste des E.R. et au plan de zonage du PLU.

Raisons :

- L'emplacement réservé, empiétait sur des espaces bâtis ou aménagés (bâtiment, jardin, impasse privée),
- Les travaux de voirie réalisés en 2022 n'ont pas nécessité l'utilisation de ces emprises,
- Une partie de terrain acquise par la Ville a été déclassée du domaine public et cédée en 2024, rendant inutile le maintien de la réserve.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur les îlots rue Vélasquez



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur les îlots sur Vélasquez

-  Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
-  Zone Ufb

3.3. Suppression de l'E.R. I.C.56

L'emplacement réservé I.C.56 concerne un projet d'élargissement de la rue du Canada à 12 mètres de large. Il empiétait sur la parcelle BX 0036, située au 59 boulevard de la Croisette.

Évolution appliquée :

- Suppression de l'E.R. I.C.56 de la liste réglementaire et au plan de zonage.

Raisons :

- La portion concernée de la rue du Canada dispose déjà d'une largeur suffisante (environ 7 m),
- L'emprise réservée menaçait l'hôtel Bleu Rivage, bâtiment inscrit à l'inventaire communal du patrimoine remarquable,
- Le maintien de cet emplacement réservé contredit la politique municipale de préservation du patrimoine bâti.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur l'îlot bd de la Croisette – rue du Canada – rue Rouaze



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot bd de la Croisette – rue du Canada - rue Rouaze

-  Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
-  Zone UBa
-  Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
-  Patrimoine végétal et naturel (L 151-23 du C.U.)
-  Patrimoine bâti à protéger (L 151-19 du C.U.)
-  Perspectives sensibles (L 151-23 du C.U.)
-  Marge de recul

3.4. Suppression partielle de l'E.R. I.C.151

Emplacement réservé de 602 m² prévu pour l'élargissement de la rue Dozol sur les parcelles AH 0020, AH 0057 et AH 0077 (abords du lycée Hutinel).

Évolution :

Suppression de l'E.R. sur les parcelles AH057 et AH0077.
Maintien uniquement sur la parcelle AH 0020 (92 m²).
Mise à jour du plan de zonage et du tableau des E.R.

Raisons :

Les travaux de 2022 rue Anthony Dozol ont permis un aménagement satisfaisant sans utiliser les parcelles AH 0057 et AH 0077. Seule l'extrémité nord reste utile pour l'espace public.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av Anthony Dozol – rue de Cannes



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'îlot av Anthony Dozol – rue de Cannes

-  Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
-  Zone UC
-  Zone UFa
-  Zonage du Plan Local d'Urbanisme
-  Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges
[Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]

3.5. Suppression partielle de l'E.R. I.C.20

Emplacement réservé de 2 909 m² prévu pour l'élargissement de l'avenue de Grasse.

Évolution :

Suppression partielle de l'E.R. entre la rue de Bernis et la rue Pont Saint-Victor.

Mise à jour du plan de zonage et du tableau des E.R.

Raisons :

- Renonciation de la commune à l'acquisition de la parcelle BN 0122 (villa Capricia, élément patrimonial), ce qui bloque la réalisation de ce tronçon de voie.
- Impact de ce tronçon de l'ER sur plusieurs bâtiments remarquables
- Opérationnalité très faible



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur l'av de Grasse– rue Pont Saint-Victor et rue Marius Monti



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'av de Grasse – rue Pont Saint-Victor et rue Marius Monti

-  Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
-  Zone UBf
-  Patrimoine bâti à protéger (L 151-19 du C.U.)
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Perspectives sensibles (L 151-23 du C.U.)
-  Marge de recul

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

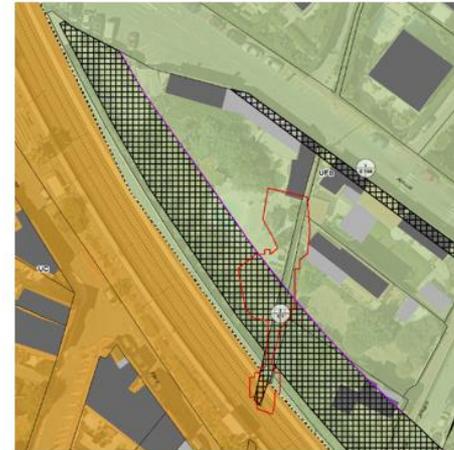
Emplacement réservé de 28 405 m² destiné à une voirie, ou infrastructures pour transports en commun et espaces publics au sud de l'A8.

Évolution :

- Suppression partielle de l'E.R. au droit de la parcelle AR 0364 (23 avenue Sainte-Marguerite) au plan de zonage
- Mise à jour de la surface inscrite : 27 735 m².

Raisons :

Renonciation de la commune à acquérir l'emprise de l'ER sur la parcelle AR 0364 en novembre 2023.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom sur l'av Sainte-Marguerite– rue Joseph Flory



Proposition de nouvelle carte de zonage réglementaire – zoom sur l'av Sainte Marguerite – rue Joseph Flory

- UA Zonage du Plan Local d'Urbanisme
- UC Zone UC
- UFb Zone UFb
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Marge de recul
- Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges [Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]

3.7. Suppression partielle de l'E.R. I.C.2

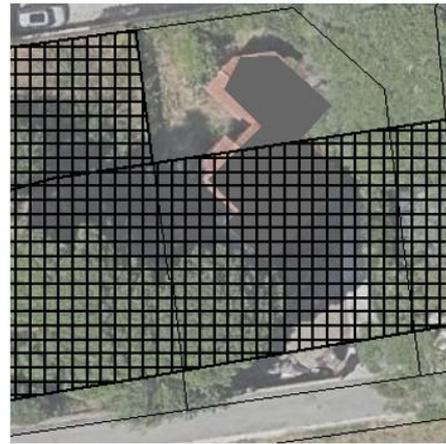
Emplacement réservé de 32 240 m² destiné à l'élargissement du boulevard du Midi-Louise Moreau et à l'aménagement d'espaces publics.

Évolution :

Suppression de l'E.R. sur plusieurs parcelles grevées (AS 0205, AV 0127, AW 0159, AW 0160, AW 0162). Réduction de la surface à 28 991 m². Modification du plan de zonage.

Raisons :

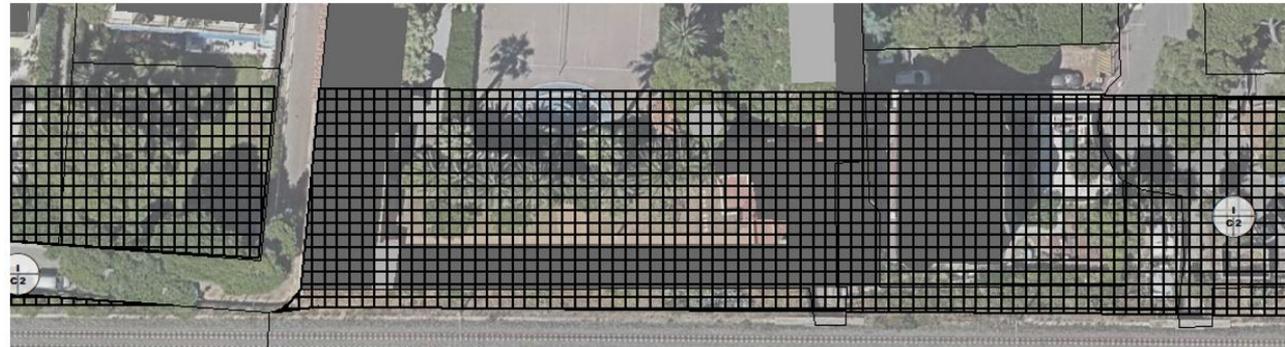
Renoncements à l'acquisition foncière (notamment suite à des mises en demeure) et volonté de préserver plusieurs bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine remarquable.



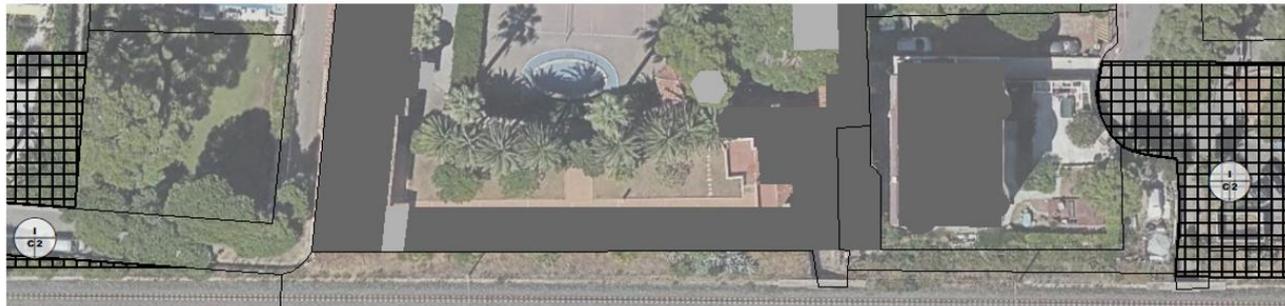
Vue aérienne avec dessin de l'emplacement réservé actuel – zoom sur la parcelle AS 0205 – 16 bd de la Mer



Vue aérienne avec proposition de nouveau dessin de l'emplacement réservé – zoom sur la parcelle AS 0205 – 16 bd de la Mer



Vue aérienne avec dessin de l'emplacement réservé – zoom sur les parcelles AV 0127, AW 0159, AW 0160, AW 0162 – esplanade du Golfe



Vue aérienne avec proposition de nouveau dessin de l'emplacement réservé – zoom sur les parcelles AV 0127, AW 0159, AW 0160, AW 0162 – esplanade du Golfe

3.8. Modification de la marge de recul des avenues de Lérins et des Hespérides

La marge de recul actuelle sur l'avenue des Hespérides traverse la parcelle CD 0001, située à l'angle avec l'avenue de Lérins, et impacte une villa inscrite à l'inventaire du patrimoine remarquable.

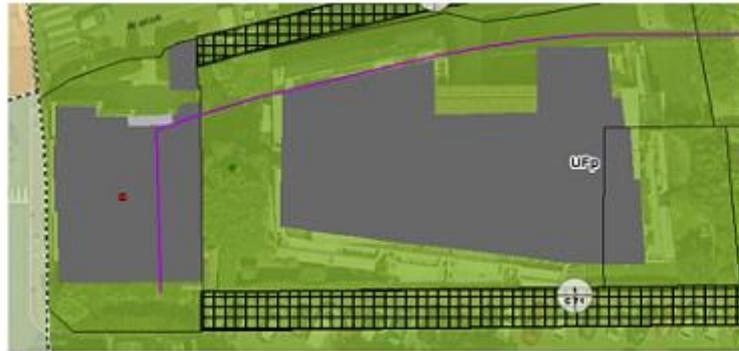
Évolution appliquée :

- Redressement du tracé de la marge de recul,
- Prolongement au nord de la parcelle CD 0001,
- Mise à jour du plan de zonage réglementaire du P.L.U.

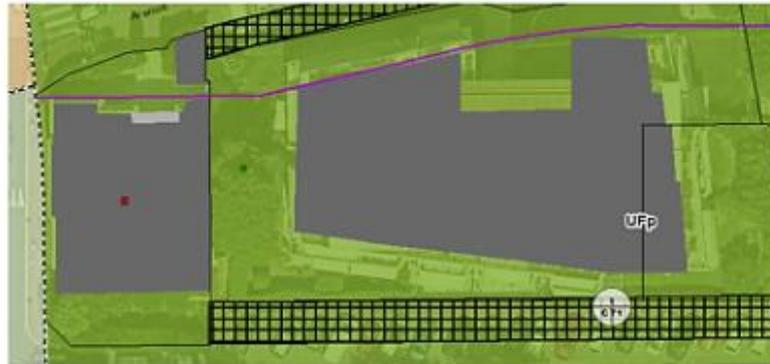
Raisons :

L'ajustement est en cohérence avec la valeur patrimoniale de la Villa.

L'alignement retenu s'appuie désormais sur la résidence Les Terrasses de Palm Beach, garantissant une cohérence architecturale sur ce tronçon de l'avenue des Hespérides.



P.L.U. actuel, carte du zonage réglementaire – zoom av de Lérins – av des Hespérides



de Lérins – av des Hespérides

- Emplacements réservés (L. 151-38 du C.U.)
- Zone UFc / UFa
- Zone UFa
- Zone UCp
- Patrimoine bâti à protéger (L. 151-19 du C.U.)
- Marge de recul

4 EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

4.1 Modification du règlement sur les établissements d'intérêts collectifs et de services publics (E.I.C.S.P.) en UFc

Ajout au règlement :

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements à l'exception de la zone UFc.

Évolution appliquée :

- Autorisation, sous conditions, de certaines extensions ou annexes d'E.I.C.S.P. existants (à la date d'approbation du PLU de 2019),
- Possibilité de réaliser ces constructions jusqu'à 40 m² d'emprise au sol, sur la même unité foncière, et avec une hauteur alignée sur les constructions voisines,
- Intégration de dispositions encadrant les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites,
- Modification des articles 1.2, 2.2 et du préambule du Titre 3 du règlement.

Raisons :

Permettre le maintien et la modernisation des E.I.C.S.P. existants en UFc, au nombre de 6

En zone UFc le dispositif dérogatoire permettant de ne pas appliquer les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et celles propres à cette zone ne s'applique que dans les cas suivants :

- Pour tout projet de construction en lien avec un équipement d'intérêt collectif et de services publics ou d'une de ses annexes, existant à la date d'approbation du P.L.U. sur l'unité foncière du projet
- Pour les installations, constructions, aménagement et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites sous certaines conditions :
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
 - o Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
- Ce dispositif dérogatoire ne concerne pas les règles en matière d'emprise au sol et de hauteur des constructions qui restent, même pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, celles spécifiées au titre 3 section 1 article 1.2

En zone UFc, tout projet de construction en lien avec la construction d' des équipements d'intérêt général et services publics existants à la date d'approbation du P.L.U. est autorisé sous réserve que l'emprise au sol créée n'excède pas un maximum de 40 m². Au regard des règles dérogatoires applicables aux équipements d'intérêt général et services publics en UFc, il est ici précisé que la hauteur de ces constructions peut s'aligner sur les hauteurs des bâtiments existants sur l'unité foncière ou aux abords.

4.2 Clarification rédactionnelle relative à l'installation des appareillages de climatisation en toiture

Une erreur rédactionnelle rend l'insertion des climatiseurs en toiture optionnelle.

Évolution appliquée :

- Clarification rédactionnelle dans le règlement pour encadrer ces installations.

Raisons :

Assurer une bonne intégration visuelle et une gestion des nuisances, tout en facilitant l'interprétation réglementaire.

Ajout au règlement :

*« [...] En ce qui concerne les appareillages de climatisation, 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. **ou en toiture** »*

4.3 Modification des règles relatives aux antennes relais

Ajout au règlement :

« 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. »*

Évolution appliquée :

Renforcer les prescriptions encadrant l'implantation d'antennes relais.

Raisons :

Prendre en compte les évolutions technologiques (5G) tout en limitant l'impact visuel et sanitaire dans les zones sensibles.

4.4 Suppression de la servitude d'attente de projet (S.A.P.)

Une S.A.P. instaurée en 2019 couvrait 96 hectares dans le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.), avec pour but de limiter temporairement les constructions afin de laisser place à un projet urbain d'ensemble incluant la future gare L.N.P.C.A.

Évolution appliquée :

- Suppression de la S.A.P. du règlement et des cartes du PLU,
- Disparition de toute trace réglementaire ou graphique de cette servitude.

Raisons :

- La déclaration d'utilité publique (D.U.P.) approuvée en 2022 pour la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur a permis une première levée partielle,
- La modification n°3 du PLU, en décembre 2023, a intégré la phase 1 de C.B.G.O., réduisant encore le périmètre de la S.A.P.,
- La caducité automatique du reste de la servitude (environ 40 ha) en novembre 2024 rend désormais sa présence obsolète.



Périmètre de Servitude d'Attente de Projet