

CANNES

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Livret D – Justifications du PLU



SOMMAIRE**CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..... 3**

A I Cannes, territoire authentique	4
B I Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale	11
C I Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière	24

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS..... 27

A I Présentation du scénario de croissance démographique retenu et des incidences résidentielles	27
B I Estimation de la production de logements	30

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES 47**CHAPITRE 4 : MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES..... 54**

A I Bilan des évolutions P.L.U. de 2005 /P.L.U. révisé	54
B I Les choix en matière de dispositions générales	62
D I Les choix en matière de zones urbaines	70
E I Les choix en matière de zones à urbaniser	141
F I Les choix en matière de zones agricoles	146
G I Les choix en matière de zones naturelles	153

CHAPITRE 5 : COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX 165

A I Compatibilité du P.L.U. avec la Loi Littoral	165
B I Compatibilité du P.L.U. avec la DTA	179
C I Compatibilité du P.L.U. avec le projet de S.C.o.T.	193

CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic réalisé dans le cadre du P.L.U a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux communaux :

- un cadre environnemental et patrimonial qui confère à la commune une qualité de vie et une attractivité remarquable, mais implique également une parfaite maîtrise et structuration de son développement. Les différents documents cadres supra-communaux et lois (D.T.A., loi Littoral, S.R.C.E., etc.) définissent à ce titre les limites du possible pour la commune dans lesquelles doit être développé le P.L.U ;
- la nécessité de répondre aux besoins des habitants en termes d'activité, de logements, d'équipements afin de demeurer une ville active et satisfaire aux nouvelles pratiques sociétales (vieillesse, déshébergement) ;
- le développement nécessaire de la multimodalité qui doit œuvrer à résoudre les problématiques de congestion urbaine et de manque de compétitivité des modes de déplacement doux.

Le P.L.U se doit d'apporter une série de réponses à ces différents enjeux. Pour ce faire, le projet d'urbanisme de la commune de Cannes, exprimé dans le cadre du P.A.D.D., vise à répondre à deux grandes ambitions :

- la structuration du développement urbain face à l'indispensable préservation des grandes entités paysagères, naturelles et agricoles du territoire. Cette ambition, visant à préserver et valoriser ce qui contribue à l'identité de la ville, est développée dans le cadre du 1^{er} axe du P.A.D.D : Cannes, territoire authentique.
- la recherche d'un équilibre social et économique local au service d'un développement de rayonnement international. Cette ambition est développée dans le cadre du 2nd axe : Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

Ces deux axes, interdépendants, se déclinent en un ensemble d'orientations qui, à travers des préconisations d'actions réglementaires, répond à l'ambition du projet du P.L.U : conforter le développement de Cannes en préservant son cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U de Cannes respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme puisqu'à travers ses deux grandes orientations il définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant la mobilité, les transports et les déplacements ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les équipements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation d'espace.

A I CANNES, TERRITOIRE AUTHENTIQUE

La ville de Cannes bénéficie d'une aura nationale et internationale liée à son dynamisme culturel, économique mais également grâce à son patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel. L'assemblage de paysages uniques entre Méditerranée et collines, la diversité architecturale qui se développe depuis le XIXe siècle confèrent à la commune une identité singulière, au sein même de la Côte d'Azur.

Cette qualité a toutefois un revers. L'attractivité de la commune induit une forte pression foncière qui pourrait conduire à une urbanisation plus importante, y compris dans les secteurs les plus sensibles, si elle n'était pas convenablement maîtrisée.

La Ville de Cannes se doit donc de mettre en place une politique de sauvegarde, de préservation et de valorisation des éléments caractérisant à la fois son cadre de vie et son authenticité : ses espaces naturels et paysagers, ses ressources naturelles, ses risques naturels et son patrimoine. De la sorte, Cannes pourra conforter et maintenir sa réputation de ville méditerranéenne internationale.

Un patrimoine naturel exceptionnel, élément de l'attractivité

Les paysages et les espaces naturels et agricoles constituent le premier socle du patrimoine communal : collines de la Croix-des-Gardes et de la Californie, basse vallée de la Siagne, îles de Lérins. Ils composent l'écrin environnemental qui participe à la valorisation de l'image de la commune. L'étendue, la richesse et la diversité de ces espaces doivent être préservées pour maintenir le cadre de vie présent et futur. Malgré les protections mises en œuvre sous l'égide du premier P.L.U, la pression foncière et immobilière demeure forte et une dégradation progressive de ces espaces est toujours possible. Dans le cadre de la révision du P.L.U, le projet communal vise à renforcer et étendre les protections initialement édictées. Pour y parvenir, le P.L.U décline deux orientations.

ORIENTATION 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX EMBLEMATIQUE DE CANNES

La commune de Cannes accueille plusieurs espaces présentant un intérêt aux vues de leurs qualités écologiques : les îles de Lérins, la plaine de la Siagne et la Croix-des-Gardes, notamment. Ces espaces, marins ou terrestres, naturels ou agricoles, sont interconnectés et forment un ensemble qui constitue la trame verte et bleue de la commune. Ils contribuent par ailleurs à définir son identité paysagère. Le P.L.U doit donc mettre en place des actions contribuant à la protection de ces milieux et de l'identité paysagère de Cannes.

- **Protéger le caractère remarquable des lieux emblématiques de la ville et les sanctuariser** : hauteurs de la Croix-des-Gardes, hauteurs de la Californie, Suquet, îles de Lérins et parties naturelles de la basse vallée de la Siagne.
Ces espaces comptent parmi les plus visibles et les plus identifiables de la commune. Les îles de Lérins font l'objet d'une procédure de classement au patrimoine mondial de l'U.N.E.S.C.O.. Les sommets de la Croix-des-Gardes et de la Californie offrent des vues admirables sur toute la ville et la baie de Cannes et sont inversement des repères paysagers incontournables. Le Suquet domine le centre-ville et illustre la riche histoire de la commune. Ces éléments du patrimoine Cannois doivent donc impérativement faire l'objet d'une stricte protection par l'intermédiaire du P.L.U.
- **Préserver les grands réservoirs de biodiversité terrestres et marins** conçus comme des espaces propices à la conservation de la diversité des espèces : Basse vallée de la Siagne, Croix-des-Gardes, Îles de Lérins.
Ces espaces représentent le socle fondamental de la biodiversité cannoise, à partir duquel la faune et la flore peuvent se diffuser dans les espaces urbains. Ils font par ailleurs l'objet de classements dans des zones d'inventaire écologique (Z.N.I.E.F.F., Natura 2000, etc.). Aussi doivent-ils faire l'objet d'une protection stricte par un classement en zone agricole et naturelle et ne pas être affectés par l'urbanisation.

- **Protéger le foncier agricole cannois** de la vallée de la Siagne et de l'île Saint-Honorat, en instaurant des outils de conservation adaptés aux pratiques agricoles et en facilitant les circuits courts.

Les terres agricoles ont fortement diminué le long du littoral dans le département des Alpes-Maritimes durant les dernières décennies. L'agriculture locale et labellisée constitue pourtant un enjeu fort pour la qualité de vie des habitants, de plus en plus soucieux d'une alimentation saine et durable. Le P.L.U de 2005 a pris le parti de définir des limites d'urbanisation claires permettant de préserver les espaces agricoles de la plaine de la Siagne. Le choix porté dans le cadre de la révision du P.L.U est de maintenir strictement ces limites et de reconnaître le caractère agricole des terres cultivées de l'île Saint-Honorat.

- **Mettre en œuvre une Trame Verte et Bleue (T.V.B) comme nouvelle armature du territoire** en donnant la priorité aux espaces de loisirs et de nature et en reliant le littoral des plages, la Siagne et ses affluents, la Californie et le canal de la Siagne, la Croix-des-Gardes et son parc.

Indépendamment des grands ensembles naturels de la commune, il s'agit de préserver également les ensembles plus modestes (jardins, bosquets, espaces verts, etc.) et de les relier au reste.

- **Préserver ou reconstituer les corridors écologiques entre ces réservoirs** afin de consolider la trame verte et bleue communale.

Malgré la présence d'espaces agricoles et de nombreux espaces naturels remarquables sur la commune, les corridors écologiques sont parfois fragilisés par la pression exercée par les espaces urbanisés. Aussi, il apparaît aujourd'hui tout autant nécessaire de préserver et de restaurer ces corridors écologiques pour rétablir un véritable réseau de Trame Verte et Bleue dans la commune.

Cette action doit se traduire par la préservation des ripisylves et corridors boisés via la mise en œuvre d'Espaces Boisés Classés, d'espaces verts à protéger ou à créer, la création et le maintien d'îlots de verdure dans les zones urbaines (comprenant les jardins et parcs privés).

ORIENTATION 2 : UTILISER LA LOI LITTORAL COMME OUTIL DE PROTECTION ET DE VALORISATION AU SERVICE DE LA VISION MUNICIPALE

Le foncier cannois est prisé en lien avec son attractivité. Face à cette forte pression foncière, la commune doit mettre en place une politique de maîtrise du développement urbain afin de conserver une identité paysagère qui contribue fortement à son attractivité et de protéger ses espaces naturels. Pour cela, la commune dispose de la loi Littoral comme formidable outil de gestion.

La commune de Cannes entend structurer son développement urbain selon trois actions :

- **Grader la densité de l'urbanisation**, sur les collines et dans les « espaces urbanisés sensibles » : coteaux de la Californie et de la Croix-des-Gardes notamment, mais aussi quartiers Pointe-Croisette, Saint-Louis, Petit Juas, Vallergues, quartier Oxford, et du Devens à la Bocca.

Au regard des niveaux d'urbanisation existants et des enjeux de développement présents dans chaque secteur, des niveaux de protections doivent être édictés. Les espaces les moins urbanisés font l'objet d'une sanctuarisation complète. C'est le cas des parties sommitales des collines, des îles de Lérins et de la plaine de la Siagne. Le Suquet est également concerné pour des raisons patrimoniales.

Les quartiers situés sur les piémonts des collines doivent également faire l'objet d'une urbanisation encadrée, en fonction de leur intégration dans la pente et de leur perceptibilité dans le paysage. Au-dessus de la courbe de niveau de 60 m N.G.F., l'impact dans le paysage est perçu comme fort au regard du grand paysage, motivant un renforcement des protections. Pour les constructions situées au sein des espaces proches du rivage, la constructibilité doit également être limitée hors des secteurs à enjeux de la D.T.A.

- **Conserver le caractère naturel des espaces remarquables** du territoire cannois, et préserver les paysages boisés significatifs en étendant les périmètres de protection.
Il s'agit des îles de Lérins, des parties boisées de la Croix-des-Gardes et de la Californie et des espaces maritimes. Ces grands ensembles, identifiés au titre de leur intérêt paysager et environnemental, doivent faire l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle ou agricole avec une limitation de leur constructibilité.
- **Mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols** en adaptant les capacités d'accueil de l'urbanisation.
Les inondations, qui ont particulièrement touché la commune de Cannes en octobre 2015, et qui l'affectent régulièrement, sont liées en partie à une insuffisante maîtrise de l'imperméabilisation des sols et de pratiques de rejets systématiques des eaux pluviales sur le domaine public. Ces actes concourent de fait à une saturation très rapide des réseaux en cas d'orages de forte intensité, phénomène accru par le dérèglement climatique. Il convient ainsi de faire évoluer les pratiques en vigueur jusque-là en mettant en œuvre des règles d'aménagement et de constructions plus strictes prenant en compte cette problématique. Outre la révision du P.P.R.i., le P.L.U doit intégrer de nouvelles dispositions facilitant le libre écoulement de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation, le recul des constructions par rapport aux berges, etc. Cette maîtrise de l'imperméabilisation des sols doit s'effectuer en lien avec la maîtrise des densités et des niveaux d'urbanisation préalablement définis.

Cannes, la ville durable méditerranéenne

Le Développement Durable implique que les villes du XXI^e siècle se réinventent et répondent à de nouveaux défis : prises en compte des risques, intégration de performances environnementales, mise en œuvre du renouvellement urbain, développement complémentaire et harmonieux des différentes fonctions urbaines (logements, activités, etc.) etc. La commune de Cannes entend répondre à ces défis afin de ne pas obérer sa capacité d'adaptation et de rayonnement pour les années à venir. Plus qu'une obligation, il s'agit d'une nécessité qui s'accorde parfaitement avec les objectifs poursuivis de

préservation et de valorisation de son cadre de vie. Ce développement doit cependant s'inscrire dans une démarche locale, adaptée à son cadre géographique méditerranéen (climat, pratiques de vie, lien avec la mer, etc.) et reliée à l'identité de la commune et de son histoire. Il ne s'agit pas simplement faire évoluer la ville, mais de permettre une évolution qualitative et respectueuse de ses caractéristiques, à l'échelle communale comme à l'échelle de chacun de ses quartiers.

Pour y parvenir, le P.L.U doit notamment organiser un fonctionnement urbain qui protège à la fois les populations des différents risques naturels, mais également l'environnement et les quartiers des dégâts occasionnés par l'anthropisation. Le projet définit dans ce cadre deux orientations liées respectivement à la mise en sécurité des personnes face aux risques, et à la mise en place d'une ville durable à travers la recherche d'une meilleure performance environnementale.

ORIENTATION 3 : METTRE EN SECURITE LES PERSONNES ET LES BIEN FACE AUX RISQUES ET INCIDENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face aux conséquences de risques naturels subits, la commune doit désormais mieux composer avec le risque et garantir une réelle prise en compte des risques naturels dans ses politiques d'aménagement. Cette prise en compte se traduit dans le P.L.U par cinq préconisations d'actions :

- **(Re)Placer les risques de ruissellement et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement** : réduction des processus d'imperméabilisation des sols, rétention et ralentissement des eaux, mise en sécurité des points noirs connus.
L'absence de réglementation suffisamment stricte en termes d'imperméabilisation des sols, d'entretiens des vallons ou la multiplication des petites actions individuelles limitant les possibilités d'écoulement des eaux ont aggravé, de manière conjuguée, certains phénomènes naturels exceptionnels. Il s'agit donc de faire évoluer ces pratiques, afin de réduire autant que faire se peut, l'impact de ces phénomènes naturels. Le P.L.U doit donc contribuer à instaurer de nouvelles règles, complémentaires au P.P.R.i. en cours de révision. Celles-ci doivent s'intégrer dans une vision globale de la gestion de

l'eau et non seulement dans les espaces concernés par le risque ; règles de rétention à la parcelle dans toute la commune, limitation de la constructibilité en amont afin de réduire les risques en aval, meilleur entretien des vallons...

- **Protéger la bande côtière** des conséquences des épisodes de submersions marines et les plages des mécanismes d'érosion.
Le réchauffement climatique et la multiplication des événements météorologiques de plus en plus violents et récurrents imposent d'anticiper de possibles montées des eaux le long du littoral et d'érosion du trait de côte. S'agissant d'un des principaux atouts en termes d'attractivité, le P.L.U doit s'assurer que les aménagements qui seront réalisés permettront de préserver ce littoral, les biens et les personnes qui y vivent.
- **(Ré)Apprendre à construire en zone d'aléas** modérés en développant des solutions techniques urbaines, architecturales et paysagères communes aux territoires méditerranéens.
Une grande partie des zones concernées par des risques est déjà urbanisée et accueille logements et activités économiques, indispensables à la vie et au dynamisme de la commune. Dans ces espaces, l'urbanisation devra être adaptée. Il ne s'agit pas de réduire le degré d'urbanisation mais de préciser les conditions strictes permettant de pouvoir vivre dans ces espaces tout en assurant la sécurité des personnes.
- **Poursuivre les aménagements de sécurisation** face aux risques d'incendies et de feux de forêts.
La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans des travaux de sécurisation et de gestion des aménagements nécessaires à la prévention des risques d'incendies et de feux de forêt. Cette politique doit être poursuivie en complément de ce qui est demandé aux habitants.
- **Prendre en compte les risques de mouvements de terrains et sismiques** dans les nouvelles constructions.
Bien que moins visibles et généralement plus modérés que les risques incendies et inondations, les risques mouvements de terrains et sismiques sont également présents dans la commune. Le P.L.U se doit donc de rappeler les normes constructives applicables.

ORIENTATION 4 : VEILLER A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

L'épuisement progressif des ressources de la planète implique de s'engager dans une politique de réduction des consommations, en particulier sur le plan énergétique.

Pour y parvenir, le P.L.U s'attache à limiter les pollutions générées par les voitures (pollution atmosphérique, sonore) en enclenchant des politiques de développement des modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme. Le projet communal compte également favoriser la performance énergétique des équipements publics et privés et autorise les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain. Le projet du P.L.U décline pour cela quatre actions attachées à la résolution de cette problématique :

- **Agir contre les pollutions en développant des modes de déplacements doux** autour d'un réseau d'axes prioritaires comme par exemple la piste cyclable européenne « V8 ».
Il s'agit de poursuivre la politique de démocratisation des modes doux par la création de voies et pistes cyclables dans le cadre des réaménagements progressifs d'espaces publics afin de formaliser un réseau au fil des ans.
- **Lutter contre le bruit en ville** avec la promotion des modes de déplacement silencieux : véhicules électriques, modes actifs (marche, vélo, etc.).
Les véhicules motorisés sont l'une des principales sources de pollution sonore dans la commune. Le remplacement progressif du parc dans les décennies à venir par des véhicules électriques plus silencieux va permettre en partie de réduire ces nuisances, mais il convient de faciliter l'usage de ces véhicules par des installations de recharge en nombre suffisant. Cette transition s'étalant sur un temps long, le développement des alternatives comme les modes doux doit en parallèle être mise en œuvre.
- **Favoriser une transition énergétique** en déclinant des projets exemplaires : réseaux mutualisés d'énergie, réseaux électriques

intelligents, domotique pour le confort climatique des bâtiments, énergies vertes, etc.

La nouvelle réglementation thermique sur les bâtiments à énergie positive, qui entrera en vigueur pour tous les bâtiments en 2020, va induire une transformation progressive du parc. Cette transition doit cependant s'accompagner d'une évolution des pratiques en termes d'aménagement. Il s'agit en effet de faciliter également la transition écologique dans les tissus plus anciens. Le P.L.U doit donc être incitatif concernant cette transition en promouvant la mutualisation des réseaux d'énergies, le développement des énergies vertes, etc.

- **Promouvoir un bâtiment durable de type méditerranéen** grâce aux techniques bioclimatiques telles que l'orientation des façades, la ventilation naturelle des logements, et à l'accompagnement végétal de l'architecture dans les projets urbains, promus dans le cadre des labels de type ENVIROBAT-BDM.

La ville de Cannes bénéficie d'un climat méditerranéen valorisable dans les pratiques de construction. Trop souvent, cet aspect climatique a été oublié. Il s'agit dans le cadre du nouveau P.L.U de repositionner cette vision afin d'inscrire les constructions en phase avec les contraintes du territoire, mais également avec ses atouts (ensoleillement).

Ces dispositions participent au même titre que la protection du paysage et de l'environnement à la valorisation du cadre de vie de la commune.

Un patrimoine en héritage, qui forge l'identité cannoise

Le cadre de vie est un des facteurs-clefs de l'attractivité de la commune. Les patrimoines naturel, paysager, architectural, urbain et vernaculaire sont autant d'éléments à l'origine de cette qualité du cadre de vie, de sa typicité et de l'identité communale. Il s'avère aujourd'hui nécessaire de les préserver et de les mettre en valeur pour maintenir l'attractivité de la commune. Le P.L.U de Cannes attache donc un intérêt particulier à la sauvegarde et à la valorisation de ses composantes urbaines, paysagères et de ses patrimoines. Pour cela, le

P.L.U déploie un panel d'actions et d'outils afin de préserver et de mettre en valeur ces éléments constitutifs de l'identité de la commune.

ORIENTATION 5 : SAUVEGARDER ET VALORISER LES COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Les composantes urbaines et architecturales de la commune sont le fruit de son histoire et de sa situation géographique. Elles composent le second socle du patrimoine communal. En plus de renvoyer aux habitants une image de l'identité de leur territoire, elles constituent les lieux de vies de ces derniers. Le P.L.U de Cannes s'emploie à mener des actions de protection et de valorisation qui ciblent stratégiquement les lieux porteurs de cette identité :

- **Compléter les inventaires des entités patrimoniales remarquables** afin d'assurer leur protection, s'opposer à leur banalisation et empêcher leur appauvrissement par une transformation inadaptée.
Le P.L.U de 2005 identifiait une première liste que le nouveau P.L.U entend compléter.
- **Poursuivre le recensement des grands parcs et jardins de la ville** ainsi que celui du patrimoine végétal diffus.
Accompagnant les résidences de villégiature, de nombreux parcs et jardins ont été créés à Cannes depuis le XIXe siècle. Ces espaces forment une sorte de liant aux formes contrastées. Ils contribuent, avec les espaces boisés sommitaux des collines, à faire de Cannes une ville jardin, environnement urbain recherché par les résidents de passage ou permanents. Afin de conserver et d'accentuer ces éléments patrimoniaux qui permettent de créer des respirations paysagères, le P.L.U doit maintenir ces jardins et protéger leurs agencements spécifiques. Ils doivent donc faire l'objet d'un recensement le plus exhaustif possible et être soumis à des règles de protections strictes, en s'appuyant là aussi sur la liste du premier P.L.U.
- **Valoriser le caractère provençal de Cannes** : sanctuarisation du Suquet, mise en valeur des places publiques, privilégier les toits en tuiles canal.

La commune de Cannes dispose d'un patrimoine provençal fort et marqué qui traduit tout un pan de son identité et de son (r)attachement à la Provence autant qu'à la Côte d'Azur. Celle-ci s'exprime à travers des caractéristiques architecturales (toiture à pente, formes des ouvertures, etc.), des formes urbaines (du Suquet notamment) et des matériaux (types d'enduits, de pierres, tuiles, etc.). Son attractivité internationale peut néanmoins conduire à une banalisation ou une uniformisation de son architecture et de ses formes urbaines. Cette évolution est à proscrire strictement pour conserver sa typicité.

- **Poursuivre la mise en valeur d'un bord de mer prestigieux** en proposant une continuité de promenade confortable et de grande qualité paysagère, aménagée suivant les caractéristiques des lieux traversés, depuis la Pointe-Croisette jusqu'à la Bocca, en passant par les Allées de la Liberté.

Si la Croisette en est le tronçon le plus connu, la commune dispose d'une façade littorale bien plus importante, qui doit profiter autant aux visiteurs qu'aux habitants. Pour cela, la ville de Cannes s'est engagée depuis plusieurs années dans une revalorisation importante de son front de mer (opération Bocca-Cabana par exemple). Celle-ci vise à embellir, favoriser l'accès au bord de mer et diversifier les activités existantes. Elle doit également permettre l'installation des équipements liés et nécessaires aux activités balnéaires et sportives. Le projet communal entend poursuivre cette politique d'aménagement d'Ouest en Est de la commune.

- **Faciliter les accès aux plages**, notamment à la Bocca, en solutionnant les coupures et les obstacles actuels entre le quartier et son littoral.

L'urbanisation « tout automobile » de la commune dans la seconde moitié du XXe siècle a contribué dans certains secteurs à éloigner la ville de son front de mer. Il s'agit désormais de réduire ces coupures et obstacles en favorisant dans les nouveaux projets des ouvertures longitudinales en direction de la mer, en particulier dans le quartier de La Bocca.

- **Développer des espaces publics et des espaces verts de qualité, lieux de partage et de convivialité**, adaptés aux besoins de tous et à l'image de Cannes « capitale des sports élégants et des loisirs » : activités sportives, détente, tourisme.

La ville du XXIe siècle se doit nécessairement d'être une ville à taille humaine, des proximités et des services. Cette vision implique de pouvoir répondre aux besoins des habitants par une diversité d'équipements publics et d'espaces verts aisément accessibles. Les aménagements doivent être repensés à différentes échelles de vie et mis en scène au travers d'un cadre urbain qui mobilise autant les espaces publics (places, jardins, etc.) que les espaces privés (aspects extérieurs, végétalisation des parcelles).

ORIENTATION 6 : REQUALIFIER LES PAYSAGES CONTEMPORAINS

Les paysages et les patrimoines communaux doivent être préservés mais doivent aussi faire l'objet d'une transformation lorsque celle-ci conduit à une amélioration de leur image et de la qualité du cadre de vie. Cela s'applique particulièrement dans certains quartiers contemporains, réalisés en rupture avec la ville, ou lorsque des actions récentes sont venues altérer l'image initiale d'un quartier. Plusieurs actions de revalorisation des espaces publics ont été engagées dans ce sens dans différents quartiers de la commune, en accompagnement des politiques de renouvellement urbain. Ces actions sont à poursuivre et à inscrire à l'aune des projets structurants que le P.L.U doit permettre de réaliser durant la décennie à venir.

Pour cela, le projet de P.L.U fixe 3 actions visant des sites d'interventions prioritaires :

- **Poursuivre l'embellissement et la dynamisation de Bocca Centre** avec des actions en faveur de l'esprit de village propre à La Bocca, avec ses commerces, ses services et ses équipements publics. Le caractère villageois de Bocca-centre doit être maintenu, tant par ses formes urbaines que par sa mixité des fonctions et son rôle de centralité de proximité. Les opérations d'aménagement proposées doivent donc concourir à renforcer ses caractéristiques.

- **Favoriser le renouvellement urbain du quartier Prado-République**
le long du boulevard de la République jusqu'en limite communale, en lien avec la valorisation urbaine entreprise sur le quartier centre-gare. Ce quartier bénéficie d'un positionnement privilégié au sein de la commune, à proximité des principaux équipements, du centre ancien et de la Croisette, des axes de communications, etc. Il se caractérise par ailleurs par une diversité dans la typologie de ses constructions (individuel / collectifs de hauteurs différenciées) permettant un possible renouvellement urbain. Parallèlement aux quartiers dont le paysage « naturel » est à préserver, Prado-République constitue un secteur dans lequel un « renforcement » urbain peut être envisagé, comme cela a été fait sur le site **Cannes-Maria**. Le P.L.U prévoit ainsi d'autoriser de manière ponctuelle des surélévations des bâtiments et des constructions nouvelles. Cette densification doit néanmoins être effectuée de manière strictement organisée avec des règles d'implantation propres à chaque rue ou îlot afin de reconstituer des formes urbaines cohérentes qui ne soient pas invasives pour le paysage urbain et pour la qualité de vie du quartier.
- **Poursuivre la recomposition urbaine de Bocca Nord** autour des quartiers de Ranguin et de Ranchito, et de l'entrée de ville de l'Abadie. Le quartier de Bocca-Nord est en pleine transformation. Il a connu des opérations de renouvellement urbain et immobilières récentes venues moderniser son image : Cannes Ranguin (avec J-M Wilmotte comme architecte) et Green Domain notamment. Plusieurs opérations sont également en préparation pour l'avenir et vont revaloriser son attractivité : un pôle Agritech le long de la vallée de la Siagne (RD409) et la poursuite du pôle sportif et de loisir entre l'avenue M. Chevalier et la plaine de la Siagne. Ces transformations doivent être poursuivies en mettant en œuvre une politique de renouvellement urbain qui permette de créer une véritable identité de quartier au-delà des simples opérations ponctuelles. Le P.L.U doit ainsi favoriser la recomposition de ce paysage urbain au profit d'une attractivité accrue.

BI CANNES, VILLE A TAILLE HUMAINE ET A DIMENSION INTERNATIONALE

Troisième commune des Alpes-Maritimes par son poids démographique, la ville de Cannes s'est développée grâce à une économie majoritairement touristique et résidentielle, jusqu'à atteindre un rayonnement international. Elle a également réussi à capter des emplois dans les secteurs de l'industrie de pointe du nautisme, de l'aérospatiale et de l'innovation. Son développement économique et social demeure néanmoins, de nos jours, conditionné à la prise en compte de plusieurs enjeux : disponibilité foncière et résidentielle, vieillissement de sa population, besoins en logements pour actifs, congestion des déplacements. Des réponses pérennes doivent donc être mises en place pour conforter son attractivité sur le long terme, et valoriser l'image de Cannes comme ville à haute qualité de vie.

C'est pourquoi, au même titre que la préservation et la valorisation de son identité, le P.L.U doit définir les conditions du renouvellement pour que Cannes puisse conserver son dynamisme international tout en veillant au bien-être local et à la qualité de vie de ses habitants.

Une ville dynamique par la diversité de ses quartiers

La commune de Cannes est composée de quartiers aux caractéristiques urbaines et architecturales, aux fonctions (économique, résidentielle, touristique, de loisirs, etc.) et aux populations variées. Ils tiennent un rôle essentiel dans le fonctionnement urbain de la ville et, plus largement, dans le cadre de vie de ses habitants : mobilités, commerces, équipements, etc. Le P.L.U doit donc s'attacher à veiller à la préservation du fonctionnement de chacun d'eux (relative autonomie), tout en valorisant et encadrant leurs complémentarités à l'échelle globale (juste équilibre).

ORIENTATION 7 : DEVELOPPER UN URBANISME DE PROXIMITE, ADAPTE A LA VIE DE QUARTIER

L'échelle d'aménagement prioritaire retenue par le P.L.U de Cannes est celle du quartier, c'est-à-dire le rapport à une échelle à taille humaine. Le P.L.U doit donc inclure les actions et outils permettant de valoriser et de distinguer chaque quartier, et d'offrir aux habitants les aménités nécessaires pour y vivre (équipements, commerces, travail, etc.). Il s'agit de valoriser la proximité, afin de préserver les échanges entre habitants et conserver (ou restaurer) les liens sociaux qui tendent à se réduire. L'enjeu est également de concilier qualité de vie et optimisation des fonctions urbaines (densification et renouvellement) pour certains quartiers.

Afin de mettre en place cet urbanisme de proximité, le P.A.D.D. définit 4 actions stratégiques :

- **Valoriser l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier** par un urbanisme et une architecture adaptés, au service de l'art de vivre à Cannes.
Il s'agit tout d'abord de bien définir les limites de chaque quartier et de caractériser ses formes urbaines et architecturales spécifiques. A travers son zonage et son règlement, le P.L.U doit instaurer les règles qui permettront, idéalement, de restaurer ces formes urbaines et architecturales sur le long terme, ou par défaut de les préserver. La préservation de cette identité « visuelle » (lutte contre la banalisation) est le premier fondement de toute appropriation du quartier par ses habitants.
- **Favoriser le maintien ou la création de centralités de proximité** offrant à la fois des commerces de proximité, des services publics, du stationnement et des espaces publics de qualité.
La commune est parsemée d'espaces où se sont regroupés historiquement commerces, services et équipements, autour parfois d'espaces publics. Ces ensembles forment des centralités de proximité, clairement identifiées par les habitants, qu'il convient de maintenir. Il s'agit d'identifier ces espaces afin de mettre en œuvre des règles de protection et éviter ainsi des transformations inopportunes qui viendraient les affaiblir. Il convient également de faciliter leur

renforcement lorsque cela est nécessaire : aménagements d'espaces publics, d'équipements, limitation de la diffusion commerciale... ou d'en créer lorsqu'ils sont manquants.

- **Renforcer l'accès aux équipements** de sports et de loisirs au moyen des réseaux de mobilité durables.

La politique communale mise en œuvre depuis plusieurs années vise à installer au plus près des besoins des habitants les équipements nécessaires à la « vie quotidienne ». Cependant, certaines infrastructures importantes, celles nécessaires notamment à la réalisation et la gestion des équipements sportifs et de loisirs, impliquent, en fonction de leur rang (communal, départemental, régional, etc.), une mutualisation à l'échelle de plusieurs quartiers. A défaut de les implanter à proximité de tous les habitants, leur facilité d'accès doit être prévue. Celle-ci doit s'effectuer au travers du développement des transports en commun et par la généralisation des modes doux lors de chaque opération de renouvellement urbain ou de traitement des espaces publics.

- **Encourager les dispositifs concourant à l'expression de toutes les solidarités**, notamment générationnelles.

Au-delà simplement de l'approche en termes d'aménagement, le projet communal vise à encourager les différentes activités permettant de valoriser le lien social, notamment entre et vis-à-vis des seniors, de plus en plus nombreux compte-tenu du vieillissement de la population. Il s'agit d'associer les différentes politiques publiques mises en œuvre en cohérence avec le projet d'aménagement.

ORIENTATION 8 : AFFIRMER TOUTES LES CENTRALITES EXISTANTES

Si une approche similaire doit être mise en œuvre à l'échelle de chaque quartier, certains d'entre eux nécessitent un traitement particulier, au regard des problématiques spécifiques qui les affectent : vétusté avancée du bâti, traitement des espaces publics ancien et peu qualitatif, congestion automobile, baisse de l'attractivité résidentielle, perte de dynamisme économique. Le traitement de ces problématiques appelle à des ambitions plus précises, répondant aux besoins des habitants et facilitant une réintégration aisée de ces quartiers dans la ville. Le P.L.U établit notamment 3 actions stratégiques sur les sites à enjeux suivant :

- **Mettre en œuvre un plan de rénovation du quartier Prado-République avec** l'élargissement et l'embellissement du boulevard dans sa partie haute, la réhabilitation du secteur Châteaudun, une offre nouvelle d'habitat, une réorganisation des flux de circulation et la prise en compte du ruissellement urbain.

Le secteur de Prado-République bénéficie d'un positionnement idéal à proximité du centre-ville, des axes de communication, des équipements, etc. mais n'a jamais fait l'objet d'une vision d'ensemble quant à sa structuration. Le développement progressif des opérations et constructions a aujourd'hui atteint ses limites et il convient désormais de préciser les capacités maximales d'urbanisation en fonction des paysages urbains et des ambiances recherchés à l'échelle de l'îlot ou de la rue, et de revaloriser les espaces publics et les mobilités internes au quartier.

- **Poursuivre la valorisation urbaine du quartier centre-gare et le développement des liens entre les quartiers de Prado-République et de la Croisette.**

Situé en continuité directe de la Croisette, le quartier centre-gare renvoie l'image d'un quartier plus faiblement attractif, malgré son dynamisme commercial. Cela est lié notamment à la qualité de son parc résidentiel (en comparaison des autres quartiers cannois) et à la concentration de personnes en situations précaires. Qui plus est, les infrastructures de la voie ferrée et du boulevard de la 1^{ère} division française libre, accentuent le sentiment de rupture entre le littoral (Croisette) et l'intérieur cannois (Prado-République, Carnot). Ce quartier présente ainsi un double enjeu de valorisation qui doit permettre à terme de formaliser un « grand centre-ville » cannois, s'étendant du littoral jusqu'au Cannet, adapté au niveau de l'attractivité internationale de la ville.

Cela implique de travailler les possibilités de franchissement des infrastructures, de veiller à un renouvellement du parc afin de faciliter la mixité sociale, tout en conservant la mixité des usages déjà existante.

- **Développer l'ensemble des fonctions urbaines** et recomposer les activités économiques dans l'ensemble urbain « **Cannes Grand Ouest** », accompagnant l'offre commerciale de proximité de Bocca

Centre et l'émergence d'une nouvelle centralité autour de la future gare TER-TGV.

L'ouest de la commune est identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement comme espace à enjeu pour le développement urbain. Cet espace est actuellement à dominante d'activité dont le foncier est faiblement optimisé. Il s'agit également du dernier espace dans lequel un renouvellement d'ampleur peut être réalisé sur la commune, compte-tenu des différentes contraintes qui s'y appliquent. Dans ce cadre, le projet communal vise à la création d'un projet de grande envergure qui permettra, tout en conservant une majorité d'activités existantes, de développer de nouveaux logements et équipements. Il s'agira notamment dans le cadre de ce projet :

- de profiter de la future gare TER-TGV Cannes-La Bocca, qui permettra de faciliter la desserte sur tout l'ouest des Alpes-Maritimes ;
- d'améliorer les connexions entre l'ouest de la Bocca et la mer ;
- de proposer aux entreprises qui souhaitent s'implanter ou s'étendre à Cannes de nouveaux espaces ;
- de produire du logement privé pour rééquilibrer le parc d'habitat à l'échelle locale ainsi que du logement social pour répondre aux objectifs de production assignés à la commune ;
- de prendre en compte et gérer les problématiques d'inondation par des ouvrages adéquats ;
- de réaménager de nouveaux espaces publics, de compléter la trame viaire, et de faciliter les connexions par les transports en commun et les modes doux.

« Cannes Grand Ouest » est appréhendé dans le cadre du P.L.U comme un projet ambitieux permettant de moderniser la commune, pour répondre aux nouveaux défis, tout en n'affectant pas les quartiers historiques de la commune (Bocca-centre, centre-ville...) ou sensibles sur le plan paysager (Croix-des-Gardes, Californie...).

Le rayonnement économique de Cannes

L'essor économique de la ville de Cannes démarre véritablement à partir du XIXe siècle, période durant laquelle la ville se développe grâce à l'activité touristique et présentielle des aristocrates anglais et l'arrivée du chemin de fer en 1860. Dans le courant du XXe siècle, cette attractivité touristique s'accroît de manière exponentielle, notamment du fait du Festival International du Film, dynamisant l'économie présentielle et résidentielle. Ces activités comptent toujours, de nos jours, comme des moteurs centraux de son économie.

Cette renommée, associée à un cadre de vie exceptionnel, ont également assuré une attractivité économique plus large à la ville et attiré de nombreuses entreprises en lien avec l'activité productive et notamment l'industrie de pointe. La ville bénéficie ainsi d'un tissu économique riche et diversifié qu'elle doit maintenir si elle veut conforter cette attractivité et en maintenir les retombées en termes d'emplois et de rayonnement économique.

Pour maintenir ce rayonnement économique comme symbole d'excellence à l'international, plusieurs actions doivent être mises en œuvre afin de conforter les secteurs ayant un lien étroit avec l'identité cannoise (l'économie créative, l'industrie de pointe, le nautisme, le tourisme et l'économie résidentielle).

ORIENTATION 9 : MENER DES ACTIONS EN FAVEUR DE CANNES CREATIVE ET NUMERIQUE, MOTEUR DES TALENTS DU TERRITOIRE

Le Festival du Film de Cannes est indissociable de l'image de la ville mais également de son activité économique. Cet événement exceptionnel, de renommée mondiale, a attiré à Cannes de nombreux emplois dans les filières du cinéma et de l'audiovisuel, mais également dans les métiers de l'écriture, du journalisme, de la communication, du tourisme et du nautisme. Il a permis de faciliter l'implantation de structures de recherche, d'innovation et de hautes technologies qui constituent de nos jours un pan indépendant de l'économie cannoise qu'il convient de soutenir, pour pallier notamment les aléas de l'économie touristique internationale.

Dans ce contexte, le projet communal vise à favoriser les nouvelles initiatives dans les filières de l'événementiel, dans la recherche et l'innovation, les

nouvelles technologies et le numérique. Le projet de P.L.U établit pour cela 4 actions spécifiques :

- **Développer plus encore l'offre événementielle** : sportive, culturelle, de congrès, de salons, grâce notamment au pôle moteur que constitue le Palais des Festivals et des Congrès, pour une reconnaissance internationale accrue de l'attractivité de la ville.

Cannes doit une grande partie de son développement économique à l'offre événementielle qu'elle génère. Dans un espace mondialisé toujours plus concurrentiel, où de nouvelles villes essaient de se démarquer, le maintien d'une offre événementielle qualitative, diversifiée et originale est un impératif pour la commune afin de demeurer une référence en la matière. Il s'agit pour la commune et l'agglomération du Pays de Lérins de pouvoir répondre aux attentes en termes d'infrastructures et de maintien des activités annexes/supports qu'imposent l'organisation d'une telle offre événementielle.

- **Structurer les activités de recherche et d'innovation** (pôle universitaire, pépinière, hôtel d'entreprises) autour des savoirs numériques associés à l'image, aux médias et aux divertissements en mobilisant le foncier au service de l'économie créative dans le domaine de l'audiovisuel, filière d'excellence.

Il s'agit de poursuivre les politiques d'accompagnement des entreprises pour leur permettre d'obtenir le foncier et l'accès aux infrastructures nécessaires à leur implantation ou leur développement. Compte-tenu de la rareté du foncier disponible dans la commune, les opérations de renouvellement urbain mises en œuvre dans le cadre du P.L.U prennent tout leur sens.

- **Mettre les technologies numériques au service de l'innovation urbaine** pour construire la smart city du XXI^{ème} siècle **et irriguer l'ensemble de la ville par le Très Haut Débit Numérique filaire et hertzien** permettant l'hyperconnectivité à chaque point du territoire, et un accès égal de chaque citoyen aux données de la culture et du savoir.

En lien avec la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes, il s'agit de faciliter le raccordement des entreprises au très haut débit afin d'améliorer la

rapidité et la qualité des échanges, en France et à l'international. Ces actions contribuent également à une démocratisation de l'accès au savoir et au divertissement pour les Cannois.

ORIENTATION 10 : DEVELOPPER TOUS LES SAVOIR-FAIRE INDUSTRIELS ET ARTISANAUX

L'économie communale est principalement portée par les activités à haute-valeur ajoutée, orientées vers l'excellence : industrie de pointe, industrie du luxe, artisanat d'art, etc. Toutefois, ces activités ne sauraient être pérennes sans la présence d'activités artisanales « support », capables de répondre aux besoins plus simples des entreprises et des résidents du territoire. Si le projet de territoire porté dans le cadre du P.L.U doit permettre de conserver ces activités innovantes et compétitives sur le plan industriel, il doit tout autant veiller à ce que les entreprises locales (artisanat, service, commerce, etc.) puissent facilement s'implanter et se développer sur le territoire. La politique d'aménagement mise en place dans le cadre du P.L.U doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins fonciers et d'immobilier d'entreprise.

- **Soutenir les pôles de recherche et de compétitivité industriels cannois** (SafeCluster, Thalès Aliena Space, etc.), afin de développer un bassin industriel de hautes compétences propre à Cannes.

Il s'agit d'accompagner les entreprises pour s'implanter et se maintenir en développant les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement ainsi que l'immobilier d'entreprise et le foncier adapté. Le développement de « Cannes Grand Ouest » contribuera notamment à la diversification de cette offre.

- **Conserver et développer un réseau d'entreprises artisanales locales**, soutiens indispensables aux développements touristiques, résidentiels et industriels.

La structuration des zones d'activités existantes et la mobilisation du foncier résiduel doit permettre d'offrir de nouvelles opportunités aux entreprises locales. Il convient néanmoins de mettre en œuvre un immobilier d'entreprise plus modulable et moins consommateur d'espace, optimisant ainsi le foncier disponible.

- **Développer un pôle d'excellence du nautisme à l'échelle du bassin cannois** au sein d'un projet économique intercommunal de rang régional, permettant de conserver et de dynamiser des entreprises emblématiques de ce secteur riche en compétences et en emplois pour la ville.

Le marché du nautisme connaît un développement important depuis plusieurs années et apparaît particulièrement dynamique dans les Alpes-Maritimes. Cette activité se compose de structures variées et éparpillées dans la commune et sur l'agglomération des Pays de Lérins. Toutefois, ces structures ont bien souvent besoin de s'étendre pour répondre au dynamisme de ce secteur. Un travail d'amélioration sur leur visibilité doit être entrepris, via une meilleure structuration de la filière et par la création d'espaces d'activités potentiellement dédiés.

- **Renouveler les zones d'activités économiques** pour en améliorer la qualité et le fonctionnement et favoriser leur attractivité (notamment La Roubine, le site Ansaldobreda et Les Tourrades)
 - pour régénérer une offre en foncier et en immobilier d'entreprise modulable et flexible ;
 - pour répondre notamment aux besoins d'agilité/ de flexibilité des entreprises innovantes, de hautes technologies ou de niches.

La commune dispose de plusieurs zones d'activités, dont les deux principales : La Roubine et Les Tourrades sont clairement identifiées. Ces deux zones sont issues d'une urbanisation selon le modèle économique ancien (de type « zone périphérique ») alors qu'elles sont situées en cœur d'agglomération et à proximité du littoral. Leur renouvellement urbain est donc indispensable pour :

- régénérer une offre foncière et d'immobilier plus moderne et adaptée aux besoins des entreprises ;
- accompagner les évolutions des activités économiques ;
- améliorer la qualité urbaine et paysagère de ces quartiers.

Le projet « Cannes Grand Ouest », qui sera réalisé en plusieurs étapes, permettra cette transformation.

ORIENTATION 11 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE A FORTE VALEUR AJOUTEE

Le tourisme demeure l'un des principaux vecteurs de l'économie Cannoise. Il engendre d'importantes retombées économiques sur d'autres secteurs et favorise l'activité présentielle et résidentielle. Le patrimoine architectural et naturel exceptionnels, les équipements touristiques déjà existants ainsi que la renommée mondiale du Festival International du Film représentent des sources d'attractivité qui contribuent au rayonnement touristique de la commune. La ville de Cannes doit donc protéger, conforter et diversifier ces sources d'attractivité du territoire :

- **Renforcer les motifs d'intérêt touristique pour la ville**, notamment en direction du patrimoine et du site : la baie, les îles et leur classement au Patrimoine Mondial de l'U.N.E.S.C.O., les collines arborées.
Au-delà de l'image de village mondial, la commune de Cannes peut se targuer de bénéficier de sites naturels de première importance : baie, îles de Lérins, collines verdoyantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation afin de les rendre accessibles au public sans les dénaturer. Espaces à dominante naturelle, les îles Sainte-Marguerite et Saint-Honorat représentent des sanctuaires de nature dans la commune et dans la baie qu'il convient de protéger et valoriser de manière encore plus visible, ce qui motive leur demande d'inscription au Patrimoine Mondial de l'U.N.E.S.C.O..
- **Valoriser davantage les sites touristiques existants** : aménagements qualitatifs des plages et de leurs abords (« Boccacabana », La Croisette, le boulevard Gazagnaire), le Suquet des Artistes, le parc de la Croix-des-Gardes, l'activité agro-touristique sur l'île Saint-Honorat avec la production viticole notamment.
De nombreux aménagements touristiques ont par le passé été réalisés dans la commune, notamment dans les principaux sites. Ces aménagements doivent cependant faire l'objet d'un renouvellement régulier afin de s'inscrire dans un développement plus durable : prise en compte des nouvelles attentes des touristes, amélioration de la prise en compte de l'environnement, aménagements moins invasifs, développement d'activités sportives et de plein air.

- **Aménager le site de l'Observatoire** afin de diversifier l'offre touristique de « contemplation » du paysage.

Le site de l'ancien Observatoire est aujourd'hui en friche. Il s'agit pourtant d'un des plus beaux belvédères pour admirer Cannes dans sa quasi-intégralité : les collines, les quartiers, la baie, les îles... Cet espace doit faire l'objet d'études en vue d'un projet qui lui permettra d'accueillir à nouveaux les Cannois et les visiteurs, tout en favorisant une connexion par transport en commun afin d'éviter un afflux de véhicules dans les espaces collinaires résidentiels de la Californie.

- **Assurer**, par des dispositions réglementaires adaptées, **la pérennité de l'offre d'hébergement hôtelier cannoise**, et accompagner son développement pour garantir à l'ensemble de la filière tourisme un taux de fréquentation élevé, dans le respect de la qualité de vie des quartiers.

Le succès du Palais des Festivals et des Congrès tient à sa complémentarité avec l'offre abondante en hébergement hôtelier, l'une des plus importantes et des plus qualitatives de la région P.A.C.A.. Le maintien de cette offre est ainsi tout aussi important que le maintien de l'offre événementielle. La transformation d'un hôtel en immeuble d'habitat ou de bureaux étant souvent définitive, le projet communal doit veiller à leur pérennité, limiter les possibilités de transformation et favoriser l'installation de nouveaux établissements, par des règles d'urbanisme incitatives.

- **Ancrer la fonction de pôle croisière** et inscrire cette nouvelle porte sur le monde dans le réseau de transports en commun du bassin cannois et des Alpes-Maritimes, pour faciliter les déplacements des croisiéristes.

Le développement des croisières en Méditerranée concerne également Cannes. Il s'agit donc de mettre en place les structures d'accueil permettant, depuis la baie, de faire rayonner les touristes le plus aisément possible dans la commune. Il s'agit également d'envisager à terme des modes de déplacements maritimes permettant de se réappropriier la mer comme un espace fonctionnel au-delà d'un espace de loisirs et de détente.

ORIENTATION 12 : SOUTENIR LA FORCE DE L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE, CONDITION NECESSAIRE DE L'ATTRACTIVITE

La ville de Cannes dispose d'une offre commerciale atypique : diversifiée et très dynamique dans le centre-ville, plus réduite en périphérie. Compte-tenu du projet de ville à taille humaine et de proximité porté par la commune, le projet de P.L.U entend valoriser l'offre commerciale des centralités de quartier, tout en confortant le dynamisme du centre-ville. Le projet se préoccupe également du devenir des grands espaces commerciaux. Pour cela, il détermine 4 actions stratégiques visant à :

- **Pérenniser et renforcer l'offre commerciale du centre-ville**, par la conservation de linéaires animés et diversifiés autour du luxe, de l'alimentation et de l'équipement de la personne et de la maison (rue d'Antibes, la Croisette, le Carré d'Or, rue Meynadier, etc.).
Il s'agit de protéger strictement ces linéaires commerciaux afin d'éviter leur transformation en bureaux ou logements. Le maintien de ces commerces est indispensable afin de préserver le caractère de mall à ciel ouvert qui caractérise le centre-ville de Cannes et en fait l'une des polarités commerciales les plus prisées et dynamiques de la Côte d'Azur.
- **Conserver la diversité commerciale au sein de chaque centralité de quartier**, socle de la vie de proximité et composante essentielle de la ville des courtes distances (dont Bocca Centre, Pointe-Croisette, Prado-République, Saint-Louis, Petit-Juas, avenue de Grasse).
En lien avec le développement de la ville des proximités, il s'agit de favoriser ou maintenir le regroupement des activités commerciales formant des polarités locales facilement identifiables et accessibles (traitement qualitatif des espaces publics). L'association avec des équipements publics peut également y contribuer. Cela implique en contrepartie de réduire les potentialités d'implantation de certains types d'activités dans des quartiers à dominante résidentielle.
- **Équilibrer la répartition des moyennes surfaces entre le centre urbain et la périphérie** afin de prévenir toute concurrence déstabilisatrice du tissu commercial, de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville.

L'augmentation démesurée des grandes et moyennes surfaces commerciales contribue, dans de nombreuses communes de France, à fragiliser le commerce de proximité. Il est indispensable que le développement de ces espaces commerciaux soit limité et ne remettent pas en cause les polarités locales. Le projet communal s'oriente ainsi vers une restructuration de l'offre existante dans le cadre du projet de renouvellement urbain « Cannes Grand Ouest », sans que celui-ci puisse porter atteinte aux commerces des quartiers alentours, notamment Bocca-centre.

- **Réaménager la zone commerciale des Tourrades dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle.**

Bien que dynamique, la zone commerciale des Tourrades dispose d'une image désuète liée à son urbanisation de zone périphérique peu qualitative. Ses aménagements ne sont plus au niveau des programmes environnants, notamment Bastide Rouge, et du projet de renouvellement de la zone d'activités de La Roubine. Un renouvellement de cette zone, permettant de développer une mixité fonctionnelle en optimisant le foncier doit donc être envisagé à moyen et long termes sur cet espace dans le cadre de l'opération Cannes Grand Ouest.

Une mobilité facilitée pour mieux se déplacer

Le territoire cannois dispose d'une excellente accessibilité liée à la présence d'un aéroport, de plusieurs gares et liaisons maritimes et du passage de l'autoroute A8. Ces équipements répondent à la demande d'accessibilité générée par l'activité économique et touristique de la ville. Cependant, les déplacements urbains internes à la commune, dominés par l'usage de la voiture, connaissent des difficultés de congestions régulières. Ce phénomène est exacerbé lors de la saison touristique. Cette congestion peut être un frein au développement économique de la commune et affecte particulièrement la qualité du cadre de vie (pollutions sonores et environnementales, sécurité, etc.).

Le projet porté par la commune vise donc favoriser les transports en commun et les modes doux.

ORIENTATION 13 : FAIRE DE L'ACCESSIBILITE ET DE LA MOBILITE UN ENJEU DE COMPETITIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La prépondérance de l'utilisation de la voiture individuelle impacte négativement l'attractivité économique de Cannes. En effet, elle génère de nombreux phénomènes de congestion qui rallongent les déplacements quotidiens des actifs travaillant sur la commune. Afin de développer son attractivité économique et préserver son cadre de vie, la ville de Cannes a décidé d'optimiser son système de déplacement en valorisant les transports collectifs et l'intermodalité. Pour cela, le projet communal développe différentes actions visant à réorganiser la ville et les déplacements de ses habitants autour de ces modes de transports afin de les rendre plus compétitifs que la voiture individuelle. Le projet communal s'emploie donc à repenser dans son intégralité la desserte du territoire depuis les points d'entrée stratégiques (développement de la multimodalité) et de desservir au mieux l'ensemble des quartiers tout en veillant à limiter les ruptures de charge.

- **Réorganiser l'ensemble de la chaîne des mobilités du Grand Cannes** autour du Palm Bus et de la future gare ferroviaire structurante de Cannes-Marchandises, nouvelle porte d'entrée de la Côte d'Azur.

La nouvelle gare de Cannes – La Bocca va transformer l'accessibilité de la commune et les interconnexions possibles pour la desserte de l'ouest des Alpes-Maritimes. Un tel changement dans l'offre de transports nécessite de retravailler le réseau dans son intégralité.

- **Organiser une intermodalité forte**, combinant mobilités collectives publiques et dispositifs de mobilité individuelle, autour des nombreux points d'échanges du réseau ferroviaire (les 2 gares Cannes Centre et Cannes la Bocca, les 3 arrêts Frayère, Bosquet et Ranguin) et des transports en commun.

L'utilisation des réseaux de transports en commun ne peut fonctionner utilement que si ceux-ci sont couplés les uns avec les autres, autant en termes d'organisation spatiale que d'horaires et de limitation des ruptures de charge. Ce changement implique une organisation des différentes autorités de transports publics. Cela impose également d'offrir aux usagers un cadencement suffisant pour

répondre à leurs besoins et proposer des temps de trajets qui soient inférieurs à ceux liés à la congestion automobile.

- **Finaliser et compléter les grands axes de Transports en Commun en Site Propre (Palm Bus).**

Pour répondre aux objectifs d'optimisation des temps de transports et ainsi être compétitifs face à la voiture, les transports en commun doivent bénéficier, au niveau des voies les plus congestionnées, de voies dédiées leur permettant d'assurer un cadencement régulier. Cela nécessite des travaux d'aménagement pour créer des voies en site propre sur certains grands axes de circulation. Ainsi, au fil des années, le réseau de ces axes se complétera à l'échelle de la C.A.C.P.L.

- **Apporter des solutions nouvelles aux déplacements Est-Ouest et Nord-Sud** à travers la Ville en complétant le réseau routier et/ou en proposant des itinéraires alternatifs.

La topographie de la commune a conduit à une urbanisation principalement linéaire orientée Nord-Sud, le long de l'axe Carnot-République. Les voies créées selon cette orientation sont majeures et rendent difficiles et limités les liaisons est-ouest. Les aménagements d'infrastructures doivent donc être pensés de manière à diversifier les voies de contournement possible dans le sens Est-Ouest et développer des axes transversaux.

- **Reconnaître les grands axes de transports en commun** comme axes prioritaires pour le renouvellement urbain, pour faciliter l'accès aux sites à haute fréquentation, pour l'implantation du commerce et des grands équipements publics.

Pour être attractifs, les transports en commun doivent être facilement accessibles et situés à proximité des équipements, habitations, commerces, bureaux et services. Ils doivent également desservir les zones les plus peuplées. Cela implique de définir le réseau en fonction des zones urbaines les plus denses, mais, aussi, de développer les quartiers les moins denses situés dans des espaces où le réseau peut facilement être aménagé. Certains quartiers très bien desservis, compte-tenu des infrastructures qui les traversent, présentent en effet des densités faibles au regard des capacités de transport (Cannes Grand Ouest notamment).

- **Créer des parkings-relais et faciliter la mutualisation du stationnement**

L'automobile demeurera dans les décennies à venir un outil indispensable aux mobilités, même si son usage va évoluer. Des mesures de gestion du stationnement doivent donc être prises pour gérer les besoins et leurs impacts en ville, et faciliter la transition entre ce mode de déplacement et les modes doux et transport en commun. Des parkings relais doivent ainsi être envisagés.

- **Organiser la logistique urbaine** pour améliorer le fonctionnement des activités économiques tout en limitant les nuisances liées au transport et à la livraison des marchandises.

Une des sources importantes de pollution et de congestion demeure celle liée à la logistique urbaine (livraison, expédition, déménagement, etc.). L'amélioration de la coordination et de l'amélioration de la logistique urbaine doit permettre d'améliorer les conditions de fonctionnement des entreprises et optimiser les conditions de circulation.

- **Expérimenter les déplacements par la voie maritime pour le public.**

Durant les dernières décennies, le lien avec la mer s'est progressivement distendu. Celle-ci est davantage appréhendée comme un espace de loisirs et de divertissement plutôt que comme un espace fonctionnel. Le développement du cabotage pourrait permettre de répondre à l'amélioration des mobilités (notamment sur le plan intercommunal).

ORIENTATION 14 : FAVORISER LES MOBILITES DOUCES ET AMENAGER EN CONSEQUENCE LES CHEMINEMENTS AU SEIN DES QUARTIERS

Les problématiques liées à la surutilisation de la voiture sont nombreuses : pollutions sonores, visuelles, environnementales, accidentologie, etc. Elles ont des conséquences négatives sur le cadre de vie des habitants et leur rapport à la ville, ce qui peut les amener à désertier certains espaces publics. Or, le projet de territoire porté par la ville de Cannes souhaite, au contraire, améliorer la qualité de cadre de vie, restaurer le lien social, préserver l'identité des quartiers et favoriser l'urbanisme de proximité. Pour cela, le P.L.U doit développer un panel d'actions visant à mettre en avant les mobilités douces et les privilégier

par rapport à la voiture, afin de valoriser les fonctions premières de certains espaces stratégiques : centralités de quartier, équipements publics, littoral et itinéraires de promenade. Cette ambition se décompose en 4 actions concernant chacune de ces fonctions.

- **Recomposer le profil de certains axes routiers structurants** afin d'intégrer de nouveaux itinéraires modes doux et faciliter les liaisons entre les centralités de quartiers et le centre-ville (élargissement des trottoirs, espaces partagés, piétonisations partielles ou totales, etc.). Le réaménagement de la couverture de la voie ferrée entre le rond-point des Gabres à l'est et le carrefour Vallombrosa à l'ouest en constitue le meilleur exemple.

Au même titre que pour les transports en commun, il s'agit de s'assurer que les principaux axes routiers sont traités et aménagés afin de faciliter les déplacements piétons et cycles. Ceux-ci doivent répondre à certains critères d'exigence en termes de largeurs (circulation des personnes à mobilité réduite, des poussettes, etc.), de sécurité (visibilité, éclairage, multiplicité des cheminements, etc.), et de qualité des aménagements (ombrage, revêtements, etc.). Il s'agit également de donner une priorité aux modes doux dans les aménagements au détriment des espaces réservés à l'automobile. La mise en œuvre d'aménagements adéquats permettra de définir clairement les différents types d'espaces (espaces partagés, espaces piétons, etc.).

- **Utiliser la nouvelle trame verte et bleue au profit d'itinéraires modes doux** permettant, au sein de chaque quartier, d'offrir de nouveaux espaces de qualité (mails, venelles, sentes, etc.). Les modes doux sont associés, depuis longtemps et de manière systématique, aux voies automobiles pour des raisons pratiques. La création de la voie, pensée pour l'automobile, entraînait la création (éventuelle) de trottoirs plus ou moins adaptés (largeur résiduelle pour tenir compte des besoins de la voirie). Il convient de sortir de ce paradigme pour proposer de nouveaux réseaux de modes doux, si possible indépendants. La structuration de la trame verte et bleue dans la commune est l'occasion de diversifier le réseau existant et de le diversifier sur de nouveaux axes, plus naturels et accueillants.

- **Transformer le littoral cannois en itinéraire modes doux** privilégié entre Pointe-Croisette et la Bocca.

Le littoral cannois est exceptionnel mais a fait l'objet d'une importante urbanisation, dont une place conséquente a été dévolue à l'automobile. Il s'agit donc de redéfinir un partage équitable offrant aux modes doux une place plus importante, à la hauteur de la fréquentation de ce littoral.

Les aménagements de Bocca-Cabana réalisés dans l'ouest cannois traduisent ces premières intentions qui seront étendues jusqu'à Pointe-Croisette.

- **Soutenir une politique volontariste de stationnement public de proximité** dans chaque quartier et au sein de chaque opération d'aménagement, avec un effort particulier mené sur le stationnement et la mise en sécurité des écomobilités.

Afin de faciliter l'usage des modes doux dans et à proximité des centralités de quartier et de rang supérieur, il convient de faciliter le stationnement dans les environs de ces polarités, dès lors que ceux-ci ne réduisent pas la compétitivité de la desserte en commun. Aussi, cette nouvelle organisation desservira le commerce de proximité qui nécessite une offre en stationnement minimale.

Une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir

Compte-tenu de son attractivité, la commune de Cannes est confrontée à des problématiques de renchérissement de son foncier et d'une forte concurrentialité pour l'accès au logement, qui affectent particulièrement certaines tranches de la population : jeunes actifs, familles modestes et personnes âgées. Ces dernières se retrouvent face à une offre en logements soit trop onéreuse, soit inadaptée à leurs besoins. Le P.L.U doit donc favoriser une évolution de l'offre pour assurer le droit au logement de l'ensemble des Cannois. De plus, pour pérenniser son développement économique, la commune doit répondre aux besoins en logements pour les nouveaux actifs.

La ville, selon son ambition d'excellence, doit ainsi organiser son offre résidentielle de manière à offrir un habitat de qualité à l'ensemble de ses habitants, actuels et futurs.

ORIENTATION 15 : AGIR POUR LES ACTIFS ET LES FAMILLES

La présence de nombreux actifs et de familles sur le territoire cannois est un facteur majeur du dynamisme de Cannes. Celle-ci est liée à la mise en œuvre d'une politique volontariste (en termes de logements, d'emplois, d'équipements) qui a permis de compenser une propension à l'installation de ménages plus âgés et globalement plus aisés. Cette politique a permis de conserver cette diversité de population mais nécessite d'être poursuivie.

Pour conforter son dynamisme et son développement économique tout en assurant un cadre de vie de qualité à ses habitants, le P.L.U doit contribuer à améliorer l'offre en logement : faciliter les parcours résidentiels pour attirer des populations actives durablement. Pour cela, il prescrit de :

- **Maintenir le renouvellement démographique cannois (0,12 % de croissance démographique annuelle) en produisant une offre de logements de qualité et diversifiée**, volontariste en matière de performance environnementale et inscrite dans l'innovation architecturale.

Afin de conserver le dynamisme existant, le projet communal prévoit de maintenir et augmenter le nombre d'actifs sur la commune. Cette ambition nécessite de produire de nouveaux logements, qui ne pourront plus être issus de la réserve en logements vacants qui a pratiquement atteint son point bas (3,6% en 2015). Au regard des enjeux de protection du paysage affirmés par les élus et du potentiel des sites à enjeux identifiés comme prioritaires. Le potentiel de constructibilité de la commune a été déterminé : celui-ci correspond à une croissance démographique annuelle moyenne de 0,12 %, compatible avec la construction observée durant les dernières années.

- **Favoriser une répartition équilibrée de la production de logements** au regard des capacités d'urbanisation des quartiers. Les contraintes qui s'appliquent au sein de chaque quartier sont diverses (risques, topographie, paysage, etc.). Cela implique de

développer une urbanisation spécifique dans chacun d'eux, et donc de moduler la construction de logements. Les deux principaux secteurs identifiés pour recevoir de la construction nouvelle sont les quartiers de Prado-République à l'Est et de Cannes Grand Ouest. Ces deux quartiers doivent permettre d'assurer une augmentation substantielle du parc de logements et de moderniser l'offre pour répondre aux besoins liés aux nouveaux parcours résidentiels des habitants. Cette construction s'effectuera dans le respect du cadre paysager et urbain. Les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager, et généralement plus éloignés des axes de transport en commun, connaissent à l'inverse une réduction de leur constructibilité. Du renouvellement urbain sera permis dans les autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes (secteurs de plan de masse).

- **Instituer des secteurs de mixité sociale afin d'encadrer le développement des résidences secondaires, notamment en centre-ville**, pour réduire leur part dans la production de logements neufs et loger les actifs cannois.

L'attractivité cannoise conduit à un développement toujours plus important de l'offre en résidences secondaires, qui s'effectue au détriment des résidences principales et donc des actifs. Si ce double développement est nécessaire et bénéfique à l'activité économique, il est nécessaire de le réguler afin de maintenir un équilibre entre ces deux types d'habitats. La mise en œuvre de secteurs de mixité sociale est un moyen d'atteindre cet objectif et d'orienter plus facilement la production de logements au profit des résidences principales.

- **Développer des formes urbaines conditionnées par les principes du bio-climatisme méditerranéen**, généreux en espaces publics, en espaces verts arborés et en lieux de sociabilité.

La recherche de qualité du cadre de vie que la commune souhaite préserver et développer trouve plusieurs niveaux d'expression. Tout d'abord, l'échelle de la ville et celle du quartier, pour lesquelles le P.L.U agit à travers ses différentes orientations, mais également l'échelle de l'îlot, voire du bâtiment. A travers ses règles, le P.L.U doit ainsi définir les conditions de préservation et de reconstitution des espaces naturels, des espaces verts, de prise en compte du développement durable, etc.

- **Raccorder les nouveaux lieux d'habitation de Cannes aux réseaux des transports publics et des modes doux** pour assurer l'indépendance de mobilité à toutes les familles cannoises.
Dans les villes de l'importance de Cannes, l'usage de la voiture ne doit plus être perçu comme une nécessité. L'urbanisme de proximité exprimé dans le projet communal doit se traduire par la mise en accessibilité et le développement des réseaux de transports en commun et de modes doux à proximité des lieux d'habitat. C'est tout l'enjeu du développement du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

ORIENTATION 16 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT

A Cannes, les séniors représentent plus de 30% de la population communale. Ils sont notamment installés dans les espaces résidentiels collinaires, dans de grands logements et en partie éloignés des équipements et centralités de proximité. A terme, cela risque de poser un problème à la fois social à travers l'isolement de cette part de la population, mais également économique à travers le gel de l'accès à leurs propriétés dans le cadre des parcours résidentiels.

Le projet communal apporte donc une attention particulière au devenir des séniors afin d'améliorer leur qualité de vie. Pour cela, le P.L.U s'attache à :

- **Positionner l'offre de logement aux séniors au cœur de la cité**, à proximité des services publics et marchands, de la culture, de la santé et des lieux de convivialité intergénérationnels, comme cela est prévu par exemple dans le quartier Saint-Louis.
Plusieurs stratégies doivent être mises en œuvre afin d'accompagner le vieillissement de la population dans de bonnes conditions :
 - développer les structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes (maisons de retraite, EHPAD, etc.) ;
 - proposer un ensemble d'aménités permettant à chaque personne de maintenir le plus longtemps possible son autonomie : logements de tailles adaptées, proximité des commerces, des services et des équipements, accès aux modes de transports en commun, etc.

- **Adapter la réglementation d'urbanisme pour les évolutions du bâti existant permettant d'améliorer l'autonomie des personnes** et de faciliter leur vie quotidienne (maintien à domicile, accessibilité des étages, des commerces et des services).
Il s'agit de faciliter la transformation des bâtiments anciens qui ne bénéficient pas d'aménagement modernes (types ascenseur) en permettant des adjonctions contemporaines spécifiques, tout en respectant les conditions d'intégration paysagère et urbaine.

ORIENTATION 17 : PRODUIRE UNE OFFRE D'HABITAT ACCESSIBLE DE QUALITE

L'évolution des modes de vie se traduit par un changement très régulier de logement : les revenus augmentant avec les années entraînent une recherche de logements de plus en plus spacieux. Ces évolutions constituent le parcours résidentiel. Afin d'assurer à tous les Cannois la possibilité de pouvoir évoluer au sein de ce parcours résidentiel, le parc de logements doit faire l'objet d'adaptations permettant de combler les déficits dans certaines catégories de logements, celles qui ne sont pas produites « automatiquement » par le marché. Il s'agit notamment de répondre aux besoins des populations les plus modestes et à une grande partie des actifs Cannois.

Pour y parvenir, le P.L.U favorise l'accession sociale à la propriété, la production de logements sociaux, la mixité sociale, etc. Cette orientation du projet se décline en sept actions détaillées ci-dessous :

- **Assurer le parcours résidentiel en conservant un parc d'habitat public et aidé en adéquation avec les besoins du territoire**, grâce aux outils de prescription réglementaire en matière de mixité sociale (Emplacements Réservés pour la Mixité Sociale, Périmètres de Mixité Sociale).
La politique de production de logements locatifs sociaux a toujours permis à la commune de Cannes de se situer parmi les grandes communes les plus vertueuses des Alpes-Maritimes. Ce niveau d'exigence impose néanmoins de mettre en œuvre une politique volontariste qui compense efficacement les mécanismes automatiques du marché conduisant à la production de logements

privés. Le P.L.U se doit donc d'instaurer des règles favorisant la mixité sociale dans les différents quartiers de la commune.

- **Développer l'accession sociale à la propriété** afin de faciliter le parcours résidentiel et permettre aux actifs cannois de devenir propriétaires (location, accession et accession à prix maîtrisés).
La location et l'achat/vente ne constituent pas deux voies distinctes et exclusives du parcours résidentiel. Les parcours de vie propres à chaque personne imposent des connexions, subies ou désirées, entre ces deux voies. Afin de faciliter le passage de l'une à l'autre, l'existence de passerelles, facilitant la transition, est nécessaire. L'accession à un logement dans un premier temps, et à la propriété dans un second temps, sont notamment des étapes importantes, rendues plus complexes dans la commune de Cannes compte-tenu du coût du foncier et de l'immobilier. Afin d'accompagner ces transitions, le P.L.U doit intégrer des dispositions facilitant la production de logements sociaux en locatif et en accession sociale à destination des actifs cannois.
- **Conditionner la mixité sociale à la présence d'une offre** de transports publics ou de modes doux, la proximité de l'emploi et des équipements publics de la ville.
La politique de promotion du logement social ne peut s'appréhender de manière isolée. Celle-ci doit s'intégrer dans une vision d'ensemble qui permette à ses bénéficiaires d'accéder facilement au marché de l'emploi, aux équipements, aux services et à la mobilité. La création de logements sociaux doit ainsi être conditionnée à la présence d'aménités extérieures, d'activité économique et de dessertes en Transport en Commun évitant la création de quartiers repliés sur eux-mêmes.
- **Promouvoir le développement de logements sociaux dans le diffus** grâce au droit de préemption urbain renforcé.
L'offre en logement sociaux ne doit pas être concentrée dans certains secteurs. Il convient de produire des logements sur tout le territoire communal, y compris en faible nombre dans les quartiers pavillonnaires, afin de favoriser la mixité sociale. Dans le cadre de l'application du droit de préemption urbain, cette ambition communale pourra concerner une grande partie des zones urbaines du P.L.U.

- **Équilibrer la répartition des nouveaux logements sur le territoire.**
La commune connaît une distorsion dans la répartition de son parc d'habitat avec des tissus anciens très denses et des tissus contemporains moins denses mais où la constructibilité potentielle est plus importante. Il s'agit, à l'aune de ce nouveau P.L.U, de réinstaurer de nouveaux équilibres en termes de constructibilité : en fonction des possibilités en termes d'intégration urbaine et paysagère, des capacités foncières, de renouvellement urbain et des besoins exprimés en termes de typologie de logements (superficie, logement social, etc.).
- **Poursuivre la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens**, « La Frayère II » notamment, en y agissant à la fois pour la présence de l'emploi et des services, la qualité des espaces communs, et le renforcement des équipements publics et communs (écoles et petite enfance, culture, loisirs et sports, vie associative, transport).
La valorisation du parc communal intéresse la construction neuve mais également la réhabilitation du parc existant. Le P.L.U se doit ainsi d'accompagner les opérations de rénovation et de renouvellement urbain programmées dans la commune, afin de mixer les fonctions résidentielles, économiques, de services et de loisirs. C'est le cas en particulier du quartier de la Frayère identifié au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain porté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.).
- **Favoriser les nouvelles formes d'habitat** : habitat coopératif, cohabitation volontaire, coexistence générationnelle, etc.
Il s'agit d'autoriser dans le cadre du P.L.U les dispositifs innovants en termes d'habitat et d'accompagner les porteurs de projet. Cette démarche permettra de faire évoluer les mentalités et d'explorer des modes d'habiter plus durables et favorisant le lien social.

ORIENTATION 18 : FAIRE EMERGER DE NOUVEAUX PROJETS URBAINS INNOVANTS

La ville de Cannes ne bénéficie plus d'importants tènements fonciers pour se développer - sans affecter ses espaces agricoles et naturels - et doit donc favoriser les opérations de renouvellement urbain. Celles-ci sont donc primordiales pour l'évolution de la ville, le maintien de son rang dans l'économie mondiale et pour répondre aux besoins de ses habitants.

Si un renouvellement de fait peut être engagé dans une majorité de quartiers urbains, la commune axe son développement autour de quelques projets innovants. Ceux-ci devront respecter un certain nombre de conditions afin de répondre aux principes d'urbanisme de proximité, de maintien et d'attractivité des actifs et des Cannois et de qualité de vie. Ils feront l'objet d'un phasage. Ils apporteront dynamisme économique et habitat de qualité aux Cannois et feront office de vitrine à l'échelle supra-communale, en promouvant une politique urbaine équitable d'un point de vue social, économique et environnemental.

- **Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain d'importance** remodelant des portions sous-occupées, sous utilisées ou sous valorisées de la ville sous le signe de l'excellence et du « Made in Cannes » afin de produire de nouveaux lieux de vie à la fois :
 - durables : efficaces, exemplaires dans les réponses apportées aux enjeux du changement climatique comme la sécurisation face aux inondations, le faible impact carbone, la sobriété énergétique...
 - désirables : doux et sûrs, voulus et conçus pour et par ses habitants, représentatifs de la notoriété de la qualité de vie de Cannes à partir d'une intégration paysagère de haute qualité et d'accès aux grands espaces publics ;
 - partagés : accessibles et mixtes, où il est facile de se déplacer, solidaires dans l'offre d'habitat proposée à ses résidents.

- **Engager, par une maîtrise foncière volontariste, une recomposition ou une mutation des secteurs à enjeux suivants :**

- les grandes friches industrielles de Cannes Grand Ouest et les sites commerciaux sous optimisés de la Roubine et des Tourrades ;
Ces secteurs forment le principal espace de renouvellement urbain de la commune compte-tenu des occupations du sol en vigueur. Ce sont les espaces dans lesquels le renouvellement urbain peut être le plus important, pour répondre aux différents besoins de la commune et qui connaîtront, avec le projet Cannes Grand Ouest, les transformations les plus radicales ;
- les délaissés d'infrastructures ferroviaires autour de la future gare de la Ligne Nouvelle à la Bocca ;
Il s'agit de valoriser le site de « Cannes marchandise » existant grâce à l'arrivée de la nouvelle gare, pensée en lien avec le quartier Cannes Grand Ouest ;
- le secteur « Portes de la Siagne » et ses entrées de ville : quartiers de l'Abadie, de Ranchito et de Ranguin situés au nord-ouest de Cannes et desservis par la voie ferrée Cannes-Grasse ;
Ces secteurs ont déjà fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Il convient de poursuivre leur évolution par des opérations ponctuelles qui concourent à créer une identité globale pour le quartier.
- les espaces à réhabiliter du quartier Prado-République.
Au regard du cadre paysager et urbain, des études fines sur les possibilités d'implantation pour les nouvelles constructions permettront d'identifier les espaces dans lesquels une densification est possible sans affecter la qualité du cadre de vie du quartier.

Dans ces secteurs, un urbanisme vertical sera autorisé, en identifiant avec précision les sites appropriés et en l'accompagnant de l'ensemble des équipements publics et infrastructures adaptés.

CI LES CHOIX RELATIFS AUX OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Au titre des lois S.R.U. et Grenelle, la commune de Cannes est tenue de se fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière.

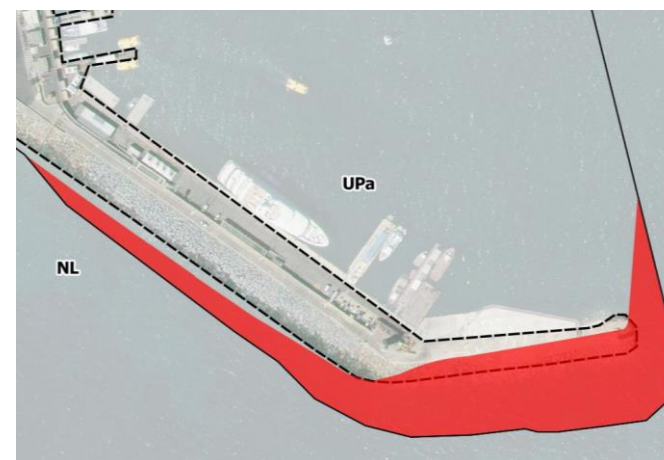
Les choix édictés en termes d'aménagement, préalablement rappelés, visent à protéger le territoire d'une urbanisation subie. La commune a choisi de mettre en place un juste équilibre entre ses deux ambitions : la préservation de son cadre de vie et un renouvellement nécessaire de son parc résidentiel (notamment social) et d'activités. L'urbanisation de secteurs bien définis et dans des zones déjà urbanisées présentant des sous-densités et des dents creuses sont deux moyens pour concilier ces ambitions.

Les objectifs exprimés dans le cadre du P.L.U se résument ainsi :

- **Limiter les extensions nouvelles de l'urbanisation par rapport au P.L.U de 2005 (1,1 ha identifié)**

La volonté de préservation du cadre de vie communal et de préservation des grandes entités naturelles et agricoles implique une stricte protection. Les zones agricoles et naturelles sont donc maintenues en l'état. Une reconquête est même engagée afin de valoriser la trame verte, bleue et jaune de la commune (plus de 100 ha).

Un seul secteur fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation « réglementaire » sur 1,1 ha. Il s'agit du reclassement de la digue existante du vieux port dans le zonage UPa lié au Domaine Public Maritime.



- **Mette en œuvre un renouvellement urbain au sein de certains secteurs prioritaire : Cannes Grand Ouest et Prado-République (90 ha identifiés)**

Le P.L.U priorise le développement dans les secteurs qui s'y prêtent le plus (Cannes Grand Ouest/Tourradas/Roubine et Prado-République). Des études urbaines précises ont pour cela été engagées et ont permis de définir le potentiel résidentiel en termes de logements, adaptés afin de préserver les paysages et le cadre de vie au sein de chaque site et sous-site. Ainsi, si à Cannes Grand Ouest, le projet de renouvellement urbain est majeur, dans le secteur Prado-République, les possibilités d'évolution ont été définies finement afin de s'adapter à la morphologie des rues et prendre en compte la topographie. Les règles d'urbanisme qui en découlent sont dans ce cadre extrêmement précises. Cela participe au respect des formes urbaines existantes.

Plus de 70 % des logements productibles le sont dans le cadre du renouvellement urbain dans la commune, localisés sur 90 ha de foncier supportant principalement le renouvellement urbain :

- environ 20 ha de renouvellement urbain « diffus » : il s'agit de la superficie totale des parcelles qui pourront à horizon du P.L.U. connaître un renouvellement urbain. Cela n'implique pas cependant que l'intégralité de ces parcelles soit consommée.
- environ 70 ha de renouvellement urbain dans la première phase Cannes Grand Ouest. Cette superficie correspond à la zone URa de 74,5 ha, réduite des espaces à dominantes de voirie et d'équipements existants dont le renouvellement urbain n'est pas envisagé à horizon du P.L.U.. Cette superficie est inférieure à la superficie de l'Etude Stratégique de Risque ou de la potentielle superficie d'O.A.P. car celles-ci intègrent des espaces d'équipements ou de projets en cours ne faisant pas l'objet d'un renouvellement urbain (Bastide Rouge par exemple).

Ce renouvellement urbain permet de limiter la consommation d'espace.

- **Réduire la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine (17 ha)**

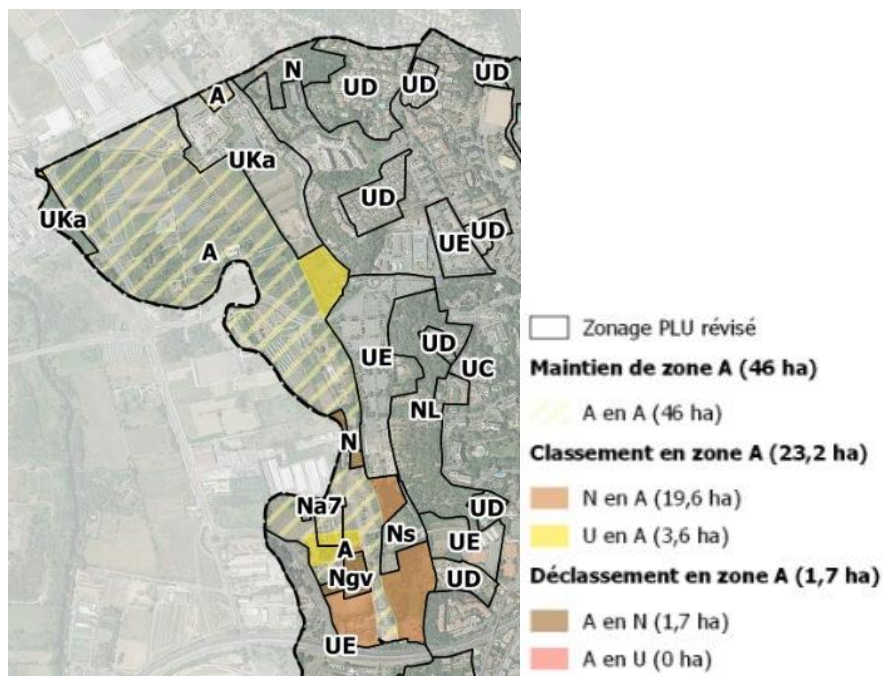
Durant la dernière décennie, environ 40 ha de foncier libre ont été consommé sur la commune. En privilégiant le renouvellement urbain, il convient en parallèle de pouvoir limiter l'utilisation du foncier.

Le foncier résiduel de la commune est d'environ 70 ha. Toutefois, il faut considérer que l'intégralité de ces parcelles ne seront pas consommées à horizon 10 ans du P.L.U.. Différents phénomènes réduisent les potentialités d'utilisation : présence d'un risque, indivision, appartenance à une copropriété, absence de velléité de vente ou de construction, présence d'un risque nécessitant des études voies conduisant à rendre le terrain inconstructible pour le projet visé... En appliquant des coefficients de difficultés opérationnelles (cf. méthodologie chapitre suivant pour plus de détails), le foncier réellement utilisable serait de 19 ha. En considérant les phénomènes de mise en œuvre de temporalité (ce qui est mobilisable ne l'est pas forcément à court terme), il est estimé que le foncier mobilisé à horizon du P.L.U. soit inférieur à 10 ha.

Cette baisse importante de la mobilisation foncière visée s'explique principalement par la très forte réduction des droits à bâtir dans les massifs collinaires qui constituaient jusqu'à présent les plus importantes réserves foncières de la commune (inconstructibilité nouvelle en UFc et réduction en UFa et UFb).

- **Limiter l'urbanisation nouvelle dans les secteurs déjà identifiés au P.L.U en vigueur (5 ha)**

Le P.L.U de 2005 identifie des terrains non bâtis situés le long de la RD409 comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation pour une superficie de 5 ha. Cet espace, à vocation d'activité économique, est conservé dans le cadre du P.L.U afin de permettre l'implantation d'un projet agro-technologique en lien avec le projet agricole de la basse vallée de La Siagne. La surface réellement ouverte à l'urbanisation est limitée est d'ailleurs in fine à un peu plus de 3 ha, une partie de la zone U initiale étant reclassée en zone agricole.



- **Ne plus urbaniser les collines (0 ha)**

Le projet municipal vise à préserver le cadre paysager cannois, en particulier les espaces collinaires, classés comme espaces sensibles par la Directive Territoriale d'Aménagement.

Pour atteindre cet objectif, les parties sommitales de la Croix-des-Gardes sont classées en zone NL, secteurs caractéristiques des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Ils sont associés à des zones naturelles de reconquête les bordant. Les espaces urbanisés bâtis situés au-dessus de la côte 60m NGF sont quant à eux classés en zone UFc, dans laquelle aucun bâtiment nouveau n'est autorisé. Seules les extensions et annexes de 40 m² d'emprise au sol sont autorisées en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U..

Sur le massif de la Californie, le secteur de l'Observatoire demeure néanmoins classé en zone 2AU dans l'attente d'une réflexion quant à son devenir. Il s'agit néanmoins d'un espace déjà urbanisé.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

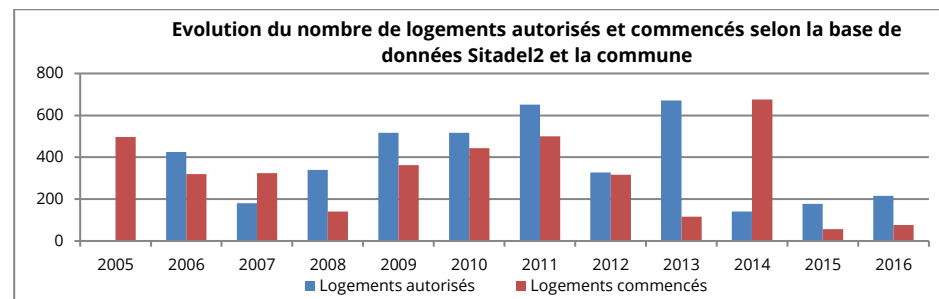
A | PRESENTATION DU SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RETENU ET DES INCIDENCES RESIDENTIELLES

Le scénario de croissance démographique retenu dans le cadre du P.A.D.D. correspond à une croissance démographique annuelle moyenne de 0,12 %.

Ce scénario de croissance démographique a été défini en phase diagnostic pour tenir compte de deux principaux facteurs :

- la baisse régulière de la production de logements sur la dernière décennie. Cela est d'autant plus important sur les années 2014-2016 durant laquelle les logements autorisés ne représentent que 186 logements par an en moyenne. Cette diminution s'explique par la volonté de la commune de ne pas construire à outrance, en particulier dans les secteurs les plus sensibles paysagèrement (massifs collinaires de la Croix-des-Gardes et de la Californie), qui sont pourtant ceux disposant des réserves foncières les plus importantes dans le P.L.U. de 2005. Cela s'explique également par l'impact de plus en plus important des risques dans la commune, impliquant la nécessité de réaliser de nombreuses études complémentaires et complexifiant de fait la constructibilité.
- la concurrence entre les résidences secondaires et les résidences principales. Sur la dernière décennie, pour trois logements nouveaux, deux étaient utilisés comme résidences secondaires.

	Logements autorisés	Logements commencés	Autorisations délivrées		
			Permis de construire	Permis d'aménager	Déclaration préalable
2005	-	497	100	0	-
2006	425	319	100	-	-
2007	180	324	101	-	-
2008	340	141	117	-	-
2009	517	362	107	-	1
2010	516	444	107	-	-
2011	651	500	83	1	93
2012	327	317	104	3	416
2013	671	116	82	3	404
2014	141	675	81	3	386
2015	177	56	25	-	378
2016	216	76	70	0	366



Dans le cadre d'un scénario tendanciel basé sur ces deux facteurs, la croissance démographique de la ville de Cannes aurait été négative, avec un taux annuel moyen de -0,09 %.

La poursuite de cette décroissance aurait eu plusieurs effets négatifs :

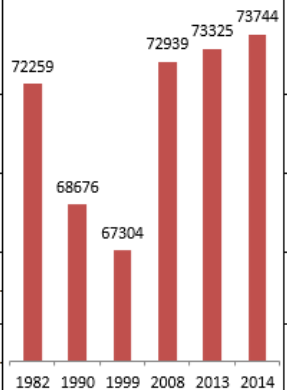
- une ville qui ne répond pas aux besoins de ses habitants pour se loger contribue à l'aggravation des conditions de circulation et à l'augmentation des mouvements pendulaires pour se loger à l'extérieur compte-tenu du nombre très important d'emplois à Cannes ;
- la production de logements, la « qualité résidentielle » et tout ce qu'elle recouvre, participe à l'attractivité de la ville. La commune de Cannes en aurait été gravement affectée.

Au regard de ce contexte, le maintien d'une croissance démographique positive dans la commune s'est révélé être un enjeu majeur. Celui-ci exprime en effet la capacité de la commune à demeurer attractive, notamment auprès des jeunes actifs et des familles.

Par le passé, la commune de Cannes a connu des taux de croissance démographiques élevés, bien qu'en constante diminution : +0,7%/an entre 1999 et 2006, +0,6%/an entre 2006 et 2011 et +0,4%/an entre 2011 et 2016. Toutefois, ces taux de croissance correspondaient à des périodes durant lesquelles la mobilisation foncière était davantage aisée.

Le contexte contemporain imposait donc d'établir un scénario de croissance intermédiaire qui soit adapté. Le scénario de croissance à 0,12%/an apparaît à ce titre être un scénario modéré, de reprise de la croissance tout en tenant compte des contraintes nouvelles qui s'appliquent au territoire.

Ce scénario se traduit par un besoin équivalent à 1934 résidences principales sur 10 ans. Cela représente environ 193 résidences principales par an, chiffre supérieur aux 135 logements sociaux à produire pour répondre aux objectifs de production assignés dans la commune. Une part de ces logements resterait donc sur le marché « libre ». Il s'agit d'un scénario pragmatique et fonctionnel, basé sur la capacité réelle de constructibilité à Cannes, mais traduisant également la volonté politique forte de maintenir l'attractivité de la ville.

Cannes	Evolution de la population						Taux variation annuel moyen projeté	Population estimée 2016	Population projetée à l'Horizon 2027	Accroissement estimé entre 2013-2027 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en 2013	Evolution de la taille des ménages si réduction vers 1,85 à horizon 2027	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins pour la réhabilitation du parc ancien	Besoins en résidences principales à l'horizon 2027
																
scénario 1 - Croissance négative (basée sur construction récente)							-0,09	73061	72406	-919	1,90	1,85	-496	1043	220	767
scénario 2 - Croissance nulle							0,00	73061	73325	0			0			1263
scénario 3 - Croissance modérée							0,12	73061	74567	1242			671			1934
scénario 4 - Tendanciel 1990-2013							0,30	73061	76465	3140			1698			2961
scénario 5 - Tendanciel 1999-2013							0,60	73061	79730	6405			3462			4725
Point mort net																

Ce scénario a cependant été élaboré lors des phases diagnostic et P.A.D.D. du P.L.U. en 2015 et 2016. Des évolutions démographiques ont été enregistrées par l'I.N.S.E.E. et nécessitent ce faisant d'actualiser les objectifs de production de logements à l'horizon 2029.

Au regard de la population cannoise comptabilisée en 2016, le scénario de croissance démographique de 0,12%/an actualisé permettrait une augmentation de 1846 habitants et induirait un besoin de 2152 résidences principales.

En visant un rééquilibrage entre résidences secondaires et résidences principales, le besoin total en logements est estimé entre 3 227 et 4 303 logements.

L'objectif de la commune étant de favoriser les actifs, le ratio de production d'une résidence secondaire pour deux résidences principales (inversement de la tendance) est visé, favorisant l'objectif prioritaire de 3227 logements au total.

Nota Bene :

- un scénario de croissance nulle implique une production de logements neufs pour tenir compte, notamment, de la décohabitation des ménages, du vieillissement de la population, ou encore du nécessaire renouvellement du parc résidentiel.
- la population en 2019 est estimée sur la base de la croissance tendancielle et non à partir du scénario retenu, celui-ci ne pouvant être applicable qu'à compter de la mise en œuvre du P.L.U., c'est-à-dire 2019.
- le besoin en logement est estimé au regard de la production nécessaire en résidences secondaires et en résidences principales. Pour ces dernières, il s'agit de calculer le nombre de logements nécessaires pour répondre à l'augmentation de la population (lié au scénario de croissance) et à l'augmentation du nombre de ménage (lié à la diminution du nombre de personnes par ménages).

Cannes	Population	Taux variation annuel	Population estimée	Population projetée à Horizon	Accroissement estimé entre 2016-2029 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en	Taille des ménages projetée en	Taille des ménages projetée en	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins pour le renouvellement du parc	Besoins en Résidences Principales à l'horizon 2029	Besoins total en logements (RP + RS) à l'horizon 2029		
	2016		2019	2029		2019	2019	2029					ratio 1RS pour 0,5RP	ratio 1RS pour 1RP	ratio 1RS pour 2RP
Croissance 0,12%	74 152	0,12	75 095	76 001	1 849	1,90	1,90	1,85	999	1 068	84	2152	6455	4303	3227
le point mort net															

B I ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

TROIS APPROCHES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LA COMMUNE DE CANNES

La production de logements à Cannes est envisagée à travers trois approches :

- **la mobilisation du foncier libre**

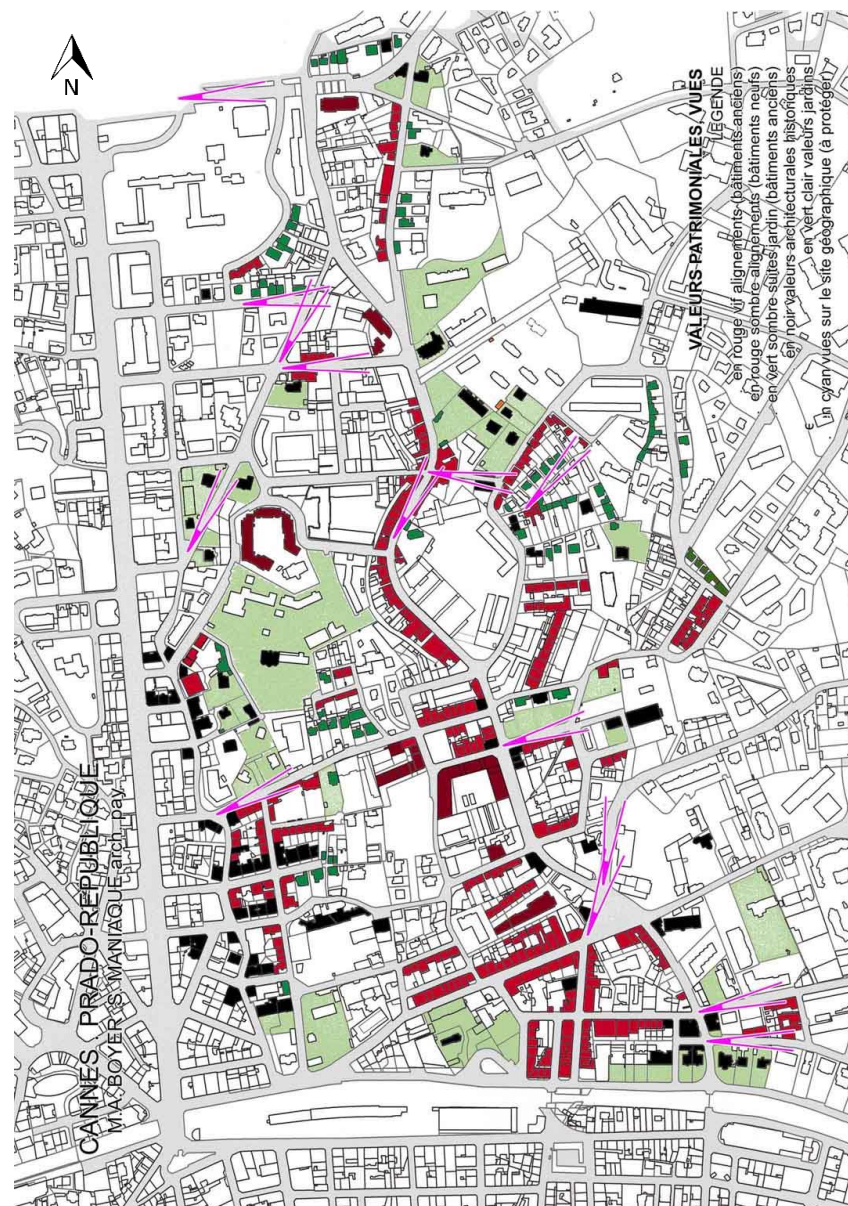
Il s'agit de permettre la mobilisation du foncier laissé libre de toute contrainte. Les règles de constructibilités classiques du P.L.U. s'y appliquent.

- **la mise en œuvre d'un renouvellement urbain ponctuel et localisé**

Ville historique au patrimoine exceptionnel, la commune de Cannes est de fait grevée dans ses possibilités de renouvellement urbain par des contraintes de protection patrimoniales et par l'intérêt et la nécessité de préserver sa qualité du cadre de vie, qui fonde son attractivité.

Une partie de la commune, en particulier les massifs collinaires, est donc peu adaptée à une évolution des densités et à du renouvellement urbain. Le P.L.U. prévoit d'ailleurs une réduction des capacités de construction de ces espaces.

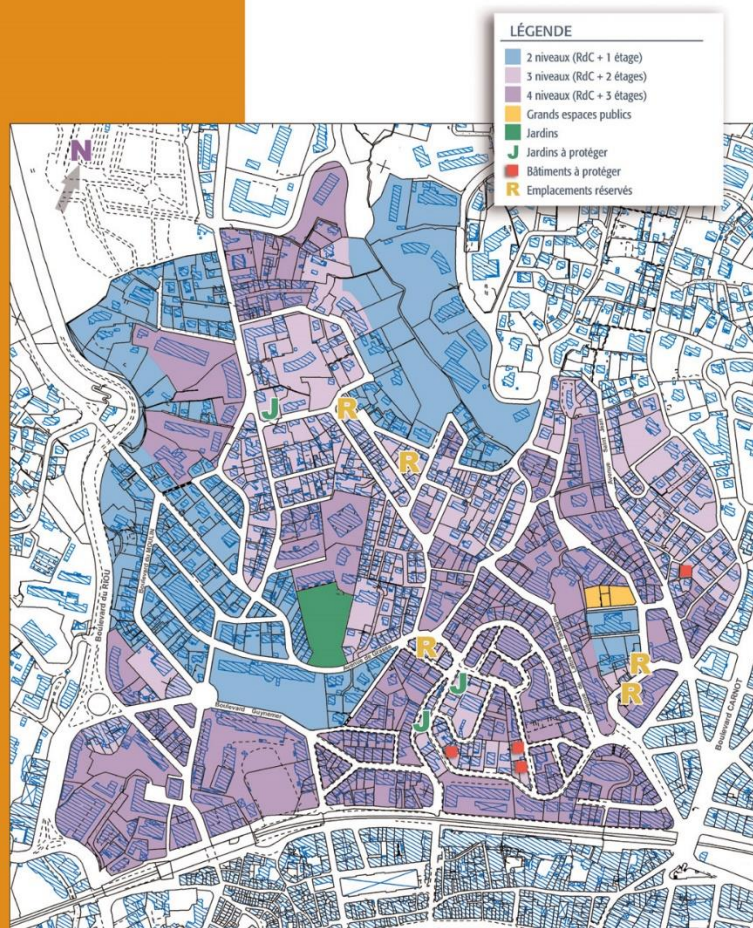
Les tissus urbains historiques se prêtent également difficilement à toute évolution compte tenu de la nécessité de préserver leurs formes urbaines. Les études morphologiques réalisées par la commune dans le P.L.U. de 2005 ont à ce titre permis de mettre en place des règles de préservation efficaces qui ont été reprises dans le nouveau P.L.U..



Ville de Cannes - P.L.U. - Diagnostics et orientations du P.A.D.D. - Documents d'études

FORMES URBAINES

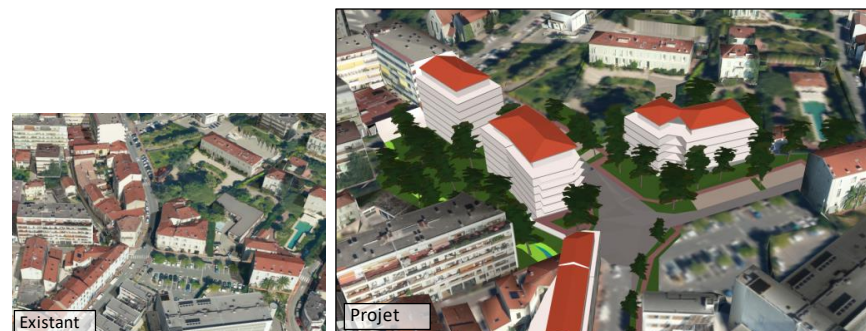
Petit juas - Avenue de Grasse
Vallergues - Saint Louis



Cependant, dans la continuité de ces études, des analyses ont été menées pour identifier les parcelles dans lesquelles des constructions limitées, avec des hauteurs adaptées aux formes urbaines présentes, seraient envisageables dans ces secteurs historiques (Prado-République, Carnot, Pointe Croisette, Saint-Louis, Broussailles, Picaud...) dès lors que le caractère des lieux avoisinants serait respecté et que le projet renforcerait l'identité du quartier.

Ces études plus poussées ont permis de définir des espaces de constructibilité dans lesquels, tout en respectant la configuration des lieux, il est possible de construire, ponctuellement, plus haut qu'actuellement. Ces droits à bâtir nouveaux ont pour objectifs de renforcer la qualité de l'offre de logements et d'accroître en la diversifiant la population tout en apportant un nouveau souffle aux commerces de proximité présents. Il participe à un renouvellement urbain ciblé et de qualité.

Exemple de réflexion de projet localisé



Outils de la traduction règlementaire : des secteurs de plans masses et des hauteurs spécifiques à la parcelle



Outre ce renouvellement urbain ponctuel prévu autour de projets spécifiques, une densification « commune » peut également s'opérer, en particulier sur les parcelles présentant des constructions dont les hauteurs sont très basses par rapport aux possibilités règlementaires ou dont les emprises sont faibles.

- **la mise en œuvre d'un secteur de projet de renouvellement urbain d'envergure de long terme dans le secteur Roubine-Tourrades**

Le territoire cannois, comme l'ensemble du littoral azuréen, se caractérise par la rareté des réserves foncières, notamment du fait des zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une inflation des prix ne favorisant ni l'installation des ménages, ni le développement des activités économiques. Il en résulte un important déficit d'espaces d'accueil d'activités et de logements. Pour pallier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche apparaît comme le meilleur moyen de maintenir un niveau d'activités économiques satisfaisant, de donner des perspectives de développement économique nouvelles et de présenter une offre de logements répondant aux besoins des actifs cannois.

A ce titre, c'est bien à l'ouest du cœur historique du quartier de la Bocca qu'existe le principal potentiel de développement et de renouvellement urbain de Cannes. Ce renouvellement urbain y est d'ores et déjà amorcé grâce aux projets conduits par la Mairie de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) : Bastide Rouge (Cité des Entreprises de la technopôle de l'image, campus universitaire et résidence étudiante), requalification des espaces urbains, développement des équipements publics, restructuration de l'habitat, création d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (B.H.N.S.), construction d'un multiplexe cinématographique en 2020.

La possibilité d'une gare nouvelle TGV/TER à Cannes Marchandise accentue par ailleurs le processus de réflexion en vue d'un réaménagement des espaces dans le secteur de la Roubine mais aussi des Tourrades. Un remembrement du foncier offrirait de nouvelles perspectives en matière de développement économique mais aussi de requalification des entrées de ville, aujourd'hui uniformisées et défigurées par les zones commerciales.

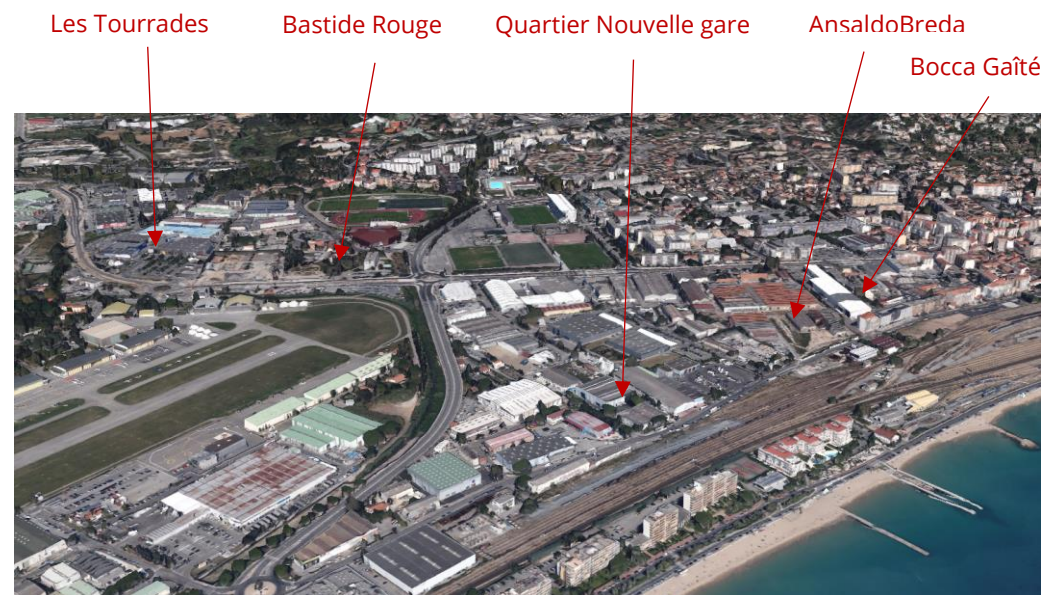
L'objectif projeté par la commune est de poursuivre et d'accentuer ce renouvellement urbain par un projet d'ampleur permettant plus de mixité et d'autoriser la création de logements nouveaux à moyen et long termes et l'arrivée de population nouvelle. Le caractère stratégique de ce quartier a d'ailleurs été acté dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes qui a identifié ce secteur comme « espace enjeu », caractérisé par un fort potentiel de renouvellement urbain du fait d'une urbanisation peu structurée et de faible qualité. Sa situation est privilégiée au regard des équipements, notamment des réseaux de transport en commun, existants ou à créer, et en particulier la future gare TGV/TER sur la voie ferrée littorale et des transports en sites propres entre Cannes et Mandelieu.

Pour y parvenir, une étude, menée en partenariat avec la Communauté d'Agglomération et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (E.P.F.), a initié une réflexion sur la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement d'ensemble et de positionnement économique qui répond aux enjeux suivants :

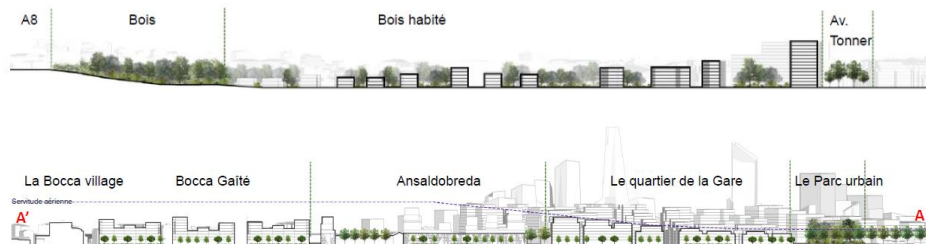
- créer des emplois et produire de la richesse économique :
 - o en développant le secteur du numérique et de l'innovation en lien avec le technopôle de l'image à Bastide Rouge ;
 - o en créant un village des artisans intégrant une organisation des espaces propres à servir les enjeux de logistique urbaine en matière notamment de livraison ;
 - o en renforçant le pôle nautique ;
- faciliter pour les actifs la possibilité de résider sur la commune de Cannes dans la mesure où l'on estime que 60% environ des personnes travaillant sur la commune résident dans une autre ville ;
- favoriser un véritable renouveau urbain qualitatif du quartier ;
- redonner une façade littorale à cet espace par la valorisation du foncier ferroviaire.

Ce schéma se divise en plusieurs secteurs définis en fonction de leurs objectifs de requalification :

- Réaménagement de l'entrée de ville des Tourrades ;
- Création d'un parc urbain le long de la Frayère dévotée ;
- Création d'un Parc Promenade, le long des voies ferrées ;
- Aménagement du quartier de la nouvelle gare ;
- Création d'un quartier de l'économie créative sur AnsaldoBreda ;
- Réaménagement des îlots Bocca Gaîté ;



Il s'inscrit également dans une volonté stricte de préservation des quartiers environnants, en particulier La Bocca Village. Une densification progressive (avec un épannelage des hauteurs) à l'échelle globale du projet est donc envisagée. Celle-ci sera légère à proximité des quartiers d'habitat existants et se renforcera pour atteindre son paroxysme au niveau de la future gare TGV, nouveau hub multimodal de première importance à l'échelle des Alpes-Maritimes.



*Des densités variées permettant de créer des formes urbaines et ambiances diversifiées
Coupe AA' illustrative le long de l'Avenue Francis Toner // Coupe BB' le long de l'allée Maryse Bastié*

Renouveler l'entrée de ville Ouest de Cannes (les Tourrades)

Entrée de ville incontournable de Cannes, il s'agira à long terme de reconverter ce secteur pour y développer des immeubles mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, etc.) le long et à proximité de l'avenue Saint-Exupéry. Le long de celle-ci, des entreprises et entrepôts en lien avec les problématiques de logistique urbaines pourraient s'implanter. Les commerces et services de proximité pourraient être regroupés autour des principaux carrefours afin de formaliser une polarité de quartier dynamique et attractive. Une place particulière sera donnée à la végétalisation des espaces habités (principe de bois habité). Les densités (via un épannelage des hauteurs) devraient être également variées en fonction de la proximité avec les axes de transport et permettront de créer des ambiances urbaines différenciées. Un parking en silo pourra être aménagé afin de faciliter l'usage des transports en commun.



Illustrations d'opérations d'aménagement de « bois habités » en France

Création d'un Grand Parc Urbain, promenade nord-sud, le long d'une Frayère réouverte

La Frayère est depuis très longtemps canalisée et n'est plus accessible aux Cannois. Il s'agit pourtant d'une composante importante de la trame verte et bleue de la commune qui doit être valorisée. Pour y parvenir, le projet Cannes Grand Ouest prévoit de créer un grand parc urbain le long de ses berges restaurées et réouvertes au public et à la nature : le parc urbain de la Frayère, d'une longueur de plus de 900 m et d'une largeur moyenne de 65 m (contre 20m aujourd'hui). Sa renaturation est possible, car le cours d'eau se situe à une altitude adéquate par rapport aux rives, ni trop en surface, ni trop profonde. Les aménagements paysagers réalisés sur ses rives pourront tenir compte des problématiques d'inondation, avec des plantations et des équipements adaptés. Ces derniers devront contribuer à créer un cadre paysager de qualité et à mixer différentes fonctions (de loisirs, éducatives, sportives, détente...).

La Frayère pourrait cependant être dévoyée dans sa partie Sud avec une évacuation directe facilitée vers la mer. La topographie de l'aménagement urbain répondra ainsi à l'enjeu de gestion de crues dans ce secteur fortement contraint par la topographie actuelle et largement impacté lors des crues de 2015. Les études complémentaires qui devront être réalisées pour sa réalisation devront proposer une stratégie de gestion du risque (aménagement de la Frayère, transparence du site ferroviaire, rehausse des bâtiments, remblaiement, cheminements hydrauliques, redimensionnement du pluvial, etc.) pour stabiliser l'articulation aménagement urbain / hydraulique.

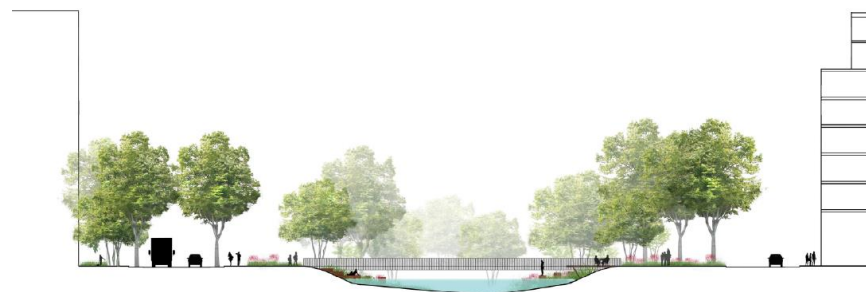


Illustration des aménagements de berges possibles



Le canal de la Frayère existant

Le Quartier de la Gare

Le quartier de la nouvelle Gare devra être aménagé autour de la future gare TER-TGV de Cannes-La Bocca. Bénéficiant d'une attractivité de rang départemental, celle-ci devra être associée à un pôle multimodal de qualité adapté aux différentes mobilités (vélo, transports en communs, voitures, stationnement...) afin de répondre aux besoins de déplacements des Cannois et des habitants de tout l'Ouest des Alpes-Maritimes. Elle devra faire l'objet d'une recherche architecturale prononcée qui permettra de marquer le paysage urbain et pourra être associée à des bâtiments « signaux ». Elle pourra également être réalisé en surplomb du nouveau lit de la Frayère.



Calatrave - Lisbonne - Portugal - Réalisé

Exemple de gare contemporaine

Autour de cette gare devra être développé un quartier permettant une mixité des fonctions : habitat, bureaux, commerces, hôtels, etc.

Ce quartier devra être structuré en îlots distincts, séparés par une nouvelle trame viaire orthonormée.

Chaque îlot devra être composé de fronts bâtis le long des voies. Ces fronts bâtis devront toutefois être discontinus.

Des perméabilités permettant la traversée de voies / cheminements doux en sites propres devront de fait être aménagées.



Principes d'aménagements des îlots (schéma illustratif)

Elles permettront de connecter les cœurs d'îlots qui seront obligatoirement traités en espaces verts et aménagés pour accueillir les habitants et actifs. Une place importante devra être consacrée au végétal et aux aménagements paysagers.

Certains îlots ou certaines parties d'îlots pourront être dévolus à des activités spécifiques : santé/loisirs, tertiaire pur... Dans ce cas, il conviendra de s'assurer que ces activités ne remettent pas en cause l'émergence d'autres projets. La concentration des commerces et services de proximité le long des principaux axes et carrefours devra être privilégiée afin de générer des pôles d'attractivité dynamiques.

Les constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale permettant de renouveler l'image du quartier et de conforter celles de Cannes à l'international comme ville innovante. Un travail de cohésion d'ensemble entre les différentes architectures devra être réalisé.



CAB - Eco Vallée - Nice Méridia - Concours
 MVRDV - Amsterdam - En cours
 Harmonic Masson & associés, Conte Vollenweider - Bâtiment Home - Paris - Réalisé
 Sou Fujimoto, Nicolas Laisné Associés, OXO - L'Arbre blanc - Montpellier - En cours de construction

Illustrations de travaux architecturaux

Un épannelage des hauteurs devra être réalisé sur l'ensemble du quartier : hauteurs modérées/faibles depuis l'avenue Francis Tonner à hauteurs importantes autour de la gare (cf. schéma graphique).

Chaque îlot devra également présenter des différences de hauteurs entre les bâtiments qui le composent. Le schéma graphique définira la hauteur maximale par front bâti ou par îlot. Il s'agit d'une hauteur maximale qui ne devra pas être appliquée uniformément : un maximum de 2/3 des fronts bâtis pourra bénéficier de la hauteur maximale définie sur le schéma d'aménagement. Un épannelage des hauteurs devra être réalisé sur chaque front bâti. Les hauteurs plus importantes devront être privilégiées le long des principaux axes de circulation. Le principe du « droit au soleil » devra également être appliqué lors de la réflexion sur chaque îlot.

En termes de mobilité, un maillage de mode doux (piétons et cycles...) devra être mis en œuvre dans le nouveau quartier (et à l'échelle du projet), en lien avec la nouvelle trame viaire ou de manière séparée, afin de faciliter les déplacements piétons ou à vélos. Les connexions avec les voies pour modes doux existantes ou en projets devront également être assurées. Il s'agira d'offrir aux habitants les possibilités de se déplacer dans le quartier sans utiliser son véhicule. En termes de stationnement, des places dédiées aux

arrêts de très courtes durées, facilitant le covoiturage ou le chargement/déchargement rapide de véhicules, pourront également être installées de manière diffuse dans le quartier.

Création d'un Parc Promenade, le long des voies ferrées

Un second parc devra également être créé. D'orientation Est/Ouest, ce parc linéaire devra permettre de mettre à distance les voies et équipements ferroviaires. Il devra également assurer la rétention d'eau de pluie de manière paysagère et ludique en complément du fonctionnement hydraulique de la Frayère. Ce parc devra être ponctué d'équipements aux usages diversifiés.



Odense, Danemark



Odense, Danemark



Ombrière-Hyde Park - Londres - Angleterre

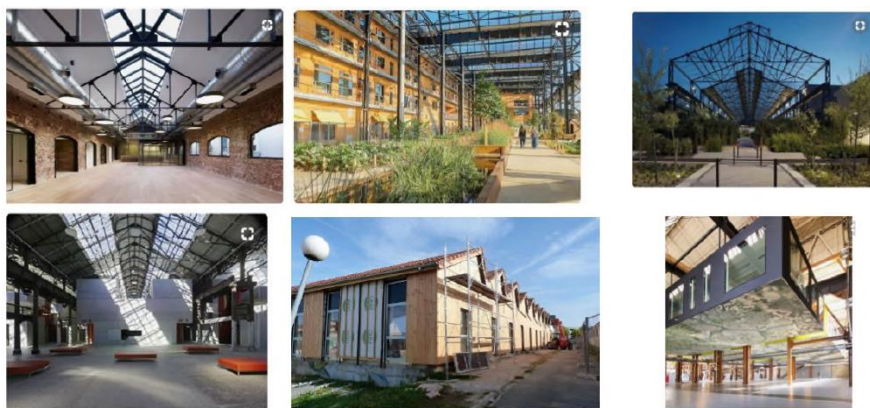


Norrebro - Copenhague

Illustrations d'équipements adaptés réalisables dans les parcs

Aménagement d'un quartier dédié à l'économie créative sur le site AnsaldoBreda

Le site AnsaldoBreda devrait accueillir un projet dédié à l'économie créative (innovation, recherche, studios et plateaux de cinéma...) dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les bâtiments anciens pourront partiellement être conservés afin de préserver l'histoire du lieu. Ils pourront être déplacés (déconstruction / reconstruction) et modernisés par l'ajout d'éléments ou de constructions contemporaines permettant de les mettre en valeur.



Illustrations de l'architecture XIXe revisitée

Bocca Gaîté

Ce quartier devra être structuré sous forme d'îlots à l'instar du quartier autour de la nouvelle gare. Compte-tenu de sa proximité avec Bocca village, les hauteurs et les densités y seront moindres, à l'exception du front bâti sur l'avenue Francis Tonner.

Trois types de bâtiments devront être implantés

- des immeubles urbains le long de Francis Tonner,
- des immeubles intermédiaires le long des axes secondaires Est-Ouest nouvellement créés,
- de l'habitat intermédiaire ou des maisons de ville le long des axes Nord-Sud.

Des commerces pourront s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments. Leur implantation sera priorisée sur l'avenue afin de poursuivre le linéaire commercial existant dans Bocca village. Un Hôtel d'entreprise et de l'artisanat pourront également être réalisés au Sud du secteur.



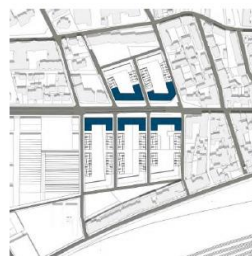
Illustration de l'épannelage des hauteurs



Gallet architectes - Momant - Réalisé



Atelier du port - Eaubonne - Réalisé



CAB - Logements collectifs - Rennes - En cours de construction



Miller Maranta - Basel - Suisse - Réalisé



LAN - Commerces/bureaux - Aubervilliers - En cours



Illustrations de maisons superposées



Jean Harari - St Jacques de la Lande - Réalisé



W architecture - Foix - Réalisé



Peter Barber - Londres - Réalisé



Portzamparc - Projet urbain - Masséna - Paris



Chavannes, Laverne - Ile Seguin - Paris - Réalisé

Illustrations d'immeubles urbains aux angles



Dubus - Le bois habité - Lille - Réalisé



Colomer et Dumont - Nantes - Réalisé

Illustrations d'immeubles intermédiaires



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périimètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Mixité fonctionnelle (habitat, activités économiques, équipements...)
- Equipement
- Activités économiques (et logements liés)
- Tertiaire
- Santé / Loisirs
- Commerces et services de proximité en pied d'immeubles

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- Front bâti structurant
- 28m Hauteur maximale du front bâti (comprenant les étages en attique et les épandages de hauteur des bâtiments)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès principal
- TER Nouvelle gare TER et TGV La Bocca
- Desserte principale
- Desserte secondaire
- Principe de desserte secondaire
- Principe de traversée piétonne et modes doux

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère
- Espace commun paysager en coeur d'îlot
- Aménagement des bords de la Frayère
- Alignement d'arbre à créer ou préserver



A ces réflexions est venue s'ajouter, fin 2015, la nécessité de placer la gestion des eaux pluviales au cœur du projet d'aménagement pour développer un quartier résilient face au risque inondation. L'espace de projet Cannes Grand Ouest est ce faisant concerné par le périmètre de l'Espace Stratégique de Requalification (E.S.R.) que la commune compte demander à l'Etat d'inscrire dans le futur Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) révisé afin de bénéficier de règles adaptées au projet d'aménagement en matière de gestion du risque inondation.

C'est pourquoi, dans l'attente, le P.L.U. institue sur ce vaste périmètre de 91,4 ha une Servitude d'Attente de Projet (S.A.P., article L.151-41 du Code de l'urbanisme) afin de limiter, à court terme, l'urbanisation. Cette servitude devra être levée par une modification qui permettra d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les modalités de renouvellement urbain de ce secteur.

L'ambition communale est de lancer ce projet de renouvellement urbain durant la période d'application du P.L.U., même si celui-ci s'étendra au-delà.

DES OUTILS FAVORISANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Afin de favoriser la production de logement social, un panel d'outils est déployé. Ceux-ci sont mis en œuvre dans le souci de toujours veiller à l'équilibre et à l'insertion des projets dans le quartier et le tissu urbain :

- **Application d'un périmètre de mixité sociale** établis au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Un minimum de 30 % de la surface de plancher des opérations d'aménagement et constructions neuves de 800 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 12 logements le cas échéant doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux au sein de l'agglomération cannoise. Son périmètre d'application englobe les espaces les plus denses (zone UB et UC- hors secteur UBp et UCp et le long de la Croisette). L'objectif est en effet de produire du logement social à proximité des espaces d'activités et de vie (proximité avec les équipements, les transports, les zones d'emplois...) et non de l'éparpiller sur l'ensemble du territoire, où les opérations de plus de 10 logements sont peu répandues.

Toutefois, pour les opérations de réhabilitation de bâtiments existants à vocation de logements, le pourcentage de 30% se calcule sur le nombre de logements créés et non pas sur la surface de plancher de l'opération.

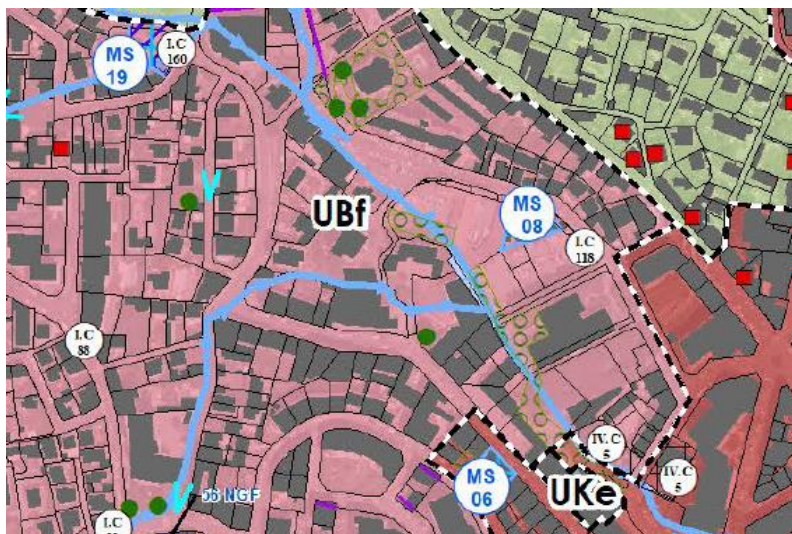
- **Mise en œuvre d'emplacements réservés pour mixité sociale.**

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. 13 emplacements réservés sont maintenus ou créés par rapport au P.L.U. de 2005. Ceux réalisés où trop difficilement réalisables sont supprimés.

- **Majoration du droit à bâtir en cas de réalisation de logements sociaux supplémentaires**

Pour inciter les aménageurs privés à la réalisation de logements sociaux supplémentaires, une majoration de 3 mètres de la hauteur est permise dans le cadre d'opérations d'ensemble ou constructions contenant au moins 60 % de logements sociaux.

Par ailleurs, afin de mieux homogénéiser son parc social sur l'intégralité de son territoire, la commune encourage les projets d'initiatives privées permettant la création de ce type de logement par le conventionnement privé / OPAH. Il s'agit de la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés dans son logement. Avec cette convention, le bailleur s'engage à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.



Illustrations d'ERMS

ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, Y COMPRIS SOCIAUX

Les capacités productives théoriques en logements du P.L.U. sont estimées à 3295 logements : 2107 résidences principales (dont 1230 logements sociaux) et 1189 résidences secondaires.

Ces capacités productives permettent :

- de prendre en compte les besoins en termes de production de résidences principales issus du scénario de croissance à 0,12 % (2152 visées) ;
- de produire 1230 logements sociaux supplémentaires, c'est-à-dire de respecter 50% des objectifs de production, dans un territoire très contraint ;
- de rééquilibrer la production de logements : 1,7 résidences principales pour 1 résidences secondaires.

TABLEAU DE SYNTHESE DE LA PRODUCTION ET DE LA REPARTITION DE LOGEMENT PAR TYPE

	Total Logement	ratio LLS	dont RP	dont LLS	Production LLS dans RP	dont RS
Mobilisation foncière	666	30%	333	200	60%	333
Mobilisation RU	1066	30%	533	320	60%	533
Projet Cannes Grand Ouest - horizon PLU (30% des 4900 logements prévus dans la phase 1)	1290	30%	968	387	40%	323
Conventionnement par privé (parc existant / pas de création)	0	-	0	50	-	0
Mise en œuvre des emplacements réservés de mixité sociale	273	100%	273	273	100%	0
	3295	37%	2107	1230	58%	1189

Estimation Mobilisation du Potentiel Foncier

La production de logements liée à la mobilisation du foncier libre est estimée à 666 logements, dont 200 logements sociaux.

Au regard de la non-maîtrise « publique » de la constructibilité, il est considéré que la moitié de la production sera dévolue à des résidences secondaires.

	Foncier mobilisable (ha)	Logts productibles - Etape 3	Logts productibles - Etape 4	Estimation LLS
UBa	0,24	66	20	6
UBf	0,63	202	61	18
UC	8,83	1349	405	122
UCa	0,66	143	43	13
UD	0,91	56	17	5
UFa	5,15	243	73	22
UFb	9,26	158	47	14
UFc	27,74	0	0	0
	53,40	2217	666	200

Méthodologie de calcul

L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du P.L.U. est réalisée en plusieurs étapes.

	Hors zone UD/UF	En zone UD/UF
Etape 1	Estimation du volume maximal des constructions au regard des règles de CEL/CEV et des hauteurs réglementées Détermination de la SP maximale avec rétention de 30 % du volume hors SP (norme collectif)	Estimation du volume maximal des constructions au regard des règles de CEL/CEV et des hauteurs réglementées Détermination de la SP maximale avec rétention de 20 % du volume hors SP (norme individuel)
Etape 2	Estimation du nombre de logements avec ratio de 1 logt = 60 m ² de SdP	Estimation du nombre de logements avec ratio de 1 logt = 100 m ² de SdP
Etape 3	Application de ratio de rétention foncière pour tenir compte des problématiques de construction Si foncier libre : rétention de 25% Si foncier divisible : rétention de 50% (mise en œuvre plus longue) Si foncier contraint : rétention de 75% complémentaire (difficulté de mise en œuvre accrue)	
Etape 4	Rétention temporalité horizon P.L.U. (rétention 70%) : répartition de la production de logement sur 3 décennies (toutes les parcelles ne sont pas construites à l'horizon d'un P.L.U., en atteste le maintien de 53,40 ha de foncier libre résiduel dans la commune)	

Estimation Mobilisation du Renouvellement urbain ponctuel

La production de logements liée au renouvellement urbain ponctuel est estimée à 1066 logements, dont 320 logements sociaux.

Au regard de la non-maîtrise « publique » de la constructibilité, il est considéré que la moitié de la production sera dévolue à des résidences secondaires.

	Estimation Nbr de logements existants	Estimation Nbr de logements projetés	Différence	Résultat global avec rétention de 60% difficulté opérationnelle + temporalité	Estimation production LLS
<i>UBa</i>	819	2115	1296	155	47
<i>UBf</i>	880	2385	1505	181	54
<i>UBp</i>	76	225	149	13	4
<i>UC</i>	1696	4949	3253	390	117
<i>UCa</i>	81	201	120	14	4
<i>UCp</i>	192	867	675	81	24
<i>UD</i>	10	48	38	5	2
<i>UFa</i>	485	1290	805	97	29
<i>UFb</i>	794	1823	1029	123	37
<i>UFp</i>	42	100	58	7	2
	5075	14003	8928	1066	320

Méthodologie de calcul

L'estimation de la production de logements par renouvellement urbain est réalisée en plusieurs étapes :

- identification des parcelles dont le bâti présente une hauteur inférieure à la hauteur réglementaire. il s'agit des parcelles pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain ;
- identification des parcelles sur lesquelles la différence de hauteur est au moins égale à 2 niveaux (1 niveau pour les hauteurs réglementaires à 7 m). il s'agit des parcelles dans lesquelles le renouvellement urbain est théoriquement viable d'un point de vue économique ;
- estimation du nombre de logement supplémentaire productible en effectuant la différence entre le nombre de logements projetés et le nombre de logements existants estimés ;
- application de ratio de rétention :
 - o prise en compte des difficultés opérationnelles (copropriété, volonté de ne pas vendre, indivision...) : ratio de 60 %
 - o rétention temporalité horizon P.L.U. : ratio de 70 %
Il s'agit de répartir la production de logement sur 3 décennies (des règles incitatives de constructibilité ne conduisent pas automatiquement à une densification : choix des propriétaires, moyens financiers...)

Estimation de la production de logements via les ERMS

La production de logements liée à la mise en œuvre des emplacements réservés de mixité sociale est estimée à 273 logements.

S'agissant d'opérations sociales, aucune résidence secondaire n'est envisagée.

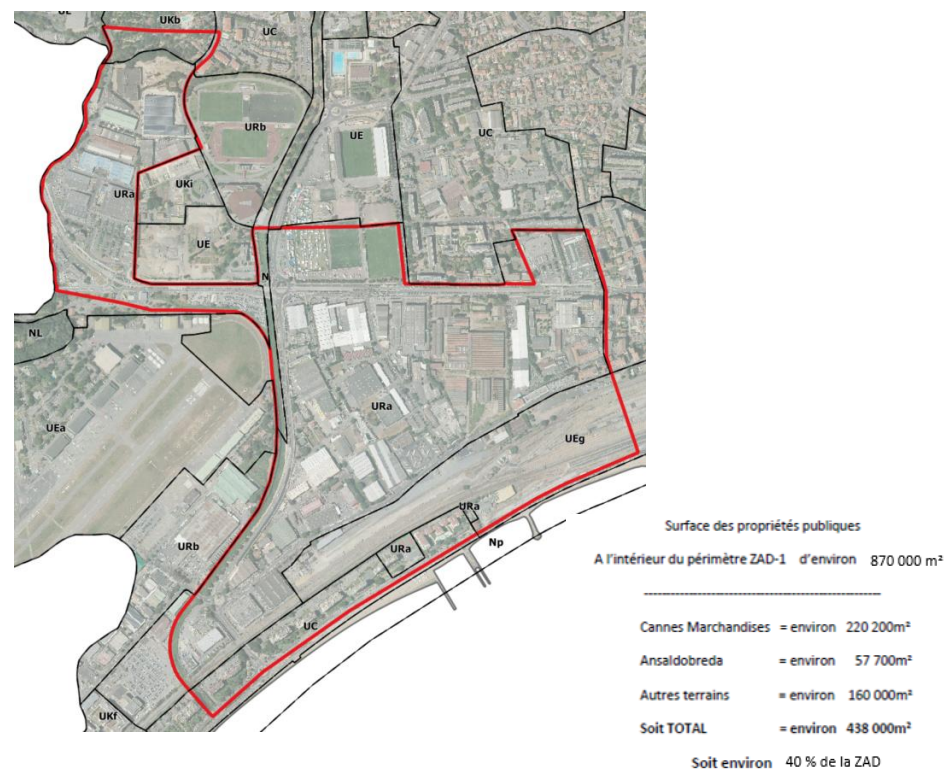
Les estimations du nombre de logements sont réalisées en respectant les règles d'emprise et de hauteur des différentes zones.

N° de l'ERMS	Adresse	Référence cadastrale	Superficie (m²)	hauteur max autorisée	Superficie polygone d'implantation (m²)	Estimation du nombre de logements productible
MS 01	17 AV SAINTE ROSALIE	000 AL 44	1900	9	350	21
MS 02	10 RUE LECERF	000 BW 130	212	18	212	25
MS 03	000 CT 88	000 CT 88	108	9+a	-	5
MS 04	11B RUE HELENE VAGLIANO	000 BT 73	181	21	181	25
MS 05	2 RUE EDITH CAVELL	000 BL 97R	120	18	120	14
MS 06	11 AV JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	000 BL 113	181	12	-	14
MS 07	5 AV DE MADRID	000 CH 147	530	12	170	14
MS 08	19 AV SAINT LOUIS	000 BL 19	481	9+a	-	24
MS 10	68 BD DU PERIER	000 AY 476	2285	7	-	16
MS 13	29 AV MICHEL JOURDAN	000 AL 257	1096	9	-	49
MS 16	24 AV D ANNAM	000 DK 78	760	9+a	-	38
MS 19	59 AV JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	000 BM 211	1011	7	-	28
						273

Estimation production de logements via le projet de renouvellement urbain Cannes Grand Ouest

Dès que les études de risques auront été réalisées dans le cadre de la révision du P.P.R.i., la servitude de projet instaurée sur le secteur de projet Cannes Grand Ouest pourra être levée. Ce projet de long terme débutera durant la période de mise en œuvre du nouveau P.L.U.. Celui doit donc inclure dans ses prévisions de productions de logements, ceux issus de la mise en œuvre du projet.

La phase 1 de la mise en œuvre du projet s'effectuera en priorité sur les espaces fonciers déjà maîtrisés par la collectivité.



Cette phase 1 doit permettre la production de 4900 logements. Cependant, la mise en œuvre de cette phase ne pouvant être envisagée avant 5 ans après l'approbation du P.L.U. (temps nécessaire pour réaliser les études de risques, les études opérationnelles et lever la servitude), et devant s'étaler sur 15 ans, la réalisation de seulement 30% des logements est envisagée à horizon du PLU. Cela représente 1290 logements, dont 387 logements sociaux.

Compte tenu de la maîtrise « publique » de l'opération, il est prévu que seul un quart des logements soient utilisés comme résidences secondaires (323 contre 928 résidences principales).

Estimation de la production de logements sociaux par conventionnement du parc privé

En termes de conventionnement privé du parc de logements existants, les tendances sur la commune de Cannes montrent qu'un potentiel existe sur la commune. Le P.L.U. intègre ce faisant un objectif modéré de convention estimé à 50 logements à horizon 10 ans.

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

L'article R-122-20 du code de l'environnement qui expose le contenu de l'évaluation environnementale précise que « *Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous dont [...] :*

- *Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente;*
- *L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement. »*

La partie du présent rapport de présentation permet de répondre à ces exigences de l'évaluation environnementale.

A I EXAMEN DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ET RAISON DES CHOIX DU SCENARIO

Cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution) pour l'élaboration du P.A.D.D..

Une certaine prise de recul est nécessaire lors de l'interprétation des chiffres présentés dans la comparaison des scénarios, du fait de leur établissement sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent inévitablement une certaine marge d'erreur, aussi faible soit elle. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du P.L.U. sur le territoire communal mais bien de dessiner les tendances auxquelles on peut s'attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique choisies par la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

Plusieurs scénarios ont été envisagés.

- Scénario 1 : une croissance négative (-0,09%) ;
- Scénario 2 : une croissance démographique nulle : 0% ;
- Scénario 3 : une croissance modérée (0,12%) ;
- Scénario 4 : une croissance tendancielle basée sur la période 1990 – 2013 ;
- Scénario 5 : une croissance tendancielle basée sur la période 1999 – 2013 ;

Les chiffres relatifs au choix effectué par la commune – liés au scénario n°3 (croissance modérée) – sont les suivants :

- 75 317 habitants à l'horizon 2029, soit une croissance annuelle de 0,12% soit 1846 habitants supplémentaires par rapport à 2016 ;
- une production d'habitats de 2152 résidences principales à l'horizon du P.L.U. ;

Ces estimations seront projetées, dans la suite de ce rapport, à travers un ensemble de thématiques clés, permettant ainsi d'estimer les impacts du scénario choisi sur le territoire communal et ses composantes structurante.

	Taux de croissance annuel	Population estimée en	Estimation population en	Evolution démographique	Taux d'évolution démographique
		2016	2029	entre 2016 et 2029	entre 2016 et 2029
Scénario 1	-0,09%	74 152	73 289	-863	-1,16%
Scénario 2	0,00%		74 152	0	0,00%
Scénario 3	0,12%		75 317	1 165	1,57%
Scénario 4	0,30%		77 097	2 945	3,97%
Scénario 5	0,60%		80 149	5 997	8,09%

	Population estimée en	Perspectives démographiques	Nombre de ménages en	Estimation de l'évolution de la taille des ménages	Nombre de ménages en	Evolution du nombre de ménages entre	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des émissions de CO ₂ par an (en t)	Evolution des émissions en TeC par an
	en 2016	à l'horizon 2029	en 2016	à l'horizon 2029	2029	2016 et 2029			
Scénario 1 (-0,09%)	74 152	73 289	1,90	1,85	39 616	588	610	1 250,5	341,0
Scénario 2 (0%)		74 152			40 082	1 055	1 093	2 241,9	611,4
Scénario 3 (0,12%)		75 317			40 712	1 685	1 745	3 580,5	976,4
Scénario 4 (0,3%)		77 097			41 674	2 646	2 742	5 624,9	1 533,9
Scénario 5 (0,6%)		80 149			43 324	4 296	4 451	9 131,5	2 490,2

Transports, déplacements et émissions

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- l'augmentation du nombre de ménages sur la commune ;
- la baisse tendancielle de la taille des ménages (1,85 personne par ménage communal en 2029) ;
- le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2029 : 51% disposent d'une voiture, et 26,3% disposent d'au moins deux véhicules (données INSEE 2015, pour le département du 06).

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

Le scénario maîtrisé (n°3, croissance maîtrisé) implique une augmentation du nombre de véhicule légèrement limitée puisqu'elle sera de 1745 véhicules contre respectivement 1093 et 4451 véhicules supplémentaires pour le scénario n°2 tendanciel +0 % et le scénario n°5 +0,6%.

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact significatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

▪ Emissions de CO2 dans l'atmosphère

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentés ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement, et ce, à partir des hypothèses suivantes :

- l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population ;

- une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km ;
- la distance moyenne par an et par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale) et le budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour) ;
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2029, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi prévoit une augmentation des émissions de CO2 de 3580 tonnes par an, soit l'équivalent de 976 tec/an.

La Tonne Equivalent Charbon (TEC) est une unité de mesure énergétique, qui exprime la quantité de charbon qu'il serait nécessaire de brûler pour obtenir cette même quantité d'énergie. Cette notion permet de comparer des consommations de combustibles différents entre eux par leurs caractéristiques thermiques ou de ramener des sources d'énergie diverses à la combustion d'un produit connu et universellement employé. La valeur de la tonne d'équivalent charbon ne fait l'objet d'aucune normalisation : ce n'est pas une unité de mesure, seulement une grandeur d'emploi commode.

A noter que les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux, etc...).

Gestion de l'eau

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- la consommation moyenne par abonnement est de 0,38m³/jour/habitant (Selon une estimation à partir du rapport annuel sur l'eau potable de 2016) ;
- les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.

Annuellement, le scénario 1 n'engendre pas d'augmentation de besoin en eau.

Le scénario de croissance modérée choisi représente une augmentation de la consommation de 161 604 m³ supplémentaire par an, soit 442 m³ supplémentaires par jour.

Le Syndicat Intercommunal du bassin cannois (S.I.C.A.S.I.L.) a la charge de la production et de la distribution de l'eau potable sur le territoire cannois. Il regroupe les communes d'Auribeau-sur-Siagne, Cannes, Le Cannet, Mougins, Pégomas, La Roquette-sur-Siagne, Théoule-sur-Mer et Vallauris.

En outre, il fournit de l'eau « en gros » aux collectivités voisines : Grasse et le système Foulon (Bar-sur-Loup, Châteauneuf-de-Grasse, Opio, Le Rouret), Valbonne, Mouans-Sartoux, Le Trayas (83) et les communes de la régie du canal Belletrud (Peymeinade, Cabris, Spéracèdes, Le Tignet, Saint-Cézaire-sur-Siagne et Saint-Vallier-de-Thiery).

La gestion de la ressource en eau aujourd'hui par le SCASIL permet d'envisager sereinement l'augmentation de la population.

La valeur de la demande du jour de pointe 2016 (146 200m³) est inférieure à celle de l'exercice précédent, soit une baisse de 12%. Elle reste aussi très nettement inférieure à la capacité de production théorique de 242 000 m³/j. Toutefois, il faut garder à l'esprit que cette comparaison globale du besoin et de la capacité de production ne reflète pas la difficulté liée à la capacité réelle de production du milieu naturel qui, selon les estimations, serait de 194 000 m³ dans une période très sèche « type 1990 », avec la prise en compte du rehaussement des débits réservés. Ainsi, dans le cas le plus défavorable, la réserve de production journalière disponible en pointe serait donc de 47 800 m³/j, en 2016, soit près de 25 % de la capacité de production globale. Cette situation est bien le résultat de la politique volontariste et résolument tournée vers l'avenir que le SICASIL mène depuis quinze ans pour se prémunir de toute pénurie d'eau.

L'augmentation de la consommation en eau peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes.

Consommation d'eau (m ³)		Population estimée en en 2016	Perspectives démographiques	Evolution du nombre d'habitants entre	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m ³)	Consommation d'eau supplémentaire par an (m ³)
			2029	2016 et 2029		
	Scénario 1 (-0,09%)	74 152	73 289	-863	-327,9	-119 685
	Scénario 2 (0%)		74 152	0	0,0	0
	Scénario 3 (0,12%)		75 317	1 165	442,8	161 604
	Scénario 4 (0,3%)		77 097	2 945	1 118,9	408 410
	Scénario 5 (0,6%)		80 149	5 997	2 278,8	831 746

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le Syndicat Intercommunal Unifié d'Assainissement du Bassin Cannois (S.I.A.U.B.C.), en charge de l'assainissement des eaux usées jusqu'à son intégration au sein des Services de la C.A.C.P.L., gère l'acheminement et le traitement des eaux usées à travers un réseau de 277 kilomètres de canalisation collectant les eaux usées domestiques sur les communes membres (Auribeau-sur-Siagne, Cannes, La Roquette-sur-Siagne et Théoule-sur-Mer).

A Cannes, le transport des eaux usées se fait majoritairement par gravité. Les vingt-quatre postes de pompage dans la commune facilitent leur acheminement jusqu'à la station de traitement.

Les eaux usées de la commune de Cannes sont traitées depuis quelques années à la nouvelle station d'épuration Aquaviva, située sur la commune de Mandelieu. Cette station permet de traiter actuellement les volumes et charges de pollution pour 300 000 équivalent-habitants. Elle a néanmoins été conçue pour traiter, à l'horizon 2050, les volumes et charges de pollution de 350 000 équivalent-habitants.

Les perspectives de croissance démographiques prévues permettent d'estimer l'augmentation à 1165 équivalent-habitants.

Assainissement (Equivalent Habitant)	Population estimée en en 2016	Perspectives démographiques		Evolution du nombre d'habitants entre	
		2029	2016 et 2029	2016 et 2029	Equivalent habitant supplémentaire
Scénario 1 (-0,09%)	74 152	73 289	-863	-863	
Scénario 2 (0%)		74 152	0	0	
Scénario 3 (0,12%)		75 317	1 165	1 165	
Scénario 4 (0,3%)		77 097	2 945	2 945	
Scénario 5 (0,6%)		80 149	5 997	5 997	

L'énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2029 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- la surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m² ;
- la consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m²/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012) ;
- le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Il doit être précisé que les estimations ci-dessous ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Dans la situation où le scénario de croissance démographique modérée est choisi, l'augmentation de la consommation énergétique serait de 11617 MWh/an pour le nombre de logements envisagés.

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

de rénovation énergétique menées sur le parc ancien permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

NB : Le passage du besoin en logement à la consommation énergétique induite s'effectue en multipliant la surface moyenne des logements par la consommation d'énergie des nouvelles constructions en kWh/m²/an et par le nombre de logements à construire.

En par allèle, des actions	Consommation énergétique (MWh/an)	Population estimée en 2016	Perspectives démographiques 2029	Evolution du nombre d'habitants entre 2016 et 2029	Estimation du besoin en logement à l'horizon 2029	Consommation énergétiques induites en MWh/an
		74 152				
	Scénario 1 (-0,09%)		73 289	-863	0	0,0
	Scénario 2 (0%)		74 152	0	126	453,6
	Scénario 3 (0,12%)		75 317	1 165	2 451	8 823,6
	Scénario 4 (0,3%)		77 097	2 945	3 227	11 617,2
	Scénario 5 (0,6%)		80 149	5 997	4 399	15 836,4

Le paysage et la biodiversité

En l'absence de P.L.U (scénario tendanciel), la dégradation de la qualité paysagère de certains secteurs serait vraisemblable, au contraire d'un engagement fort et volontariste dans le renouvellement urbain.

Pour exemple, en l'absence de P.L.U., **les reliefs boisés des quartiers de Ranguin et de l'Abadie seraient menacés par la densification. De même que le caractère de ville-jardin des quartiers du Devens et des Muriers à la Bocca.**

Le P.L.U. de 2005 et l'entrée en vigueur de la loi ALUR ne permettent plus de garantir la qualité paysagère de Cannes. Ainsi, le scénario tendanciel engendrerait une dégradation progressive de la qualité des sites.

L'analyse des capacités foncières résiduelles issues du P.L.U. de 2005 est par ailleurs estimée à 77,51 ha, soit 4% du territoire communal.

Néanmoins, ce potentiel foncier de 77,51 ha est toutefois à minorer. En effet, certaines parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du P.L.U. sont soumises à différentes contraintes (liées aux risques ou au relief) qui limitent de fait leur capacité d'urbanisation ou en réduise alors fortement l'intérêt.

En pratique, le foncier contraint représente 60,5 ha (soit 78 % du foncier disponible). Cela s'explique par la présence de nombreux risques sur le territoire communal (submersion, incendie, inondation, érosion, pollution, nuisances...). **La majeure partie du foncier résiduel contraint se situe sur les collines de la Croix des Gardes et de la Californie, concernées par le risque incendie, et une autre partie dans la vallée de la Siagne, concerné par le risque inondation.**

Le scénario choisi par le P.L.U., outre les considérations démographiques, permet de fixer de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une préservation voire d'une amélioration du paysage.

Ainsi, le foncier disponible sur la commune s'avère plutôt rare : peu de parcelles peuvent être identifiées comme réellement disponibles. Elles sont soit concernées par des risques, soit mobilisables sur le long terme. Il s'agit principalement des espaces résiduels issus de divisions parcellaires ou inoccupés.

Au regard de ce foncier, la densification de la ville et son renouvellement devront nécessairement s'effectuer au travers de mutations du foncier et d'espace de renouvellement urbain. Les modifications paysagères s'appliqueront ainsi davantage aux paysages déjà bâtis plutôt que sur le paysage naturel des collines et agricole de plaine.

CHAPITRE 4 : MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

A I BILAN DES EVOLUTIONS P.L.U. DE 2005 /P.L.U. REVISE

Le bilan du P.L.U. est positif :

- Il permet une augmentation de 44,9 % des espaces agricoles, représentant une augmentation de 21,5 ha. Cette augmentation est essentiellement due au classement en zone agricole remarquable (AL) au titre de la Loi Littoral des espaces agricoles de l'île Saint-Honorat. Plus de 5 ha de foncier agricole sont également regagnés dans la plaine de la Siagne (réduction de la zone UK de l'Abadie et réduction des espaces dévolues au projet de plaine des sports et des loisirs au Nord de l'autoroute).
- Il permet une augmentation de 2,6 % des espaces naturels soit une augmentation de 85,3 ha.

Cela s'explique par une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue, le reclassement en particulier d'espaces boisés sur les massifs collinaires et le reclassement des plages en zones N. Une seule ouverture à l'urbanisation est réalisée : il s'agit du reclassement en zone UPa de la digue existante du vieux port initialement classée en zone NL, classement non adapté à l'entretien de la digue.

- il permet une réduction de 6,3% des zones constructibles (Zones U et AU du P.L.U. de 2005), ce qui représente une diminution globale de 110,7 ha d'espaces constructibles. Cela s'explique en lien avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels préalablement indiqués.

Le P.L.U. permet donc le maintien des équilibres entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, garant d'une gestion économe du territoire.

NB : le tableau ci-dessous présente les évolutions des superficies des types de zones du document d'urbanisme en vigueur vers le nouveau document d'urbanisme. Les légers écarts identifiés avec le tableau de la page suivante sont liés aux erreurs de croisement des couches sous S.I.G..

Tableau du devenir des zones du P.L.U. de 2005 vers le P.L.U. révisé

	Zones	PLU 2019 (en Ha)				Total (en Ha)	Total (en %)
		U	AU	A	N		
PLU en vigueur PLU 2005 modif 11	U	1656,0	4,0	3,6	103,8	1767,4	35,0%
	AU	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
	A	0,0	0,0	46,0	1,7	47,8	0,9%
	N	1,1	0,0	19,6	3212,7	3233,3	64,0%
	Total (en Ha)	1657,1	4,0	69,2	3318,2	5048,6	
	Total (en %)	32,8%	0,1%	1,4%	65,7%		100,0%

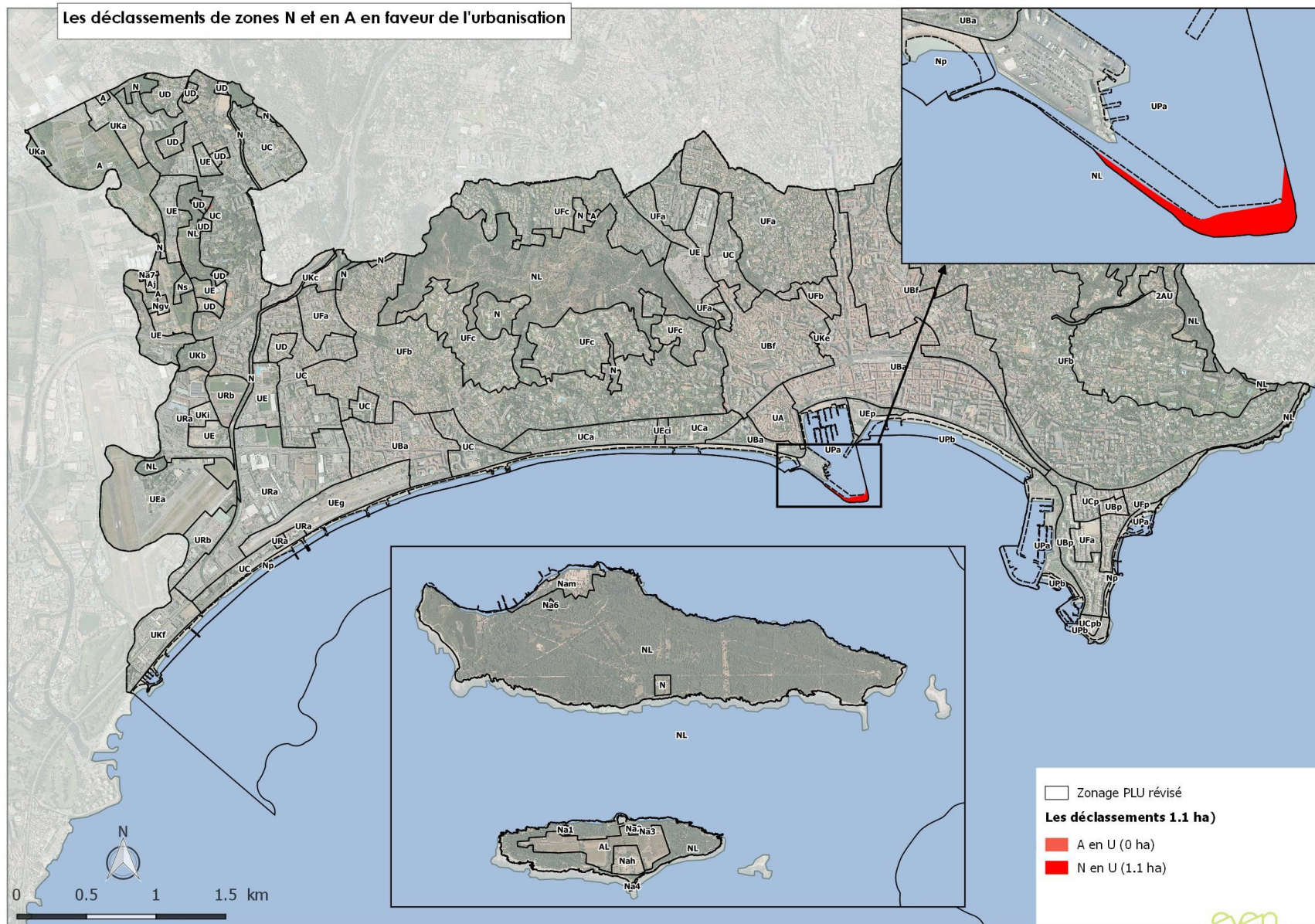
Tableau de comparaison des superficies du P.L.U. de 2005 et du P.L.U. révisé

PLU MODIF 11 APPRO		
	ha	% commune
TOTAL ZONE 2AU	0,0	0,00%
A	47,8	0,95%
TOTAL ZONE A	47,8	0,95%
Na	26,9	0,53%
Nd	2,1	0,04%
Ne	2,8	0,06%
NL	3194,7	63,28%
Ns	6,3	0,12%
Nt	0,2	0,00%
TOTAL ZONE N	3233,0	64,04%
TOTAL PLU	5048,6	100,00%
dont NL maritime	2897,4	

PLU_APPRO 18 NOV 2019 (04/11/2019)		
	ha	% commune
TOTAL ZONE 2AU	4,0	0,08%
A	55,3	1,10%
Aj	1,0	0,02%
AL	12,9	0,26%
TOTAL ZONE A	69,2	1,37%
N	30,3	0,60%
Na1	0,3	0,01%
Na2	0,1	0,00%
Na3	0,2	0,00%
Na4	0,2	0,00%
Na6	0,2	0,00%
Na7	0,5	0,01%
Nah	3,5	0,07%
Nam	6,4	0,13%
Ngv	1,2	0,02%
Np	43,1	0,85%
NL	3230,3	63,99%
Ns	1,9	0,04%
TOTAL ZONE N	3318,3	65,73%
TOTAL PLU	5048,6	100,00%
dont NL maritime	2897,4	

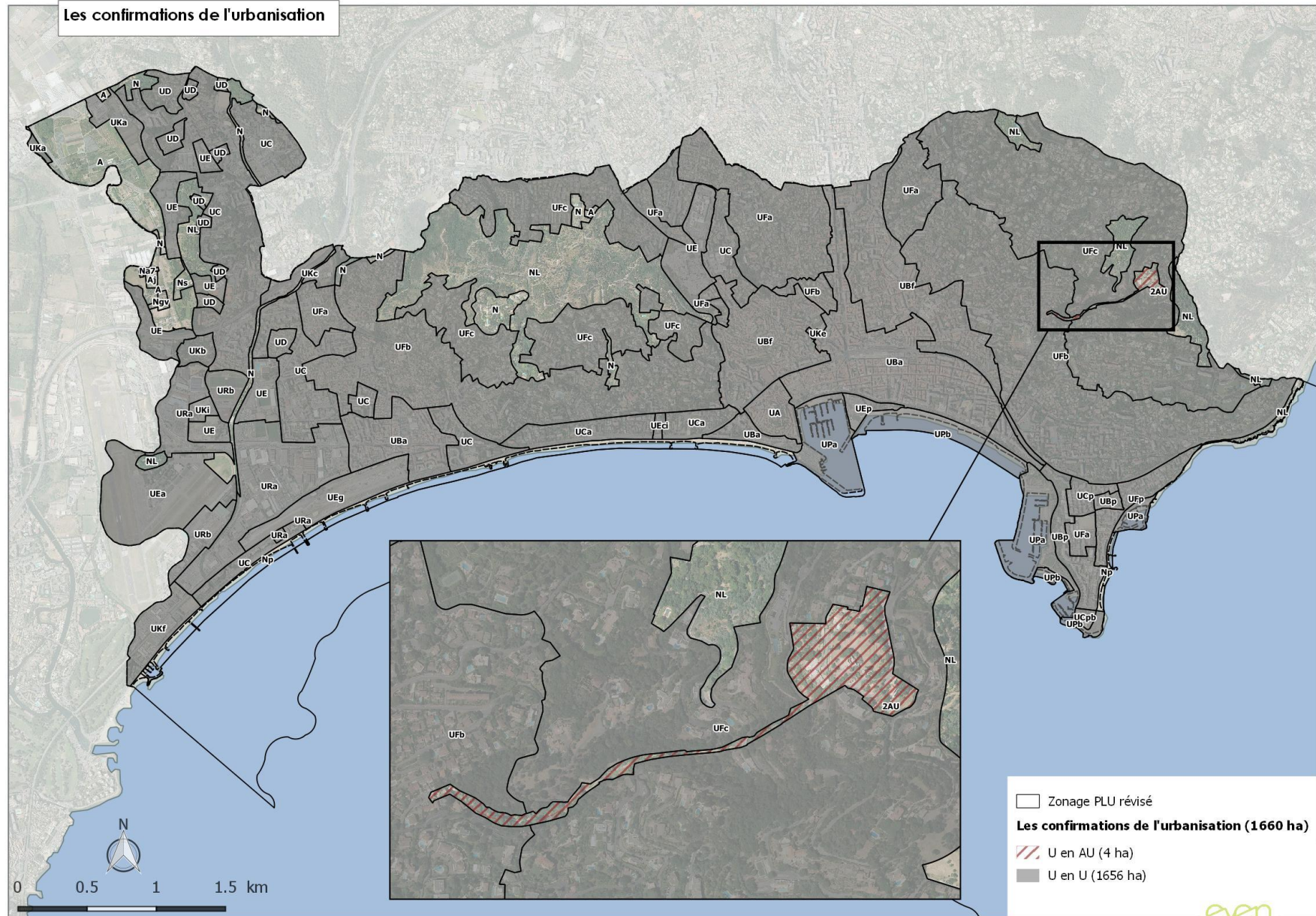
PLU MODIF 11 APPRO		
	ha	% commune
UA	123,1	2,44%
UAa	4,8	0,09%
UAb	1,2	0,02%
UBa	10,0	0,20%
UBb	14,2	0,28%
UBc	1,7	0,03%
UBd	0,2	0,00%
UC	14,9	0,29%
UDa	4,0	0,08%
UDb	27,0	0,54%
UDbr	0,1	0,00%
UDc	88,4	1,75%
UDd	35,0	0,69%
UDe	40,2	0,80%
UDf	13,9	0,28%
UDg	11,7	0,23%
UDh	13,8	0,27%
UDi	9,8	0,20%
UDj	23,1	0,46%
UDo	0,1	0,00%
UDr	11,0	0,22%
UDt	0,3	0,01%
UDto	4,3	0,09%
UDv	0,2	0,00%
UDz	2,2	0,04%
UEa	178,9	3,54%
UEar	1,9	0,04%
UEb	343,8	6,81%
UEc	100,8	2,00%
UEd	2,1	0,04%
UEdc	4,1	0,08%
UEo	0,9	0,02%
UES	0,7	0,01%
UFa	143,3	2,84%
UFb	71,1	1,41%
UFc	91,3	1,81%
UFd	23,1	0,46%
UG	1,2	0,02%
UKa	48,5	0,96%
UKb	9,2	0,18%
UKbr	4,2	0,08%
UKc	26,8	0,53%
UKe	6,7	0,13%
UKf	26,6	0,53%
UKi	2,0	0,04%
UKz	1,3	0,02%
UM	50,2	0,99%
UN	23,0	0,45%
UPa	63,4	1,26%
UPb	63,1	1,25%
US	24,2	0,48%
TOTAL ZONE U	1767,8	35,02%

PLU_APPRO 18 NOV 2019 (04/11/2019)		
	ha	% commune
UA	10,9	0,22%
UBa	125,5	2,49%
UBf	115,3	2,28%
UBp	17,6	0,35%
UC	188,0	3,72%
UCa	25,9	0,51%
UCp	5,9	0,12%
UCpb	1,7	0,03%
UD	20,4	0,40%
UE	58,5	1,16%
UEa	46,6	0,92%
UEg	23,0	0,45%
UEci	1,3	0,03%
UEp	4,6	0,09%
UFa	109,6	2,17%
UFb	339,0	6,71%
UFC	335,8	6,65%
UFp	13,7	0,27%
UKa	10,9	0,22%
UKb	5,0	0,10%
UKc	9,6	0,19%
UKe	0,1	0,00%
UKf	15,8	0,31%
UKi	2,7	0,05%
UPa	55,7	1,10%
UPb	21,9	0,43%
URa	74,5	1,48%
URb	17,3	0,34%
TOTAL ZONE U	1657,1	32,82%



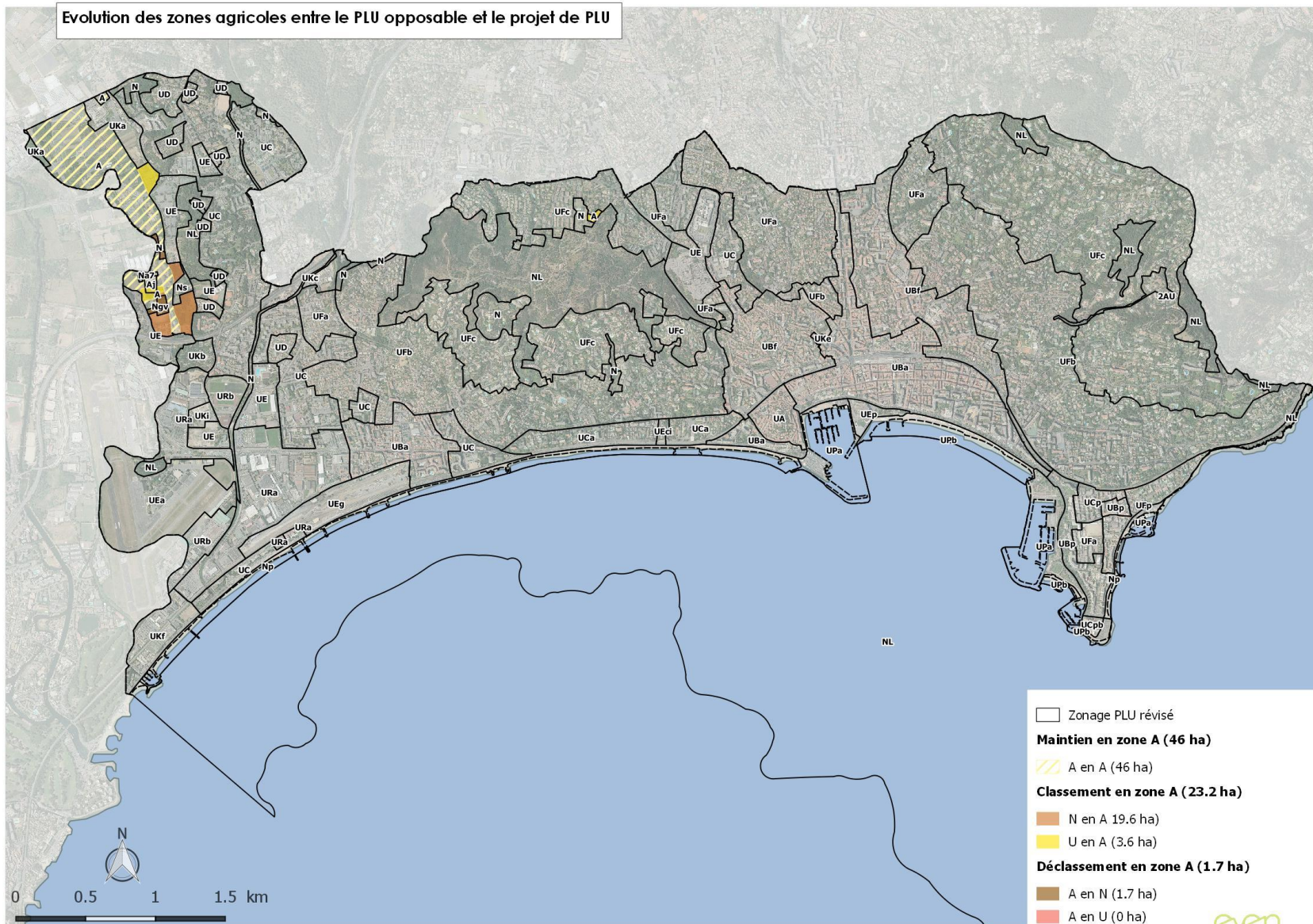
Novembre 2019

even
CONSEIL



Novembre 2019

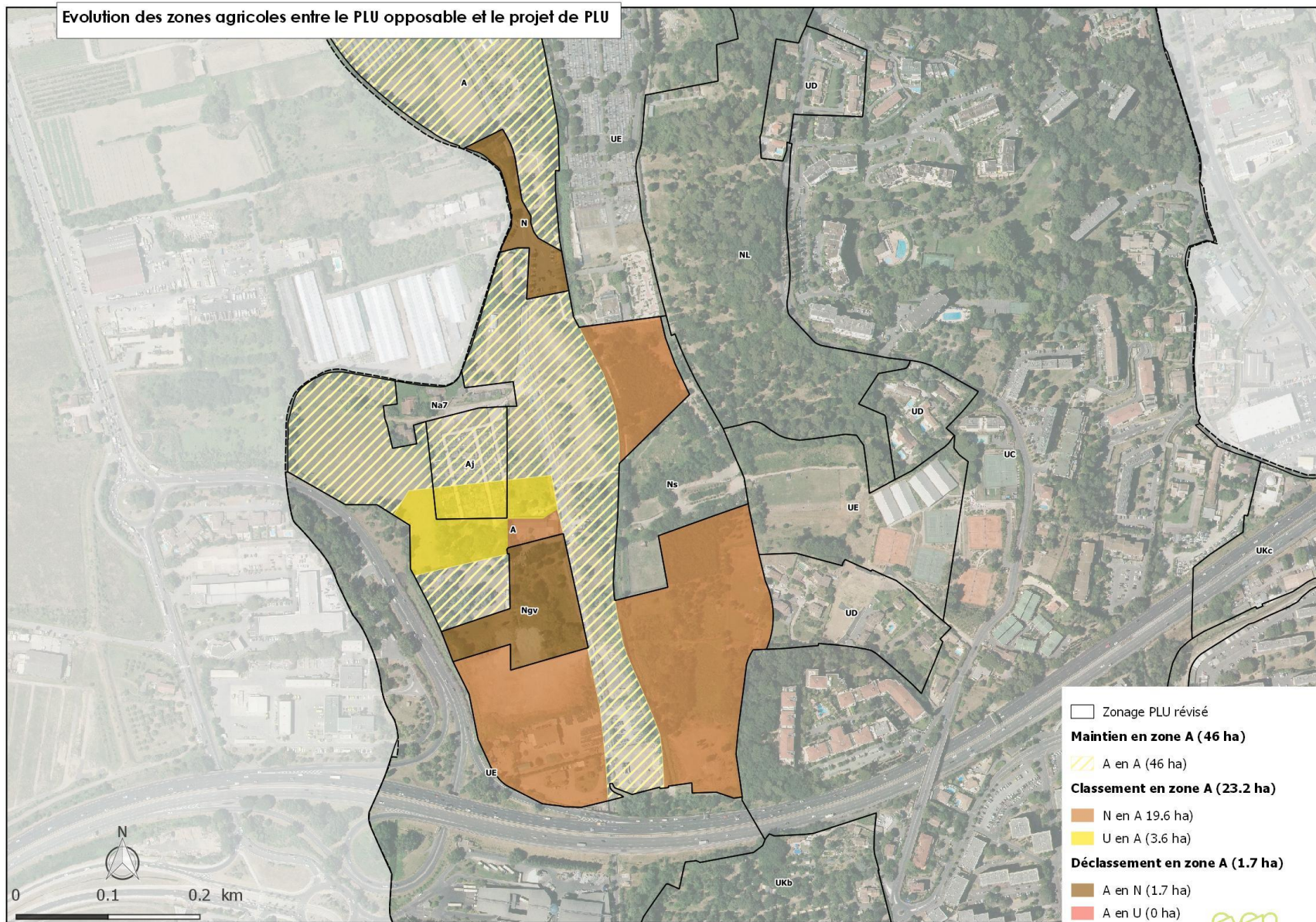
Evolution des zones agricoles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019

even
CONSEIL

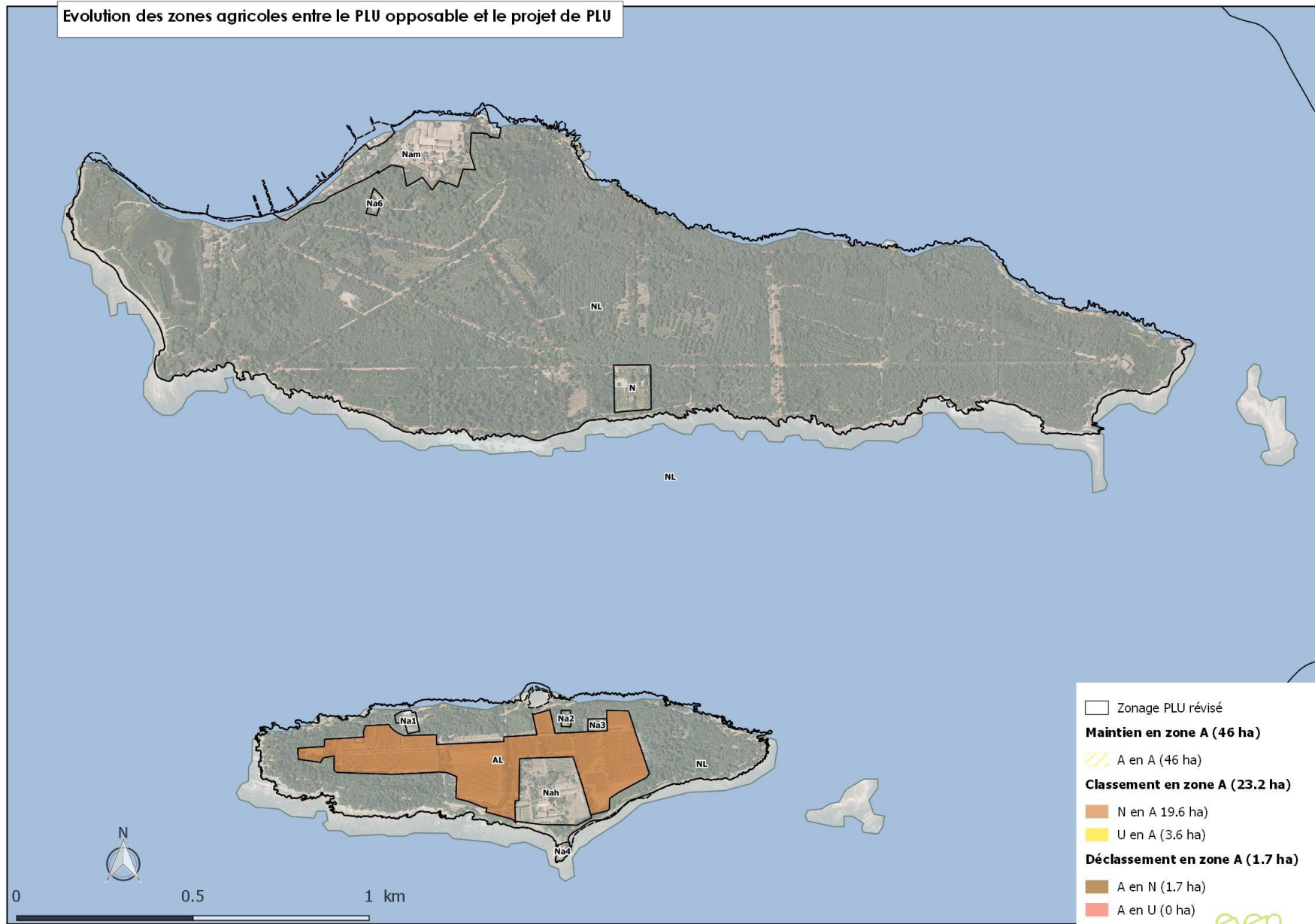
Evolution des zones agricoles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019



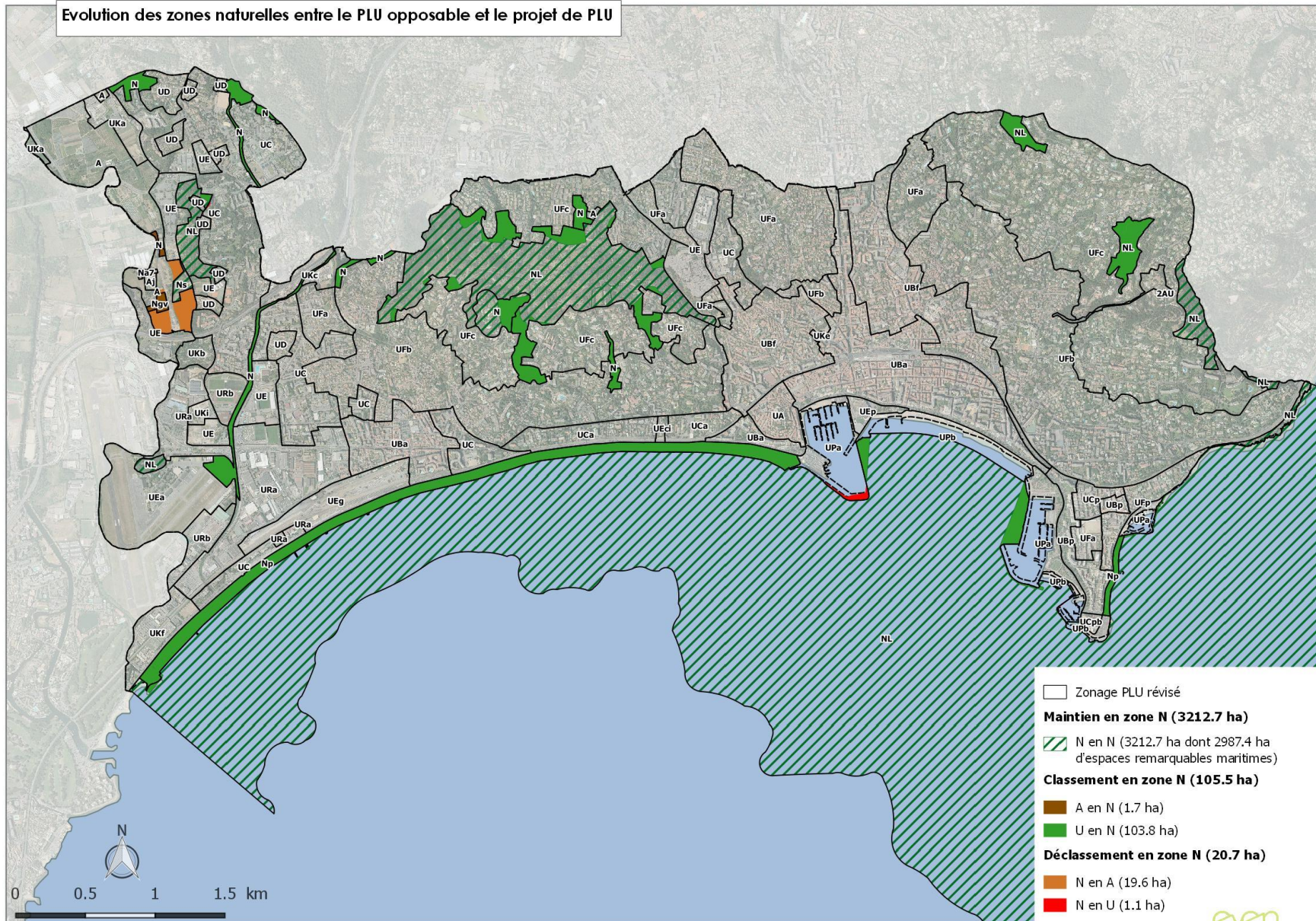
Evolution des zones agricoles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019



Evolution des zones naturelles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019

even
CORREL

BI LES CHOIX EN MATIERE DE DISPOSITIONS INTRODUCTIVES ET GENERALES

Le Titre 1 du règlement constitue une introduction. Il vise à rappeler le contexte législatif dans lequel s'inscrit le P.L.U., en citant les principales dispositions législatives et réglementaires qu'il doit respecter. Il détaille également la liste des zones et secteurs retenus dans le cadre de la révision du P.L.U. ainsi que les servitudes d'urbanisme qui sont instaurées. L'objectif est de permettre au pétitionnaire d'avoir une vision d'ensemble des règles qui s'appliquent et de pouvoir trouver la définition permettant de bien comprendre les implications. Un lexique est pour cela intégré. Il reprend les définitions du P.L.U. de 2005 et en ajoute de nouvelles suites à l'identification par les services instructeurs d'incompréhensions par les habitants lors de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le Titre 2 du règlement se divise en 4 chapitres composés d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel ou pédagogique.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE A DU TITRE 2

Le chapitre A regroupe l'ensemble des dispositions relatives à l'aménagement du territoire.

L'article 1 précise les modalités d'application des différentes règles des articles de chacune des zones. Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit... ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Il s'agit d'éléments redondants à chacune des zones qui sont donc regroupés dans les

dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement et mieux faire ressortir les règles propres à chacune des zones et secteurs.

L'article 2 évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Trois cas sont précisés :

- pour les adaptations mineures prévues et encadrées par le code de l'urbanisme ;
- pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels des dérogations sont prévues pour les différents articles de chacune des zones. L'objectif est de disposer de règles plus souples pour faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet.
- pour les reconstructions des bâtiments détruits ou démolis. Les dispositions applicables des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme sont rappelées.

L'article 3 précise les conditions applicables aux affouillements et exhaussements du sol. Il est précisé que ceux-ci sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Une souplesse est néanmoins apportée pour permettre la réalisation d'infrastructures spécifiques comme les bassins de rétention ou les aménagements portuaires. Il s'agit par ces articles d'encadrer les terrassements trop importants dans la commune qui seraient susceptibles d'avoir de lourdes incidences paysagères.

L'article 4 rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme) : permis de construire ne pouvant être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans ; caducité du cahier des charges de lotissement non approuvé au

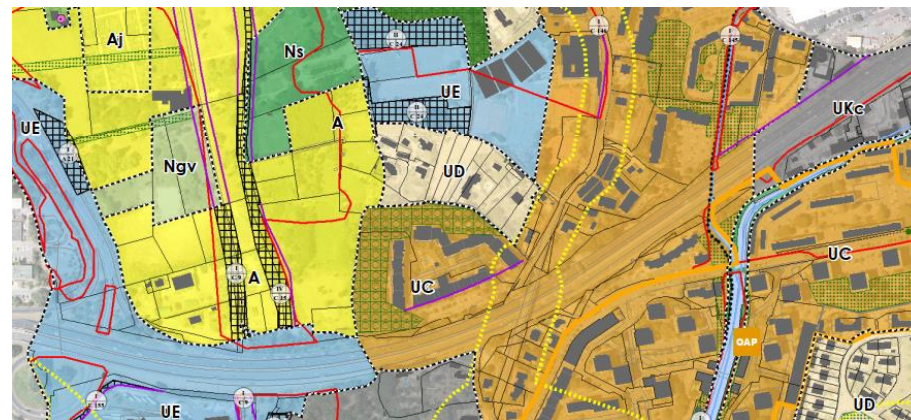
bout de 10 ans. En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le P.L.U. qui s'appliquent.

Cet article précise également que le présent règlement du P.L.U. s'oppose au principe de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme disposant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Cela traduit la volonté communale d'encadrer l'urbanisation dans les secteurs urbanisés les plus sensibles paysagèrement.

L'article 5 concerne les conditions de réalisation des divisions foncières. Par délibération en date du 22/02/2016, la commune de Cannes a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption (zones urbaines et à urbaniser), en zone agricole et en zone naturelle. Cet article précise également que les parcelles issues de divisions foncières doivent respecter les règles du P.L.U. afin d'avoir une homogénéité de traitement de pétitionnaire et de limiter la densification dans les secteurs dans lesquels cela n'est pas souhaitable.

L'article 6 présente les règles relatives aux entrées de ville. Conformément à l'arrêté préfectoral n°216-112 du 18/08/2016, en dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de l'A8, de la RD1109 et de la RD9, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les voies qui pourraient être concernées par une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de leur axe sont les suivantes : A8, RD 1109 et RD9 dans la plaine de la Siagne.

Les secteurs situés de part et autres de ces voies sont actuellement urbanisés ou anthropisés et sont d'ores et déjà classés en zone U dans le P.L.U. de 2005. Cela concerne également les terrains résiduels de l'Abadie, anthropisés (remblais présents sur le site) et situés en continuité de locaux d'activités. Classés en zone U dans le P.L.U. de 2005, ils ont de fait été reconnus comme espace urbanisé ne nécessitant pas la réalisation d'une étude d'entrée de ville spécifique.



Secteur de l'A8

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas dans les espaces urbanisés ni :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'article 7 précise les modalités d'application de la servitude de projet affectant le secteur Cannes Grand Ouest. Cette servitude est instaurée dans l'attente de la finalisation des études relatives à la nouvelle gare de Cannes Marchandises et des études de risques de ce secteur stratégique dans le cadre de la révision du P.P.R.I.. Cette servitude doit permettre de ne pas obérer les capacités de réalisation du projet en bloquant de manière restrictive les possibilités de construction.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE B DU TITRE 2

Le chapitre B traite des dispositions prises en faveur de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. À la suite des inondations meurtrières de 2015, il s'agit d'une thématique importante qui a fait l'objet d'un travail de fond de la part du service eaux de la C.A.P.L. en lien avec les différentes administrations concernées. L'objectif de ces mesures est d'éviter et réduire les différents impacts en instaurant des règles contraignantes à tous les usages / effets de l'eau dans la ville.

Ce chapitre répond également aux différentes dispositions des orientations fondamentales (OF) du Schéma Directeur et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée. Il a pour vocation d'organiser :

- la prévention du risque inondation,
- la gestion intégrée des eaux pluviales,
- le maintien / rétablissement de l'intégrité du réseau hydraulique superficiel (RHS),
- et les impératifs :
 - de meilleure gestion des risques sanitaires et de pollution,
 - de meilleure gestion de la qualité des eaux,
 - et de performances du service public de l'assainissement.

L'article 1 précise les dispositions générales en matière gestion des eaux et rappelle les différentes dispositions réglementaires applicables.

L'article 2 expose les règles en matière de gestion des eaux usées en zone d'assainissement non collectif. Cela concerne principalement l'île Saint-Honorat.

L'article 3 présente les règles en matière de gestion des eaux usées en zone d'assainissement collectif. Cela concerne la partie terrestre de Cannes ainsi que la partie urbanisée de l'île Sainte-Marguerite.

Les articles 4, 5 et 6 et 8 traitent de la gestion des eaux pluviales (GIEP). Ces articles sont les plus conséquents pour lutter contre le ruissellement urbain. Ils fixent donc des règles adaptées au contexte cannois en vue d'augmenter les capacités de rétention à la parcelle, de gérer l'écoulement des eaux et les rejets des eaux pluviales.

L'article 7 renvoie aux dispositions relatives à la gestion des risques d'inondation et de submersion situées dans le chapitre suivant.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE C DU TITRE 2

Le chapitre 2 traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : voies bruyantes, risques d'inondation, risques de feux de forêts, risques de mouvements de terrains, risques sismique, risques liés au transport de gaz naturel à haute pression et dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages.

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est également un objectif majeur du PLU. *L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou autre, ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités. Ils sont représentés dans une planche dédiée spécifiquement aux risques des documents graphiques.

Le chapitre C des dispositions générales du règlement répond à l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D. : Mettre en sécurité les personnes et les biens face aux risques et incidences du changement climatique.

L'article 1 traite des dispositions relatives au risque d'inondation. Les zones réglementées en matière de risque inondation représentent toutes les zones de la commune comprises dans le périmètre du PPRI BVS 2013 et/ou dans le périmètre du PAC inondation du 3/10/2015, de même que les unités foncières comportant des éléments du réseau hydraulique superficiel visés par ceux-ci.

L'article 2 présente les dispositions relatives au risque de submersion marine. Les prescriptions applicables sur les zones exposées aux aléas de submersion marine sont distinctes en fonction du niveau de la hauteur d'eau attendue (h) par rapport au terrain naturel, pour l'aléa de référence de submersion marine de + 2 m NGF et de l'historique issu de l'arrêté catastrophe naturelle du 21/12/2011 relatif à l'action mécanique des vagues, qui repère les zones les plus exposées à la houle (Z.P.E.H.). Il est par ailleurs rappelé que pour les secteurs soumis aux P.P.R.I. approuvés hors Z.P.E.H., il y a lieu de se référer à ces documents pour éviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

L'article 3 aborde le Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies. Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Incendies Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 29/12/2010, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Il est annexé au P.L.U..

L'article 4 fixe les règles de débroussaillage. En application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2014, il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des d'habitation et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, y compris sur les propriétés voisines si nécessaires. Il s'agit à travers cet article de rappeler les règles d'usage pour limiter les risques de propagation des incendies.

L'article 5 expose les dispositions relatives aux transports de matières dangereuses. La commune de Cannes est traversée par plusieurs gazoducs longeant le littoral et intersectant l'autoroute A8 et la voie ferrée. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de

renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs. Ce risque est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du P.L.U. augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme. De même la voie ferrée et l'A8 sont deux voies de passage de matières dangereuses. Les informations relatives à cette servitude sont annexées au P.L.U..

L'article 6 traite de la prise en compte de la sismicité dans la construction. La commune de Cannes se situe en zone de sismicité 3 (moyenne, sur une échelle de 1 à 5). Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

L'article 7 aborde la prise en compte des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain met en évidence deux types de zones : zone d'aléas faibles et moyens, zone d'aléas important et anthropique. Le règlement édicte des règles spécifiques pour chacune de ces zones : inconstructibilité en zone d'aléa important et anthropique et recommandation de réalisation d'études de risques dans les zones d'aléas faibles et moyen.

L'article 8 présente les aléas et retraits gonflement des sols argileux. La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au P.L.U..

L'article 9 rappelle que la commune de Cannes est concernée par l'application d'un Plan d'Exposition au Bruit concernant l'Aérodrome Cannes-Mandelieu. Le P.E.B. est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Cannes Mandelieu a été approuvé le 27 mai 1975 et révisé par arrêté préfectoral du 8 février 2005. Il identifie quatre zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises.

L'article 10 précise les normes d'isolations acoustiques le long des voies bruyantes. En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 12/02/1999 et du 18/08/2016 ont identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune. Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE D DU TITRE2

Le chapitre D expose les dispositions relatives la mixité sociale et fonctionnelle.

L'article 1 présente les conditions de mise en œuvre de périmètres de mixité sociale. Etabli au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La commune a fixé une part de 30% de logements sociaux dans les zones urbaines les plus denses en UB (hors UBp dans laquelle la constructibilité est réduite) et UC (hors UCp, dans laquelle la constructibilité est réduite) pour les opérations de plus de 800 m² ou comptant au moins 12 logements. Cette production de logements sociaux doit s'effectuer en permettant un rééquilibrage de l'offre via une prédominance de logements en accession sociale.

L'article 2 expose les règles en termes d'emplacements réservés pour réalisation de logements locatifs sociaux. Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro.

12 emplacements réservés sont prévus dans le cadre du projet de P.L.U.. Une dizaine a été supprimée par rapport au P.L.U. de 2005, ceux-ci ayant été réalisés.

L'article 3 précise les conditions de majoration du droit à bâtir pour les logements sociaux. Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou constructions contenant au moins 60 % de logements locatifs sociaux, la hauteur des bâtiments peut être majorée de 3 m. Cette disposition vise à favoriser la promotion sociale.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE E DU TITRE 2

Le chapitre E expose les dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

L'article 1 traite le sujet de la promotion de la transition énergétique par le PLU. En adéquation avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial de l'Ouest des Alpes-Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, sous conditions, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement. Cela se traduit par une réglementation permettant :

- l'utilisation de matériaux et énergies renouvelables ;
- des dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique, qui prévoient que tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives ;
- des dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher. Ces dernières devront être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération le droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique. Elles devront justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives et comprendre au moins deux tiers de logements ayant (a minima) une double orientation.

Cet article répond à l'orientation 4 de l'axe 2 du P.A.D.D. : « veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement ». Elle vise à encourager le développement de bâtiments plus durables et mieux adaptés au climat méditerranéen.






L'article 2 présente les mesures de facilitation de l'usage des véhicules zéro carbone par la multiplication des places de stationnement aptes au rechargement électrique. Il ne s'agit pas d'imposer l'usage des véhicules électriques mais d'anticiper au mieux leur développement futur.

L'article 3 regroupe les mesures destinées à préserver les éléments constitutifs du paysage cannois. Celui-ci ne se résume pas en effet à quelques grands espaces sanctuarisés. Ils concernent également le petit patrimoine de proximité, avec ou sans dimension historique.

Il expose ainsi les règles relatives aux Espaces Boisés Classés figurant au document graphique, qui sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Il précise également les règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont protégés distinctement par plusieurs outils réglementaires : les jardins remarquables, arbres et alignements d'arbres et les Espaces Verts Protégés.

Ces éléments étaient déjà partiellement identifiés dans le P.L.U. de 2005. Ils ont été complétés dans ce nouveau P.L.U. (identification par les services de la commune ou à la demande de certains habitants). Leur typologie et leurs règles associées ont néanmoins été simplifiées et regroupées pour en faciliter la compréhension et l'identification. A titre d'exemple, les jardins remarquables étaient préalablement identifiés par un symbole ponctuel pour les repérer. Ils sont désormais identifiés par une trame spécifique qui en marque parfaitement les limites. Ils font l'objet de règles de préservation de leur ordonnancement supérieures à celles des Espaces Verts Protégés.

-  Espaces Boisés Classés
-  Jardins remarquables
-  Espaces Verts à Protéger ou à créer
-  Patrimoine végétal et naturel
-  Arbres remarquables

Cet article définit également les règles de plantations des arbres et d'implantation des constructions par rapport aux arbres existants ou à planter. La constructibilité d'une parcelle ne doit pas en effet s'effectuer au détriment de la qualité du boisement existant ou mettre en péril la pérennité des nouvelles plantations.

L'article 4 présente quant à lui les règles en matière de protection du patrimoine. Il effectue un rappel concernant le patrimoine archéologique et la bonne attitude à adopter en cas de découverte de vestiges dans le cadre d'une opération d'aménagement. Toujours à titre de pédagogie, il rappelle les règles applicables dans les sites classés et inscrits. L'inscription dans le règlement du P.L.U. permet en effet aux instructeurs du droit des sols de faire plus facilement le lien avec la législation en vigueur auprès des pétitionnaires.

Cet article définit enfin les règles applicables permettant de préserver le patrimoine architectural et bâti de la commune. La commune a réalisé un important travail d'identification et de localisation du patrimoine communal, qu'il soit public ou privé. Celui-ci est annexé au règlement du P.L.U..

Une distinction est opérée entre le patrimoine labélisé architecture contemporaine remarquable et le patrimoine classique.

-  Patrimoine bâti à protéger
-  Patrimoine labélisé Architecture Contemporaine Remarquable



*Exemple de bâtiments labélisés Architecture contemporaine remarquable
Marché Forville / Villa Isola Serena*

D I LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée...), des réseaux et du nombre de constructions existantes.

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

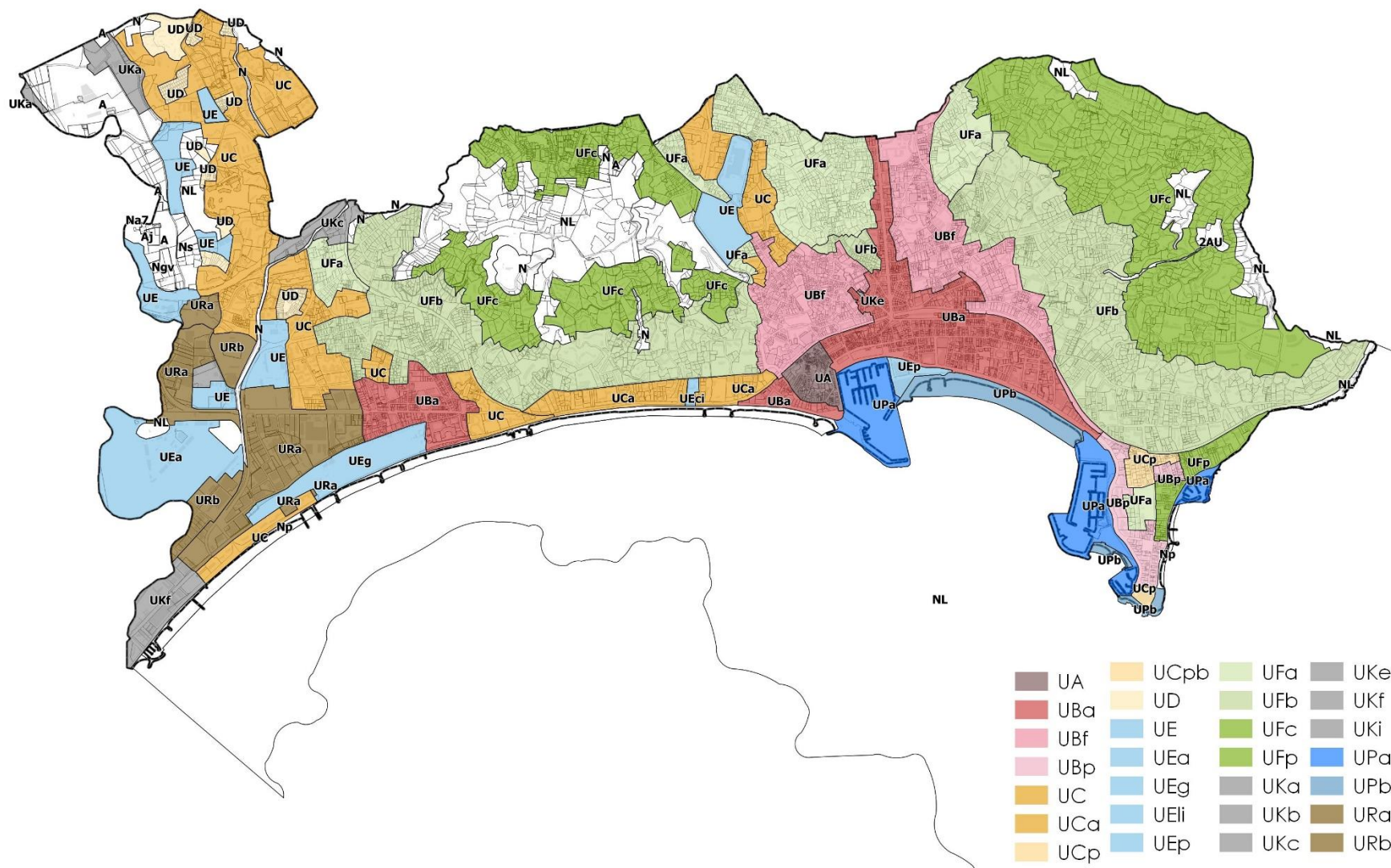
Dans les zones urbaines, le choix des prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du P.A.D.D..

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent ;
- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits, en particulier dans le centre-urbain ;
- Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles ;
- Préserver les grands paysages urbains.

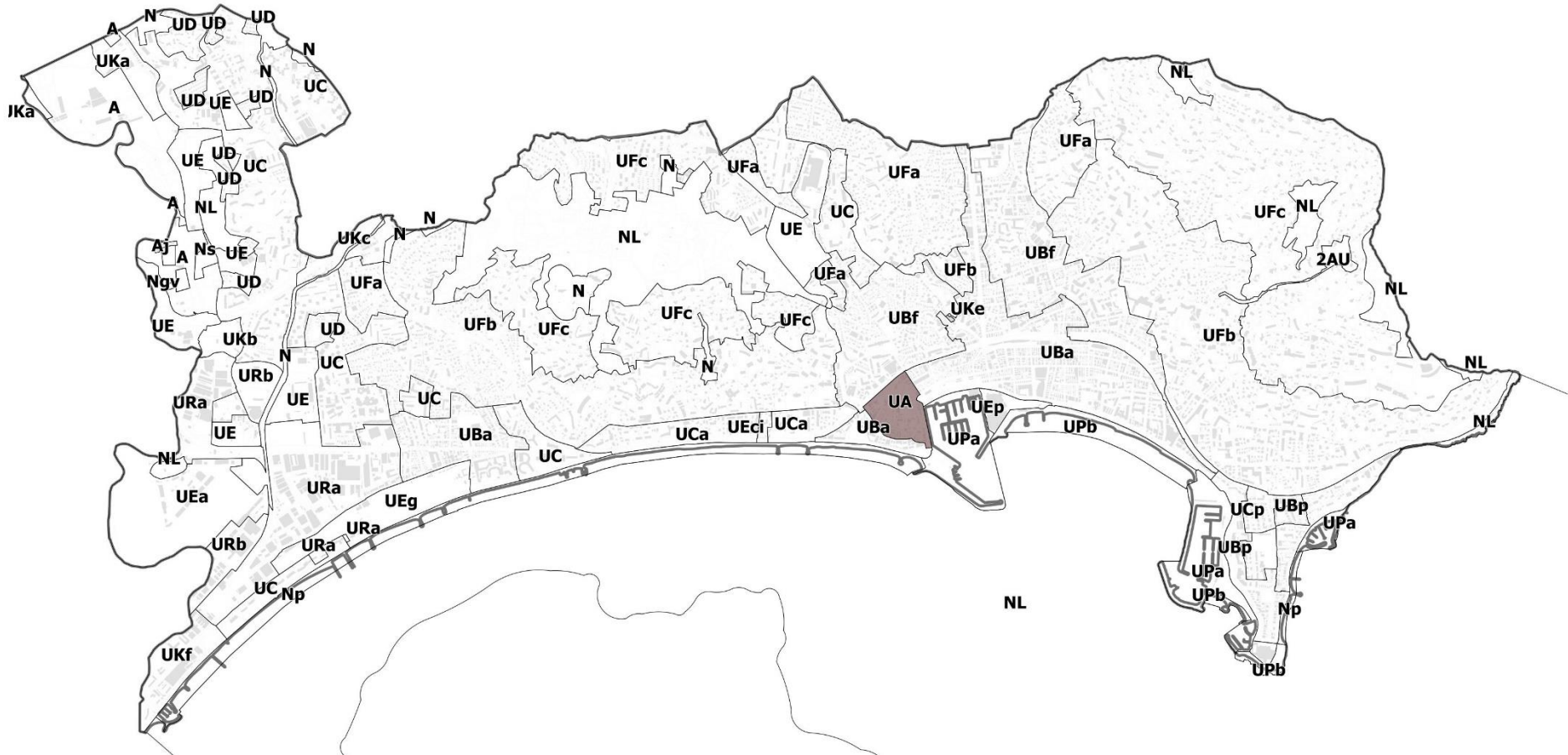
Notons que le P.L.U. n'intègre pas de coefficients d'emprise au sol comme il est régulièrement d'usage. Par tradition à Cannes, et dans le souci de valoriser une approche paysagère, seuls des coefficients d'espaces libres et d'espaces verts sont instaurés. Le coefficient d'espace vert permet de déterminer l'espace de « jardin ». Le coefficient d'espace libre permet de déterminer l'espace dévolu aux aménagements extérieurs. De facto, le coefficient résiduel correspond à l'emprise au sol mobilisable.

Le règlement permet de bien définir ce qui relève de chacun de ces coefficients.



Les zones urbaines du projet de PLU

LA ZONE UA



Localisation de la zone UA

La zone UA correspond au centre historique médiéval du Suquet classé en zone UC dans le P.L.U. de 2005. Elle est délimitée au Nord par la couverture de la voie ferrée, à l'Est par le marché Forville, au Sud par le quai Saint-Pierre puis par le boulevard Jean Hibert, à l'Ouest par l'avenue Laugier puis la rue Georges Clemenceau.

La zone UA présente un tissu urbain dense, à vocation d'habitation, de commerce et de tourisme. Elle se compose de maisons accolées les unes aux autres avec leurs façades enduites colorées et percées de petites ouvertures. L'ensemble présente une homogénéité, par ses matériaux et ses couleurs caractéristiques du site. Le bâti de la zone s'élève sur deux à sept niveaux et est disposé en rangs serrés le long de ruelles étroites, favorisant une forte densité urbaine.

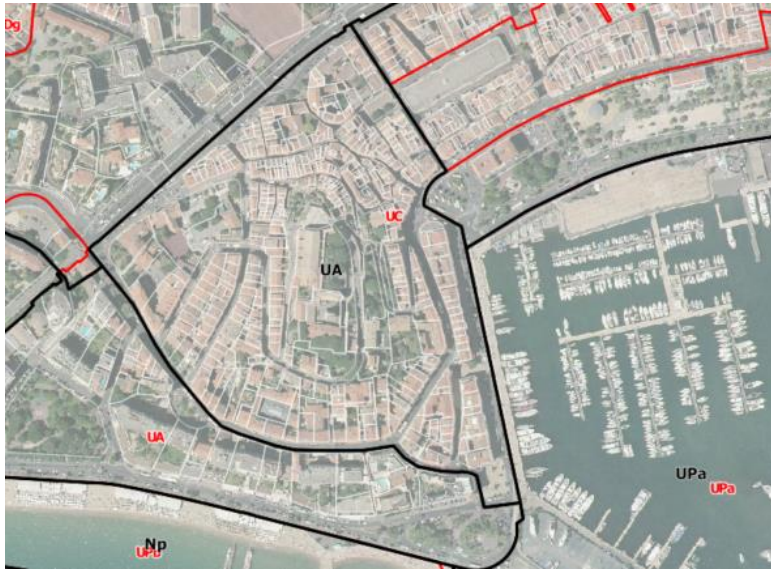
Les règles applicables à la zone UA du P.L.U. visent à sanctuariser les rues médiévales du Suquet, à maintenir la protection des jardins remarquables et à compléter la protection des espaces verts résiduels. Les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans le cadre des emprises bâties existantes tout en respectant les hauteurs existantes. Aucune construction nouvelle non issue de la forme urbaine en vigueur n'est possible.

Ces mesures ont pour objectifs de protéger et de sanctuariser le caractère remarquable de la zone, répondant ainsi à l'orientation 1 de l'axe 1 du P.A.D.D. : « protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématique de Cannes », et à l'orientation 2 de l'axe 1 : « utiliser la loi Littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale ».

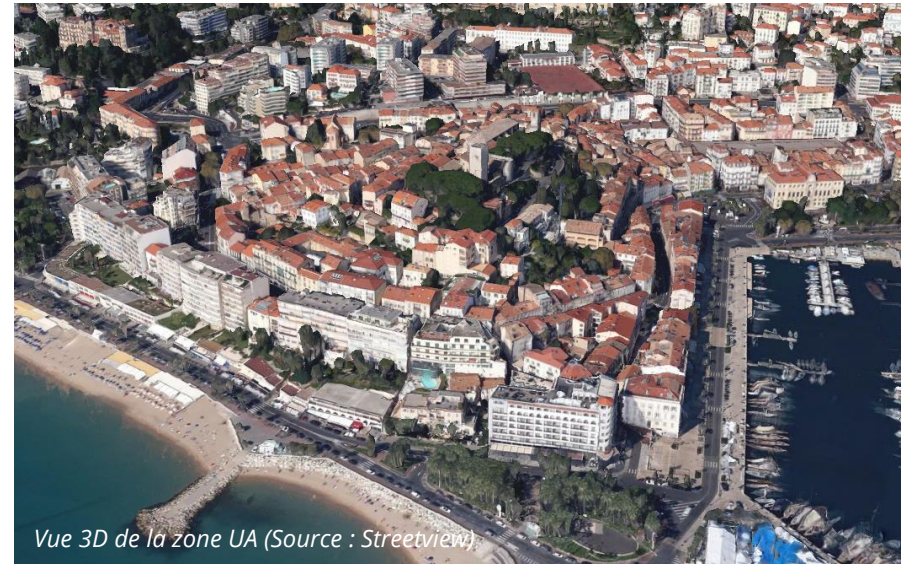
La zone UA accueille l'emplacement réservé IIC7 qui prévoit l'aménagement d'équipements sociaux-culturels, ce qui réponds à l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D. : « renforcer l'attractivité touristique à forte valeur ajoutée ».



Formes bâties de la centralité du Suquet (Source : Mairie de Cannes)



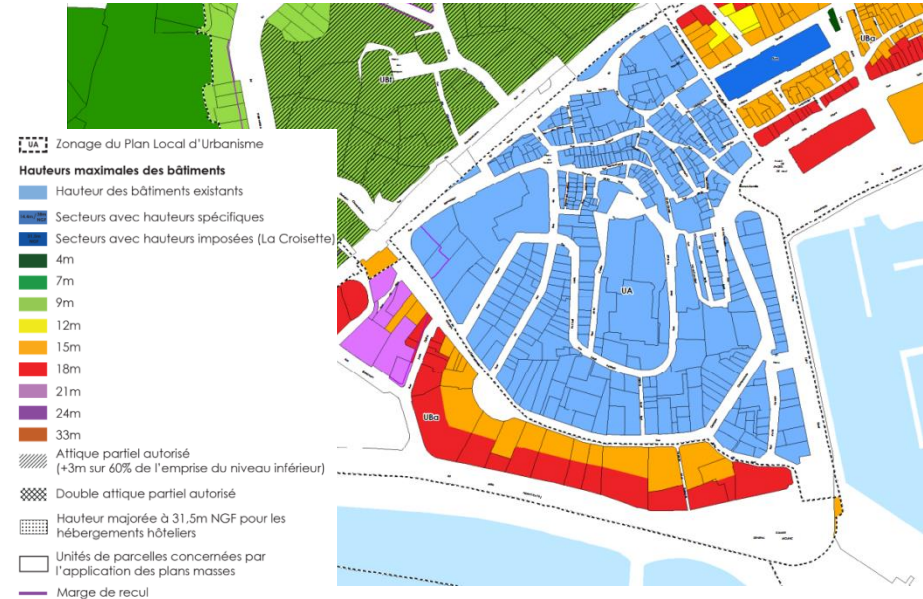
Photographie aérienne de la zone UA



Vue 3D de la zone UA (Source : Streetview)



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone



Extrait de la planche des hauteurs : zone UA

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone.

Article 1 : Destinations et sous destinations

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier. Sont également interdits les créations de terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature et l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol. Par ailleurs, sont également interdits : les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions, les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres situées dans un certain périmètre, et les extensions des hôtels de plus de 15 chambres dès lors que ces extensions ne sont pas réalisées pour des activités économiques, tertiaires et commerciales liées à l'offre touristique et événementielle, situés dans un certain périmètre.

Sont autorisées sous conditions : les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale : Non règlementée en UA.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions : Seules les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Cet article définit des principes généraux permettant de garantir

une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités : l'implantation dans le terrain, les toitures, les façades et revêtements, les saillies, les édicules techniques, les devantures de commerces, la volumétrie, les clôtures, les menuiseries extérieures et les matériaux et les aménagements extérieurs.

La situation dans le site inscrit du Suquet assure également sa protection au regard des avis émis par les A.B.F..

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions.

Compte tenu du caractère fortement urbanisé et des faibles dispositions du quartier au renouvellement urbain, ces dispositions ne trouveront que peu d'application dans la zone UA.

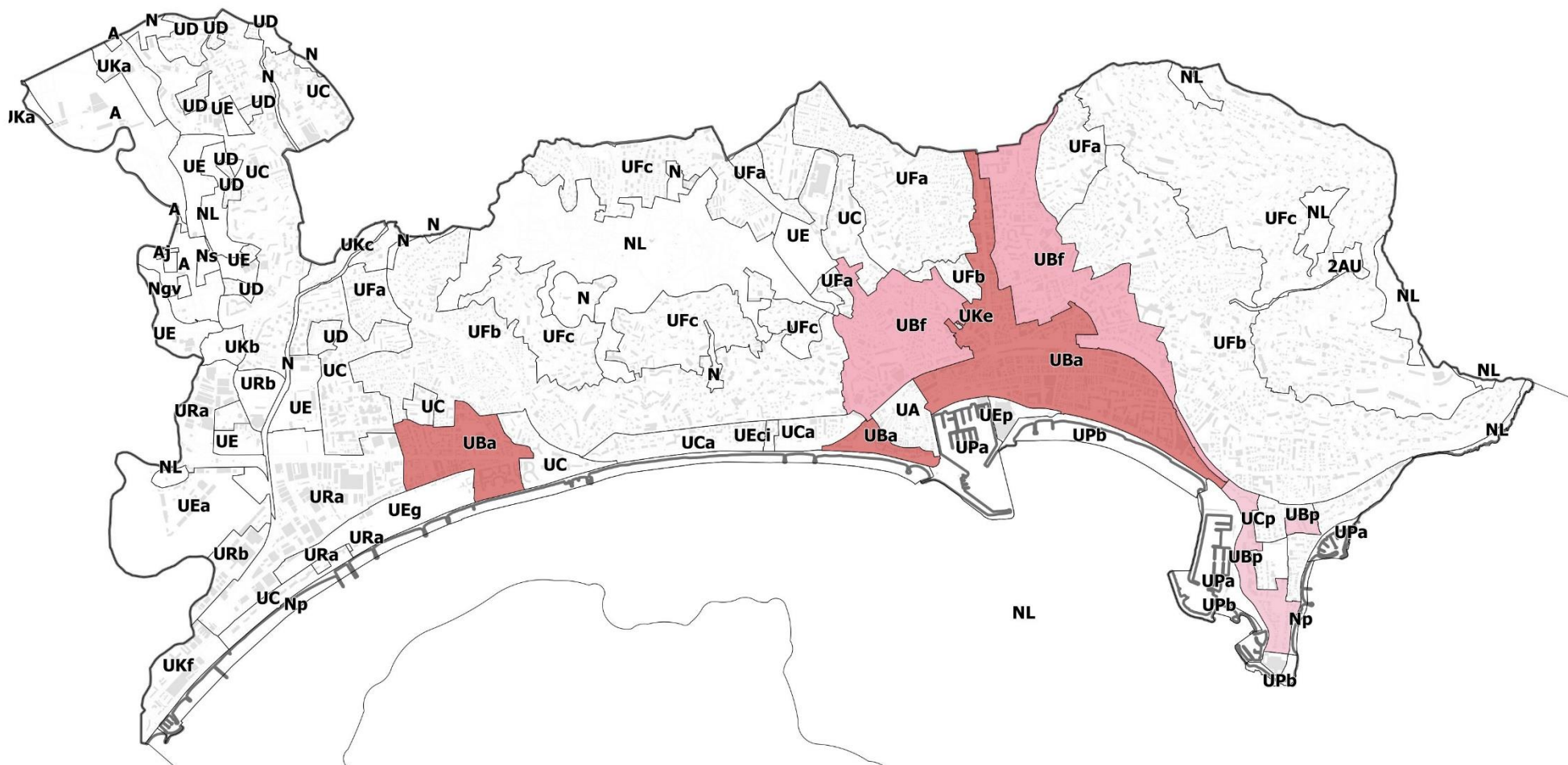
Article 6 : Stationnement

Compte tenu du caractère de l'urbanisation en zone UA, aucune place de stationnement n'est demandée.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement qui définissent le cadre global.

Article 8 : Desserte par les réseaux : S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UB ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UB et de ses secteurs

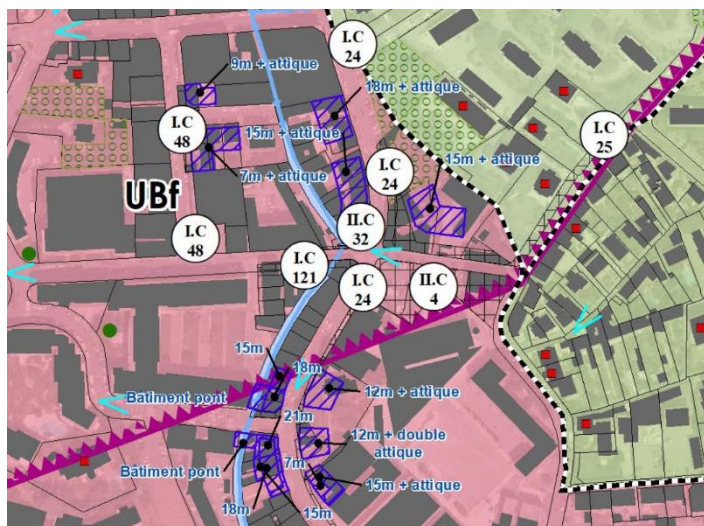
La zone UB, de forte densité, correspond aux quartiers urbains des deux centres-villes de Cannes-centre et de la Bocca, classés comme zone UA par le P.L.U. de 2005. Elle comprend les secteurs :

- UBa : centres villes denses de Cannes-centre et de Cannes la Bocca, anciennement classés en zone UA ;
Il s'agit de quartiers présentant un tissu urbain dense, caractérisé par des constructions dont les hauteurs varient en règle générale du R+2 au R+6 (dans Cannes-centre notamment), construites à l'alignement et en continuité.
- UBf : faubourgs de part et d'autre du boulevard Carnot, anciennement classé en zone UD et ses secteurs ;
Il s'agit des quartiers présentant une densité plus réduite, avec des constructions à l'alignement ou en recul en continuité ou semi-continuité. La trame viaire y est beaucoup plus sinueuse, ce qui y justifie la maîtrise de la constructibilité. Les anciens secteurs de la zone UD sont regroupés ensemble, les différences de hauteurs constituaient leur principale différence. La création d'un plan des hauteurs dédiés permet de les regrouper et d'en simplifier la lecture.
- UBp : secteur dense de Pointe Croisette, classé comme zone UB par le P.L.U. de 2005.
Il s'agit d'un quartier d'habitat dense avec alignement du bâti et continuité des constructions. Les règles de préservation du front bâti avec une hauteur maximale de 28,03 m NGF sont maintenues à l'identique afin de préserver les formes urbaines existantes.

Les potentiels de densification de cette zone sont réduits. Des secteurs à plans masses spécifiques ont été étudiés afin de permettre de développer un renouvellement urbain adapté à l'ambiance et au potentiel de chaque îlot.



Vue aérienne sur le Boulevard de la République et sur la Rue Migno classée en secteur UBf exposant le potentiel de densification entre l'existant et le projet

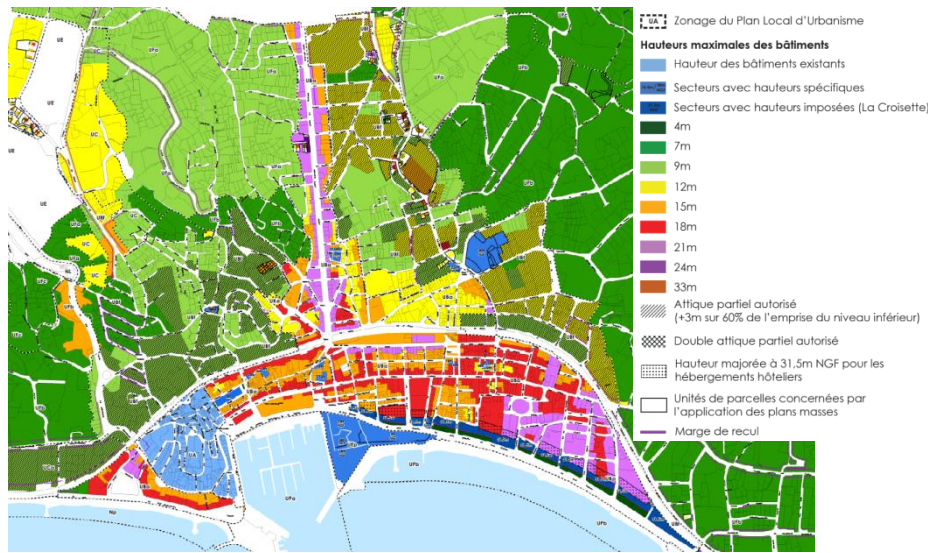
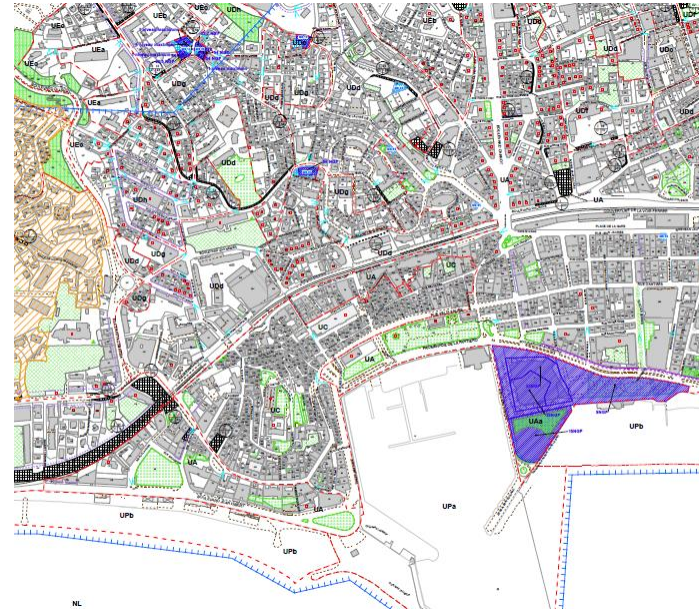
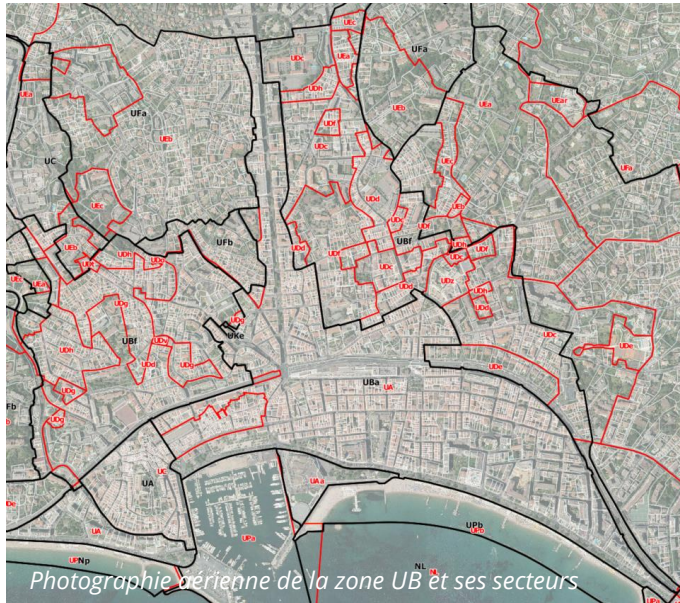


Le règlement du P.L.U. prévoit des dispositions relatives à l'imperméabilisation des sols afin d'intégrer le risque de ruissellement urbain subordonné à cette zone. Les vallons sont reportés sur le plan de zonage et se traduisent règlementairement par une marge de recul des constructions de 5 m par rapport à son axe. Des mesures concernant le verdissement des espaces libres ont également pour objectifs de créer des espaces de respiration. Ces dispositions règlementant la zone UB répondent à la volonté de faire de « Cannes, une ville durable Méditerranéenne », inscrite dans le P.A.D.D. du PLU.

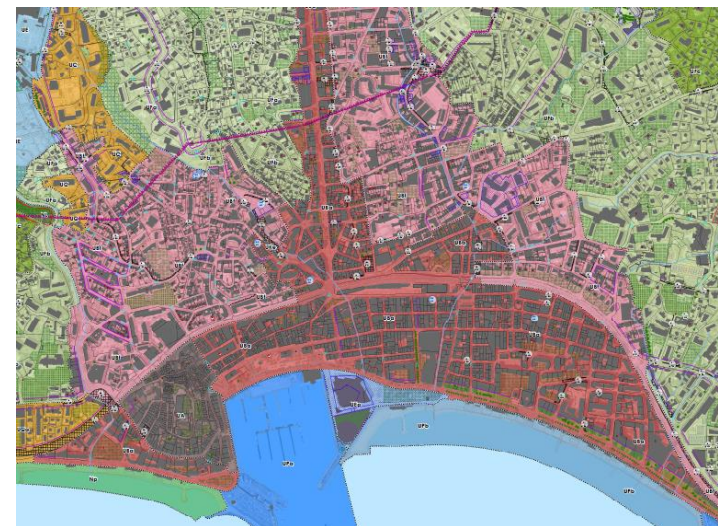
Le règlement du P.L.U. fixe des règles en matière de volumétrie et de qualités architecturales des constructions afin de conserver les formes urbaines traditionnelles du bâti. Des outils règlementaires tels que les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les servitudes de protections du patrimoine bâti, paysager et naturel sont mises en place afin de conserver ces éléments constitutifs de l'identité cannoise, et de répondre aux orientations du P.A.D.D. : «utiliser la loi littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale» et «sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales».

La planche des hauteurs autorise la réalisation d'attique partiel (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur) dans le secteur UBf, ce qui favorise la densification du tissu urbain tout en conservant une certaine aération. Ces attiques sont interdits en zone UBa car cela ne correspond pas à la typologie des bâtiments existants datant du XIXe siècle.

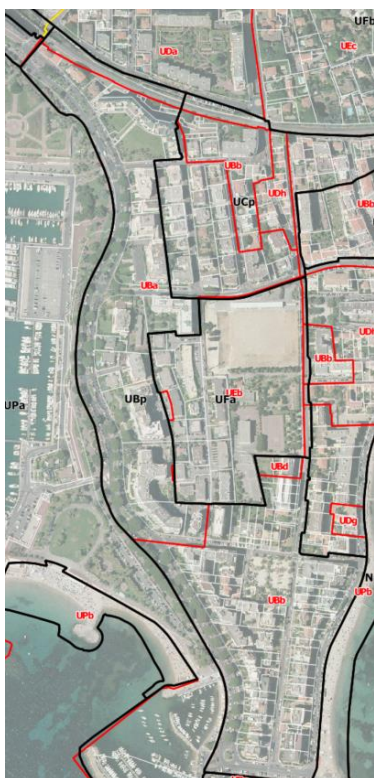
La volonté municipale de faire de Cannes une ville compétitive et solidaire est traduite par l'utilisation de différents outils règlementaires. Plusieurs servitudes de mixité sociale sont mises en place, notamment dans les secteurs centraux de Cannes et de la Bocca classés en UBa et UBf. Par ailleurs, la mise en place d'Emplacements réservés (E.R.) permet de réaménager la trame viaire et les espaces publics de ces centres-urbains afin d'optimiser les déplacements des Cannois. Enfin, le règlement prévoit un article dédié à la qualité architecturale des devantures commerciales afin de favoriser l'attractivité de ces espaces.



Extrait de la planche des hauteurs : zone UB et ses secteurs / Cannes centre



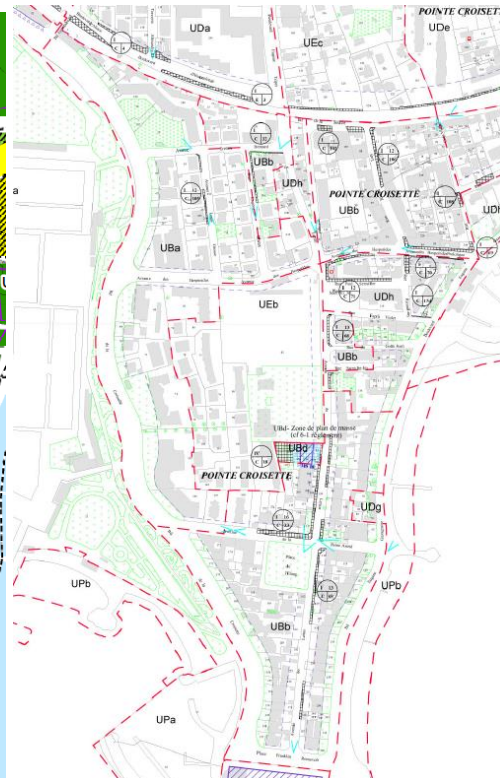
Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UB et ses secteurs / Cannes centre



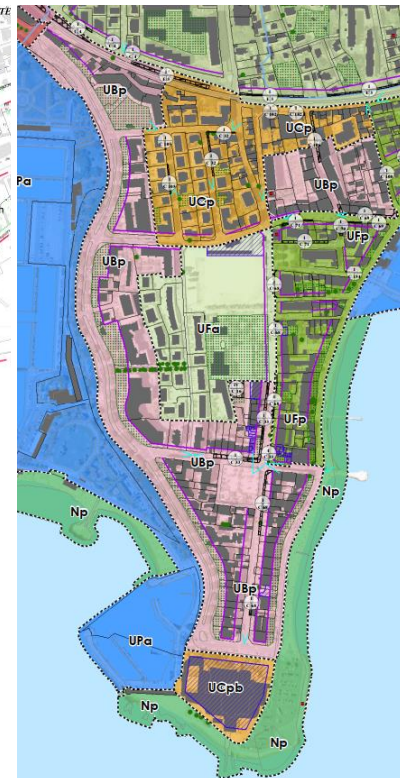
Photographie aérienne de la zone UB et ses secteurs / Pointe Croisette

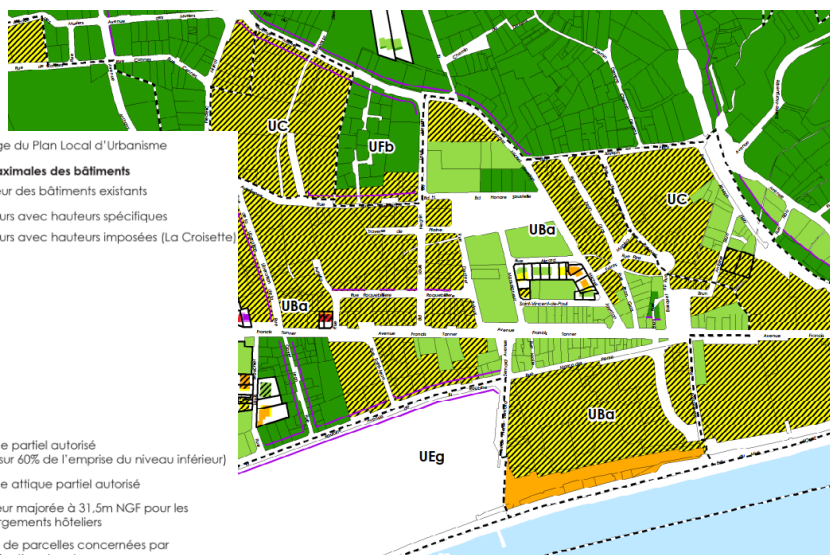
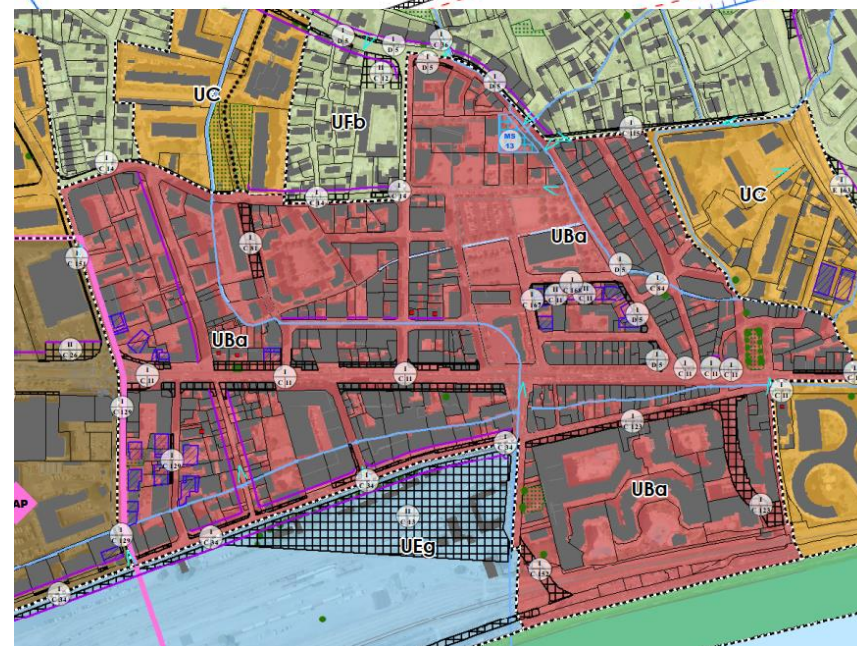
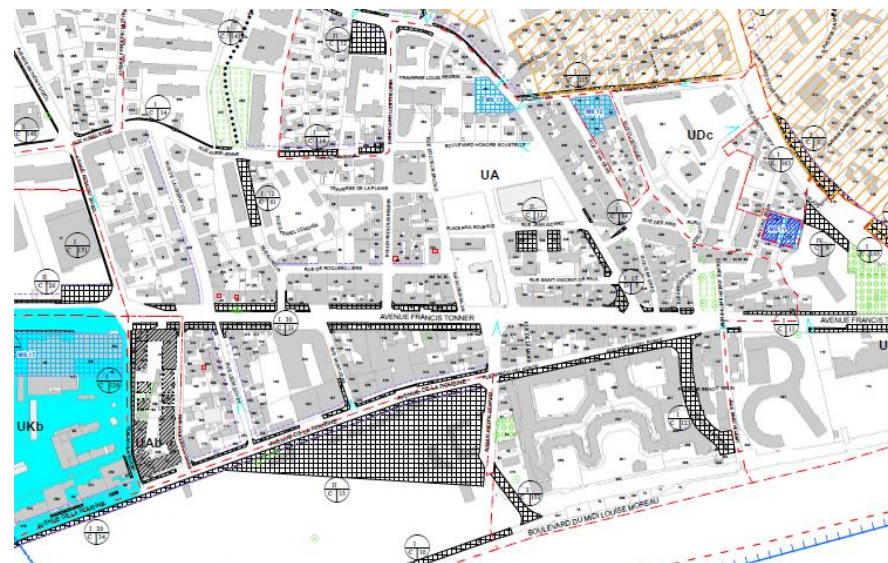
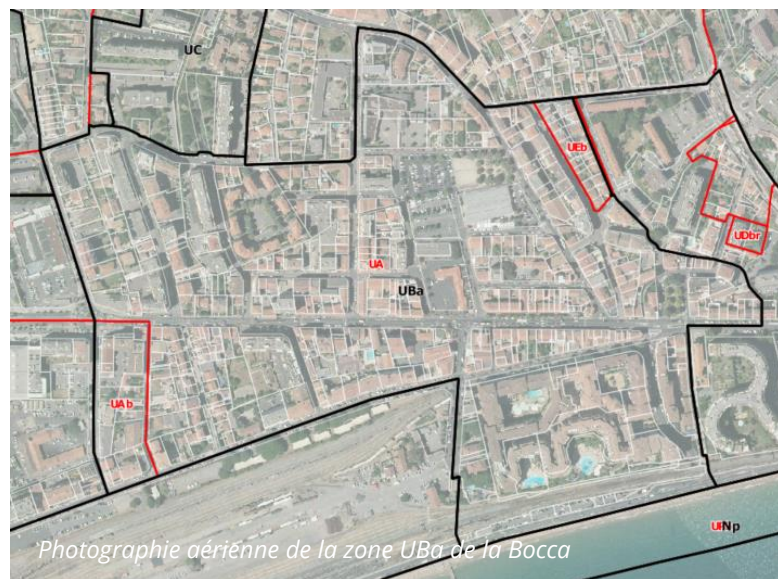


Extrait de la planche des hauteurs : zone UB et ses secteurs / Pointe Croisette



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UB et ses secteurs/ Pointe Croisette





Extrait de la planche des hauteurs : zone UB et ses secteurs / Bocca centre

Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UB et ses secteurs / Bocca centre

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

Article 1 : Destinations et sous destinations

Sont interdites : les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier, les créations de terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée et les dépôts de toute nature. Par ailleurs, sont également interdits : les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions, les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres situées dans un certain périmètre, et les extensions des hôtels de plus de 15 chambres dès lors que ces extensions ne sont pas réalisées pour des activités économiques, tertiaires et commerciales liées à l'offre touristique et événementielle, situés dans un certain périmètre.

Sont autorisées sous conditions : les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux réglementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'emprise au sol** : non règlementée

- **La hauteur des constructions** : limitée à 15 m en zone UB sauf dispositions spécifiques définies sur le document graphique. Cela correspond aux hauteurs observées majoritairement dans ces quartiers.
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Dans les UBf et UBp, elles peuvent également s'aligner sur les constructions avoisinantes.
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : En zone UB, secteur UBa, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande de : 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette et respecter un recul de 2 m minimum au-delà ; 16 m dans les autres rues et respecter un recul de 2 m minimum au-delà.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain
- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les saillies
- Les édifices techniques
- Les devantures de commerces
- La volumétrie
- Les clôtures
- Les menuiseries extérieures et les matériaux
- Les aménagements extérieurs

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Les espaces libres et les espaces verts :
- Les plantations d'arbres
- Le traitement des espaces libres

Seuls les espaces verts de pleine terre sont imposés à hauteur de 30 % minimum en UBp et UBf. Il s'agit de préserver les espaces verts résiduels qui caractérisent ce tissu de faubourg.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

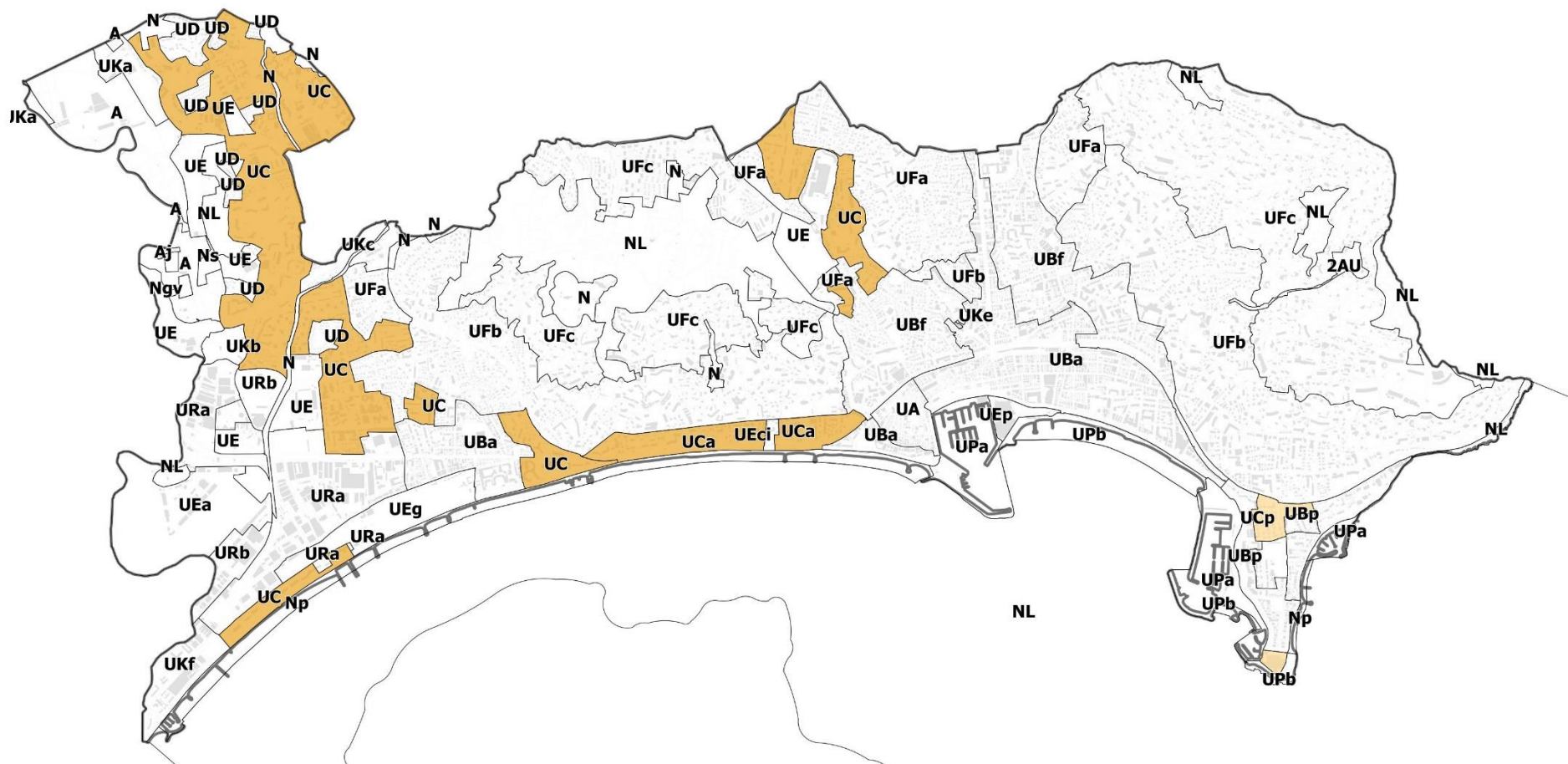
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UC ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UC et ses secteurs

La zone UC de forte densité, correspond aux constructions mixtes de grande hauteur, majoritairement discontinues. Elle comprend les secteurs :

- UCa (entre le boulevard du Dr Picaud au nord et la voie ferrée au sud). Il se distingue par des coefficients d'espaces libres et d'espaces verts plus importants.
- UCp (secteur de la Pointe Croisette) qui se caractérise par des règles de retrait plus importantes. Il comprend un secteur UCpb relatif au Palm-Beach dans lequel la constructibilité est limitée.

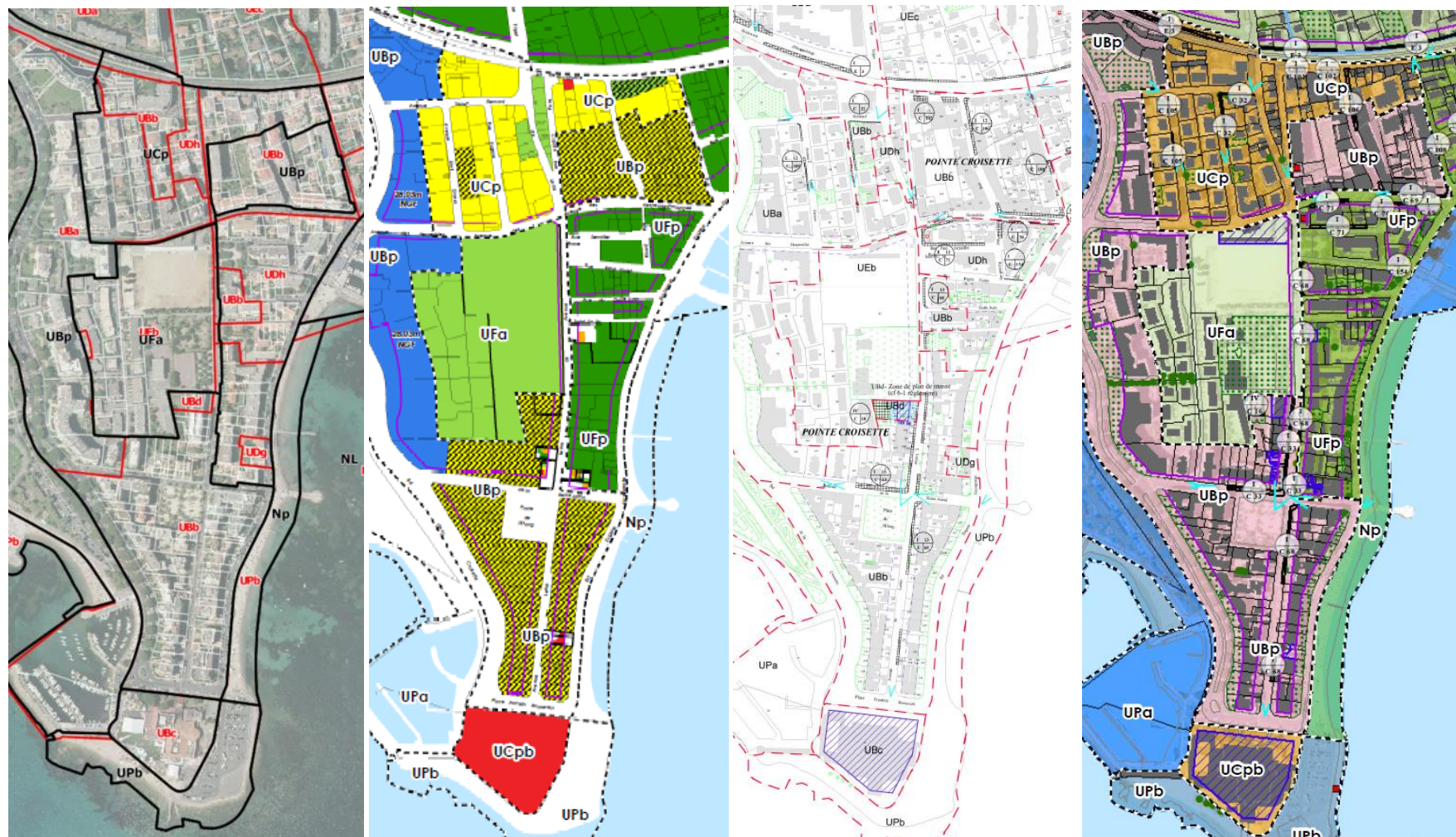
Ces zones étaient anciennement classées en zone UD et UE par le P.L.U. de 2005. Afin de simplifier l'identification des morphologies d'habitat collectif de types « ensembles / grands ensembles », ceux-ci sont regroupés dans une unique zone (hors ceux situés dans les espaces collinaires qui sont reclassés en UF).

Les enjeux attachés à ces secteurs sont de densifier modérément en prenant en compte le tissu existant, créer des quartiers fonctionnels (TC, commerces de proximité, mixité, typologie d'habitat variée). L'intégration paysagère de ces unités urbaines est également un objectif du P.L.U.. Le plan de zonage matérialise ainsi plusieurs protections réglementaires en faveur du maintien de différents espaces verts : EVP, protection du patrimoine végétal et naturel.

Plusieurs emplacements réservés sont confirmés afin d'améliorer la trame viaire et les espaces publics.



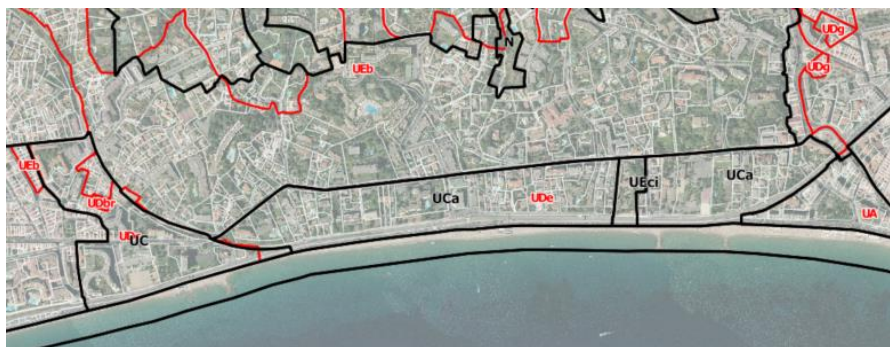
Formes urbaines de l'avenue du Dr Picaud (Source : Mairie de Cannes)



Photographie aérienne de la zone UC et ses secteurs / Pointe Croisette

Extrait de la planche des hauteurs : zone UC et ses secteurs / Pointe Croisette

Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UC et ses secteurs Pointe Croisette

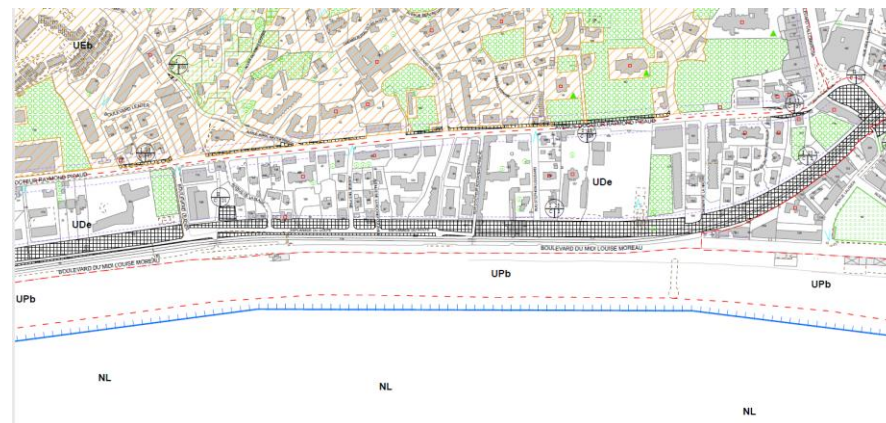


Photographie aérienne de la zone UC et ses secteurs

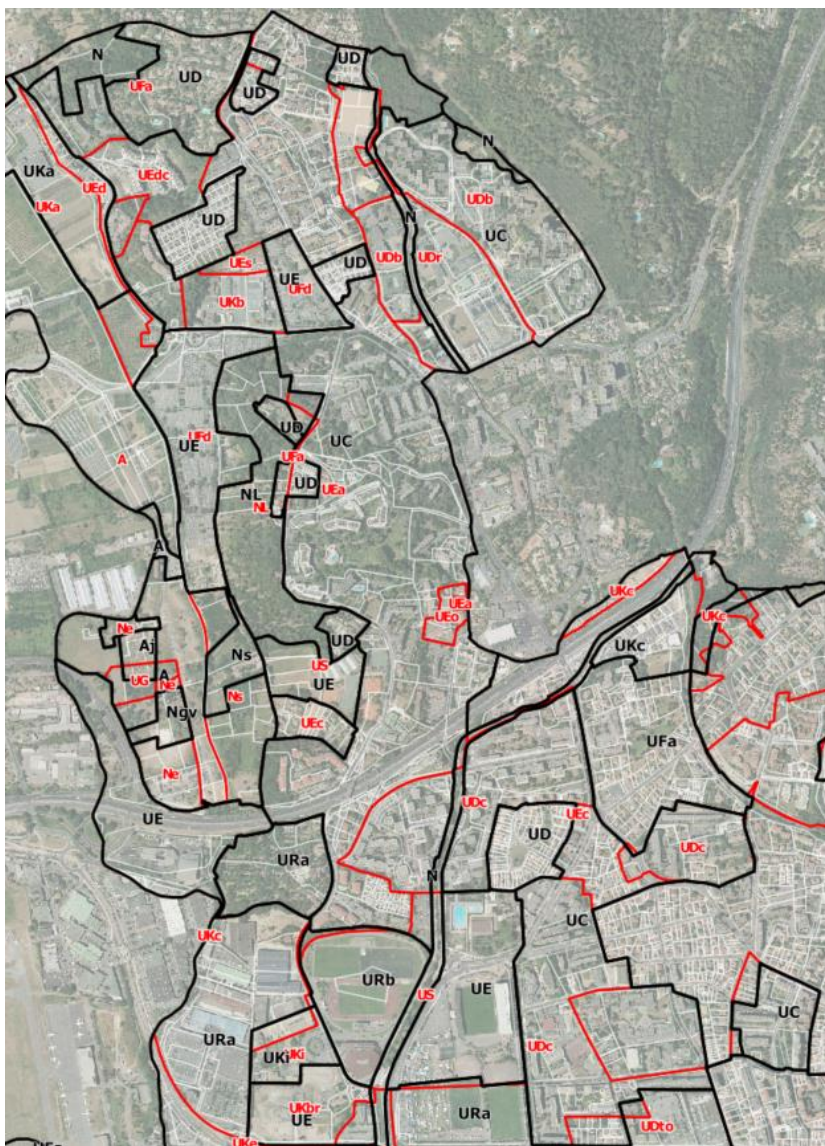


Extrait de la planche des hauteurs : zone UC et ses secteurs

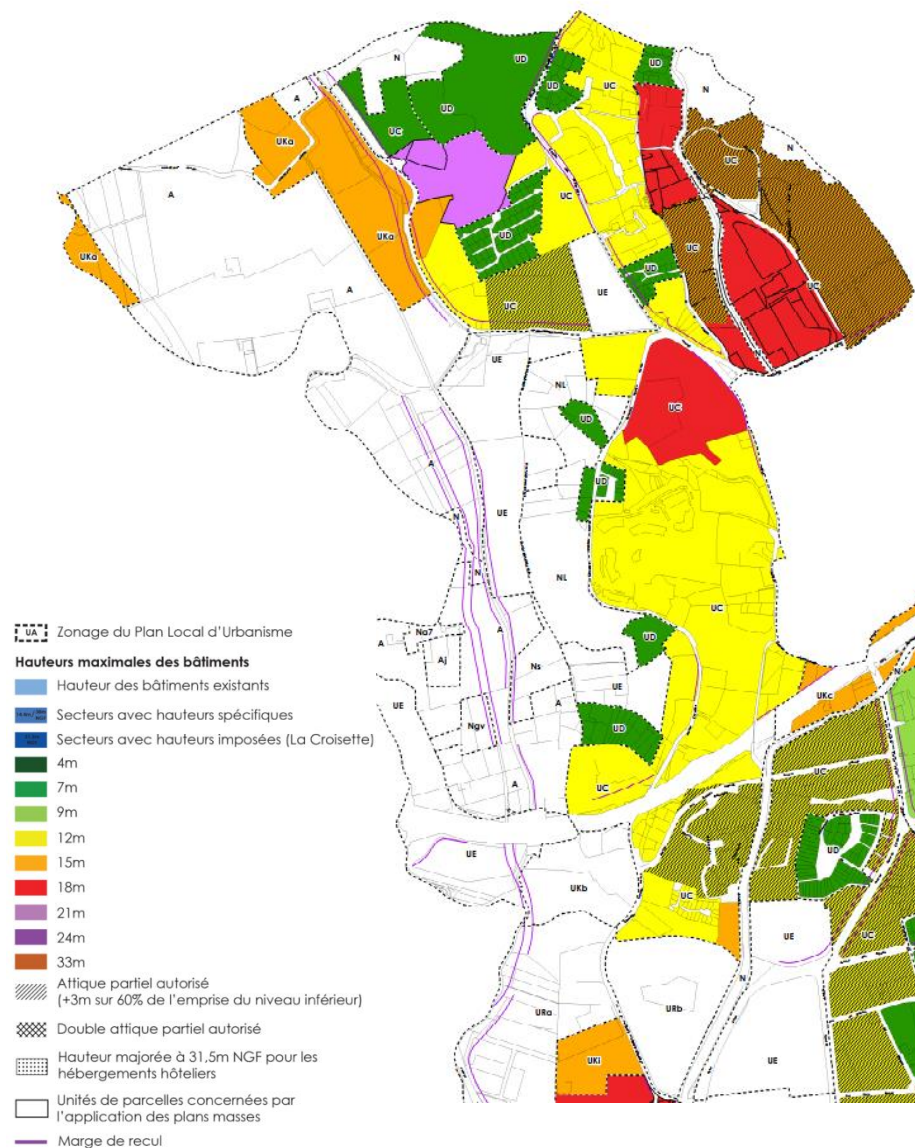
- Zonage du Plan Local d'Urbanisme
- Hauteurs maximales des bâtiments**
- Hauteur des bâtiments existants
 - Secteurs avec hauteurs spécifiques
 - Secteurs avec hauteurs imposées (La Croisette)
 - 4m
 - 7m
 - 9m
 - 12m
 - 15m
 - 18m
 - 21m
 - 24m
 - 33m
 - ▨ Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)
 - ▩ Double attique partiel autorisé
 - ▩ Hauteur majorée à 31,5m NGF pour les hébergements hôteliers
 - Unités de parcelles concernées par l'application des plans masses
 - Marge de recul



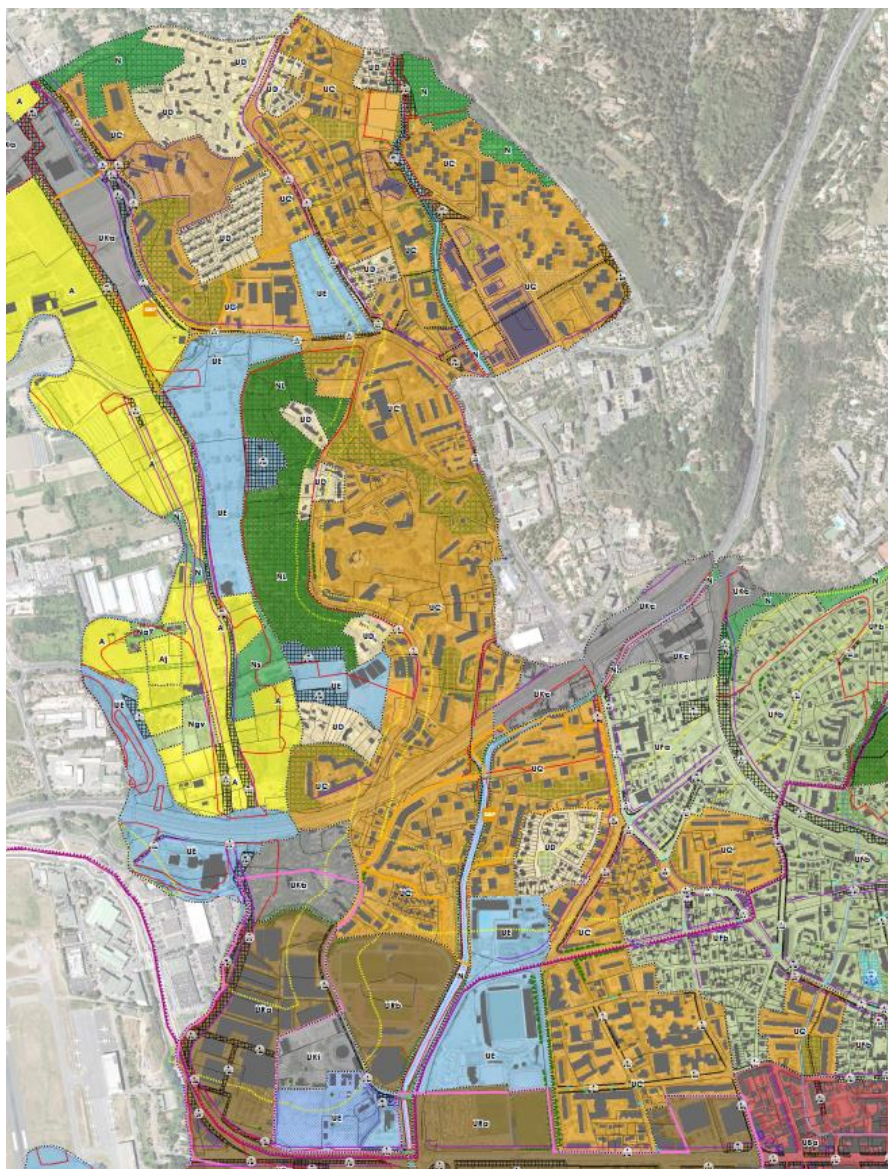
Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UC et ses secteurs



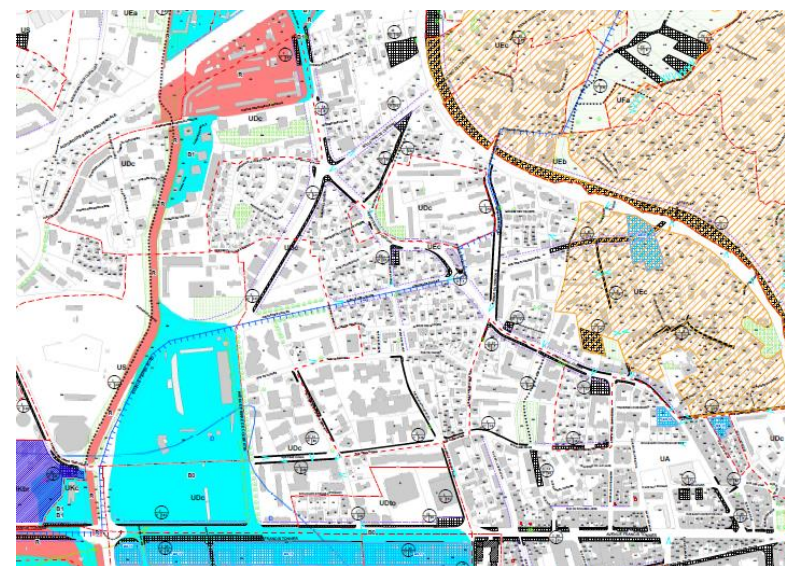
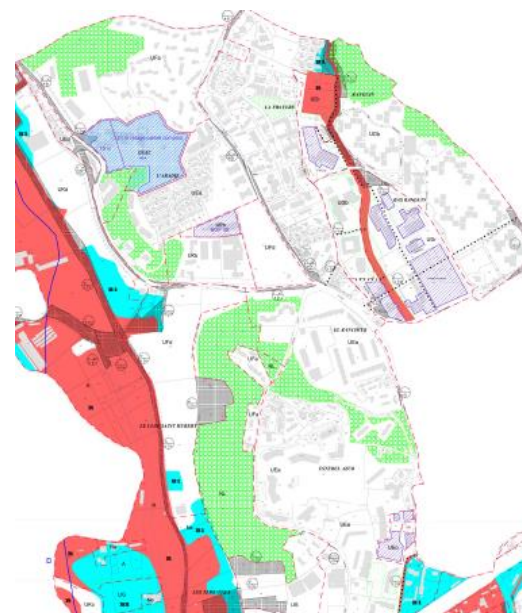
Photographie aérienne de la zone UC et ses secteurs
Sainte-Jeanne-Frère / Ranguin / Ranchito / Abadie



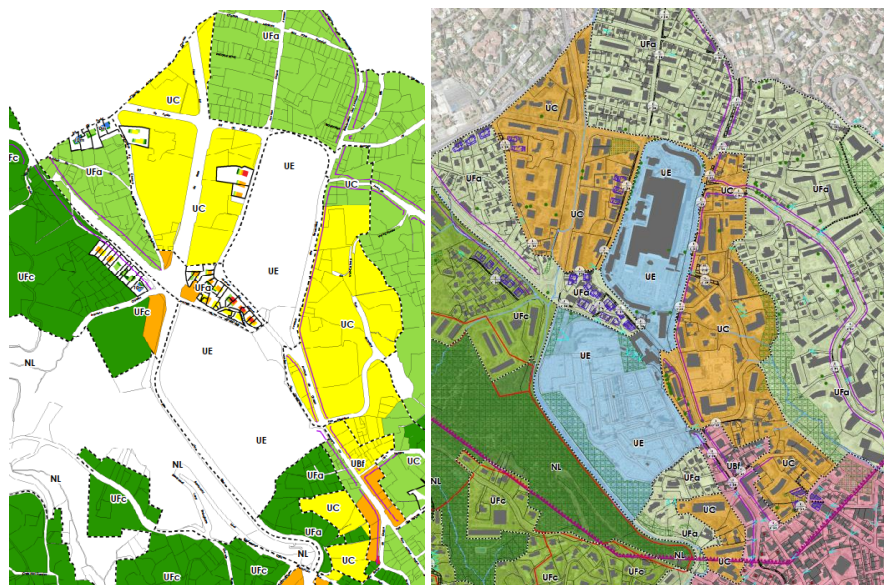
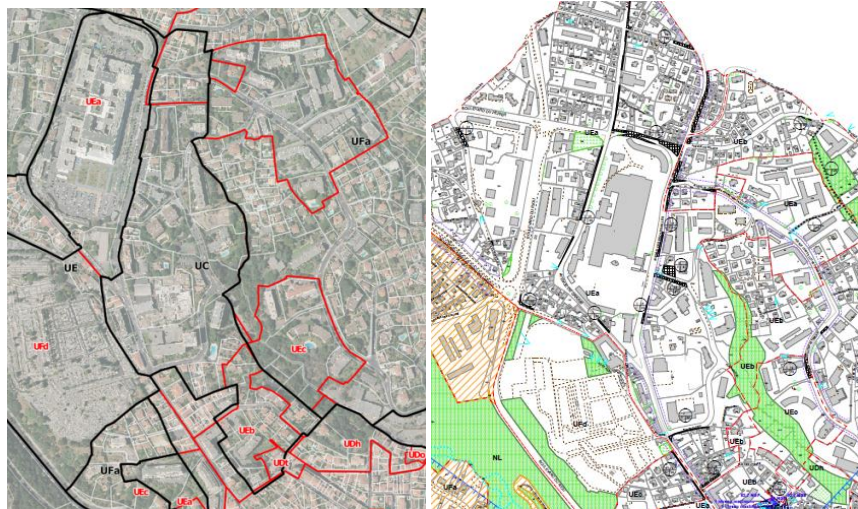
Extrait de la planche des hauteurs : zone UC et ses secteurs
Sainte-Jeanne-Frère / Ranguin / Ranchito / Abadie



Extraits de zonage du projet de P.L.U. : zone UC et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005: zone UC et ses secteurs



Photographie aérienne et extrait de la planche des hauteurs : zone UC et ses secteurs Avenue de Grasse / Avenue des Broussailles

Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UC et ses secteurs Avenue de Grasse / Avenue des Broussailles

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

Article 1 : Destinations et sous destinations

Sont interdites dans les zones UC : les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier, les créations de terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée et les dépôts de toute nature. Par ailleurs, sont également interdits : les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions, les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres situées dans un certain périmètre, et les extensions des hôtels de plus de 15 chambres dès lors que ces extensions ne sont pas réalisées pour des activités économiques, tertiaires et commerciales liées à l'offre touristique et événementielle, situés dans un certain périmètre.

Sont autorisées sous conditions : les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone. Dans le sous-secteur UCpb, seuls l'entretien, la transformation et la réhabilitation des bâtiments existants sont autorisés, à l'intérieur ou en dehors du polygone d'emprise maximale des constructions (hors piscine), à condition que les travaux en question aient pour but l'amélioration de leur aspect ou leur sauvegarde sans création de surface de plancher nouvelle supérieure à 20m² et sans modifier la volumétrie de manière importante. Les destinations des constructions sont également réduites et n'autorise que les restaurants, les commerces, cinémas et activités de services. Par ailleurs, dans le même secteur, pour les surfaces de plancher démolies et reconstruites dans le cadre de la réhabilitation qui ne sont pas prises en compte dans le calcul des 20m² et ne sont pas concernées par le polygone d'emprise maximale des constructions, ces travaux de réhabilitation devront être réalisés sans modifier la volumétrie générale du volume existant de plus de cinq pourcent.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'emprise au sol** : non règlementée
- **La hauteur des constructions** : limitée à 15m, sauf dispositions spécifiques de la planche des hauteurs des documents graphiques. Cela correspond aux hauteurs observées majoritairement dans ces quartiers ;
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives en UC et UCa et 5 m en UCp ;
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : les constructions doivent être implantée à une distance des limites séparatives de fond de propriété au moins égale à 3 mètres, et respecter le prospect $P > H/2$. (*H = hauteur maximale de la façade du bâtiment confrontant la limite de fond de propriété ; P = distance aux limites séparatives*)

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain
- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les saillies
- Les édicules techniques
- Les devantures de commerces
- La volumétrie
- Les clôtures
- Les menuiseries extérieures et les matériaux
- Les aménagements extérieurs

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Les espaces libres et les espaces verts
- Les plantations d'arbres
- Le traitement des espaces libres

Des coefficients d'espaces verts et libres sont fixés dans chacun des secteurs afin de préserver le caractère végétalisé des différents quartiers. Ces coefficients sont déterminés au regard du degré de végétalisation existante et des enjeux de préservation.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et

visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

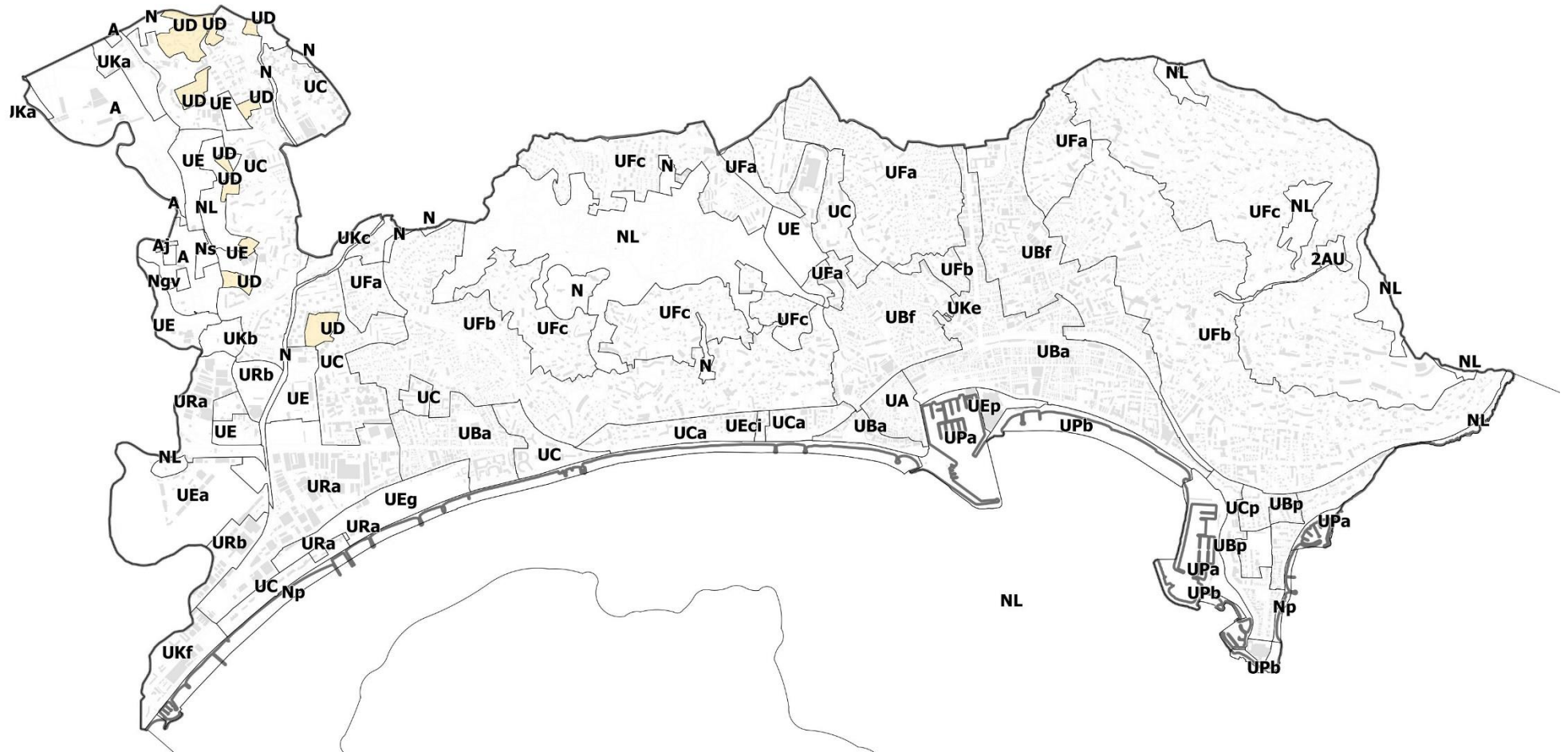
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UD ET SES SECTEURS

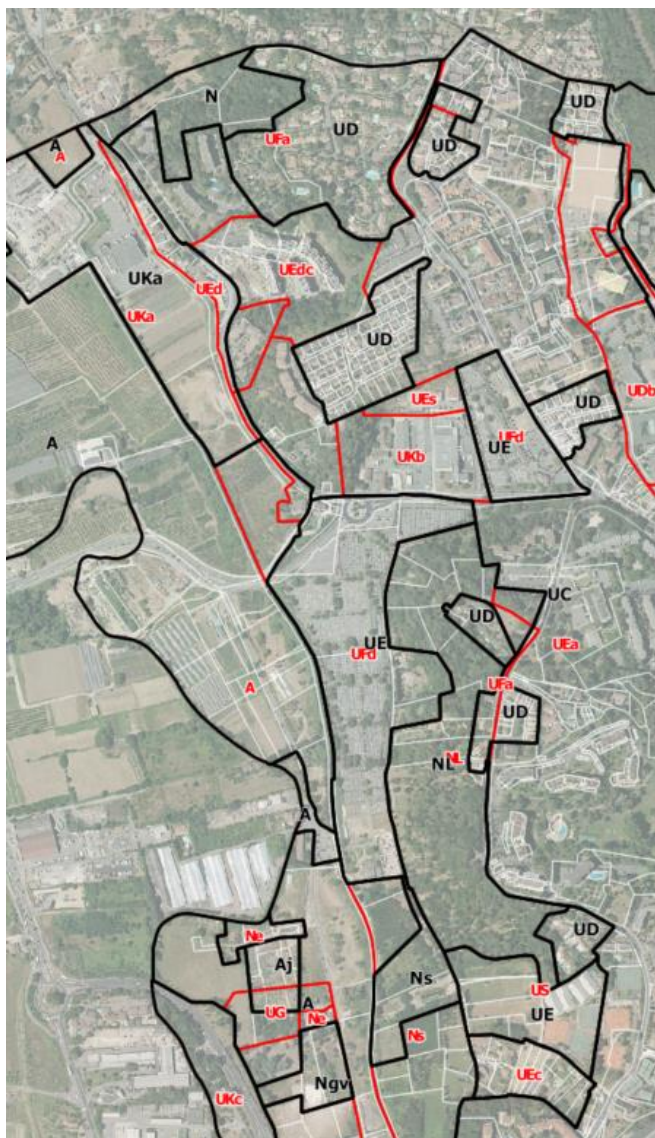


Localisation de la zone UD

La zone UD correspond aux zones à dominante résidentielle de moyenne densité localisée à l'ouest de la commune. Le P.L.U. de 2005 intégrait ces espaces dans les zones UEa et UFa.

Il s'agit de petits lotissements de maisons individuelles présentant des formes urbaines relativement compactes et organisées autour des voies de dessertes qui maillent ces espaces. L'emprise au sol de ces habitations est importante, par rapport à la taille des parcelles sur lesquelles elles sont construites, et leurs hauteurs n'excèdent pas le R+1.

Ces quartiers à vocation résidentielle/pavillonnaire participent à la diversification de l'offre en logement de la commune. Le règlement d'urbanisme prévoit donc de conserver la vocation de ces espaces, et de permettre leur reconstruction et réhabilitation. Cette mesure répond à l'orientation 15 de l'axe 2 du P.L.U. : « agir pour les actifs et les familles ».



Photographie aérienne de la zone UD

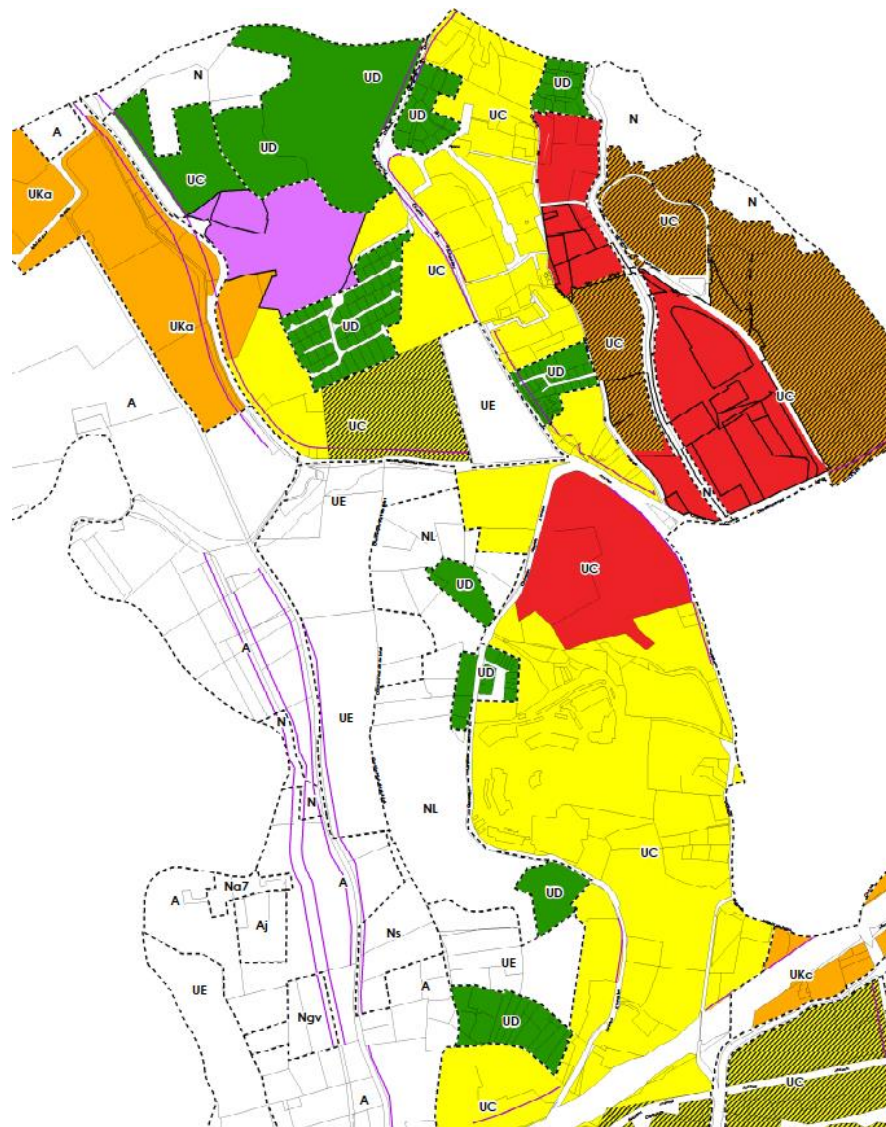


Planche des hauteurs de la zone UD

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

Article 1 : Destinations et sous destinations : la zone UD est exclusivement destiné à l'habitat (individuel) et peut accueillir des activités de restauration.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale : Non règlementée en UD

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'emprise au sol :** Non règlementée
- **La hauteur des constructions :** limitée à 7m. Cela correspond aux hauteurs observées majoritairement dans ces quartiers et permet de maintenir un tissu pavillonnaire.
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** les constructions peuvent, soit être implantées d'une limite séparative à une autre, soit être implantées sur au moins une limite séparative et respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives, soit respecter un recul minimum de 3 m des limites séparative.
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives de fond de propriété.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres les uns des autres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain
- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les saillies
- Les édifices techniques
- Les devantures de commerces
- La volumétrie
- Les clôtures
- Les menuiseries extérieures et les matériaux
- Les aménagements extérieurs

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Les espaces libres et les espaces verts ;
- Les plantations d'arbres ;
- Le traitement des espaces libres.

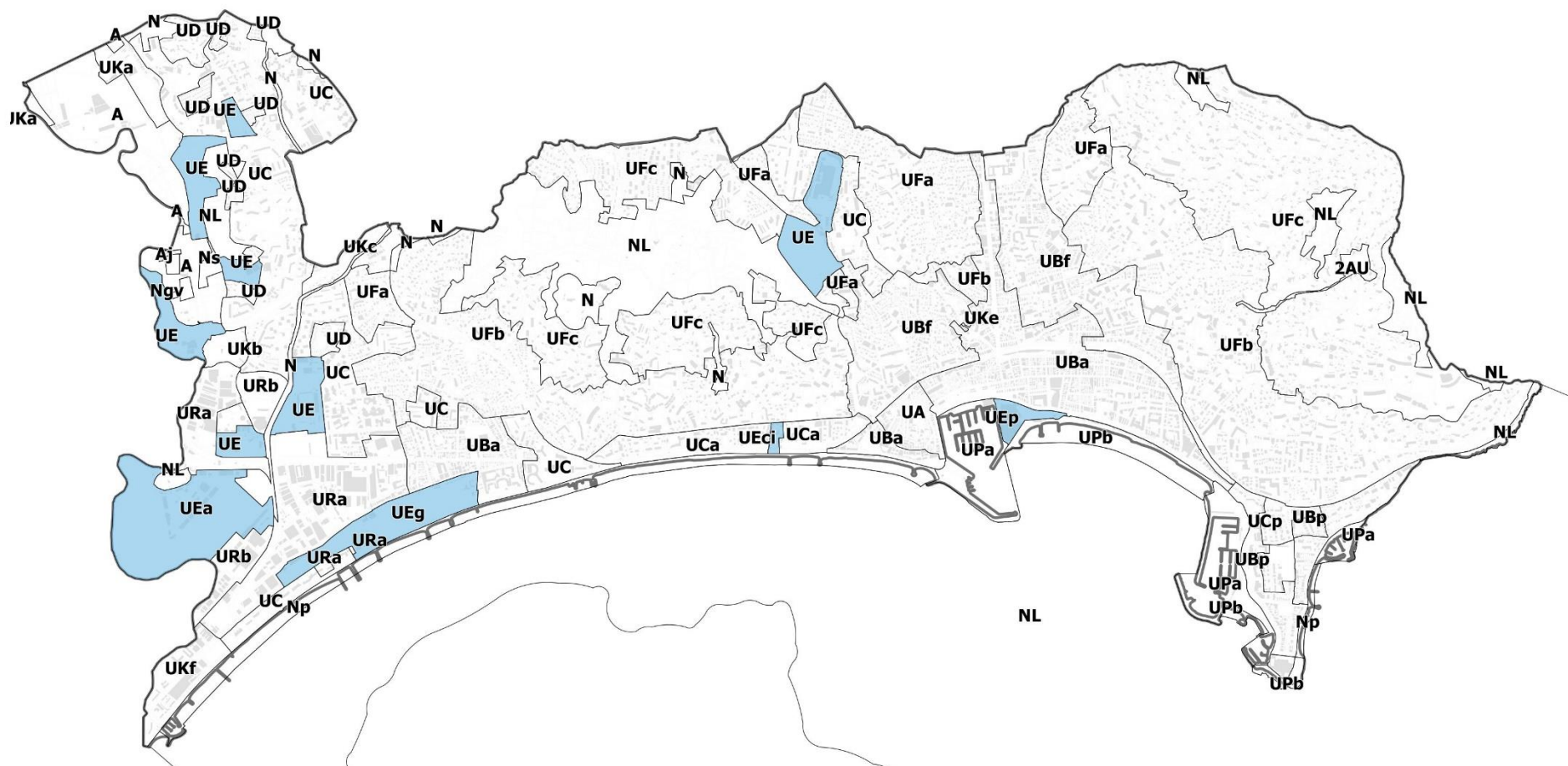
Les espaces libres et espaces verts de pleine terre ont été règlementé (respectivement 20 et 60%) pour maintenir une emprise au sol moyenne de 20% maximum.

Article 6 : Stationnement : les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : s'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux : s'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UE ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UE et ses secteurs

La zone UE est relative aux équipements et comprend les secteurs :

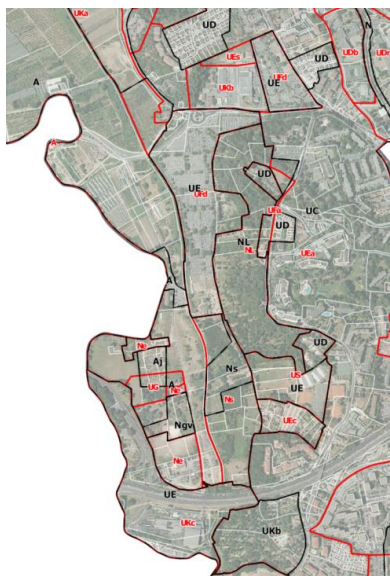
- UE : équipements municipaux (hôpital, cimetières, centre de tri du SMED, équipements sportifs...)
- UEa : aéroport de Cannes Mandelieu
- UEg : emprises ferroviaires de Cannes La Bocca
- UEci : emprises du Campus International de Cannes
- UEp : Palais des Festivals et des Congrès

Le P.L.U. délimite l'emprise des équipements publics selon des secteurs individualisés afin de matérialiser leur emprise sur le territoire et leur permettre de bénéficier d'une réglementation adaptée à leur fonctionnement, tout en respectant les espaces environnants.

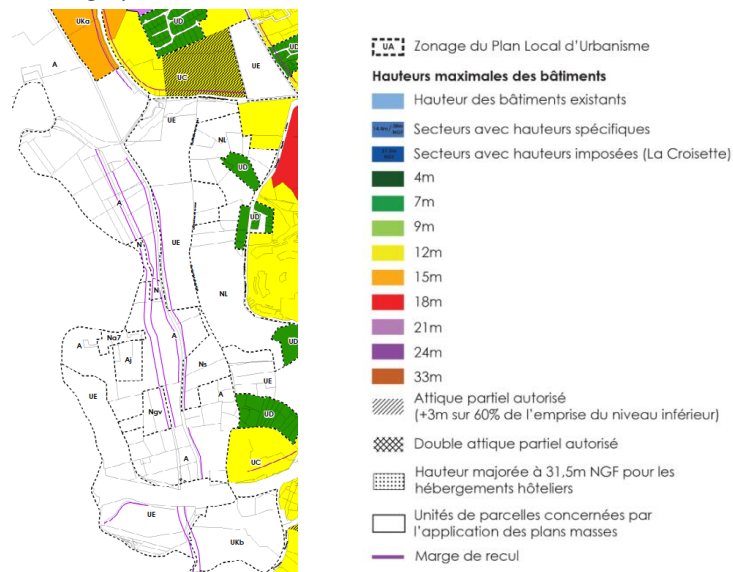
L'aménagement ou le fonctionnement de ces équipements répond à la volonté municipale d'assurer, à la fois, le rayonnement économique de la ville et de valoriser la qualité vie de ses habitants.



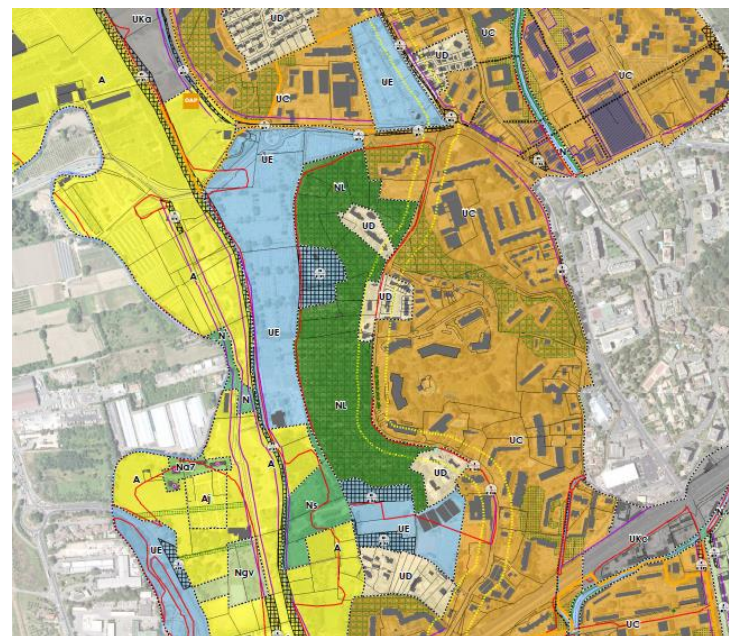
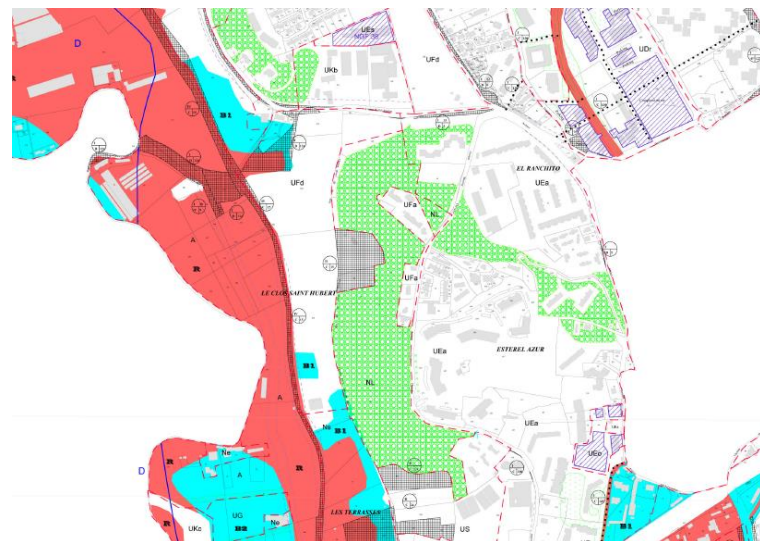
Palais des festivals et des congrès (Source : Mairie de Cannes)



Photographie aérienne : zone UE et ses secteurs

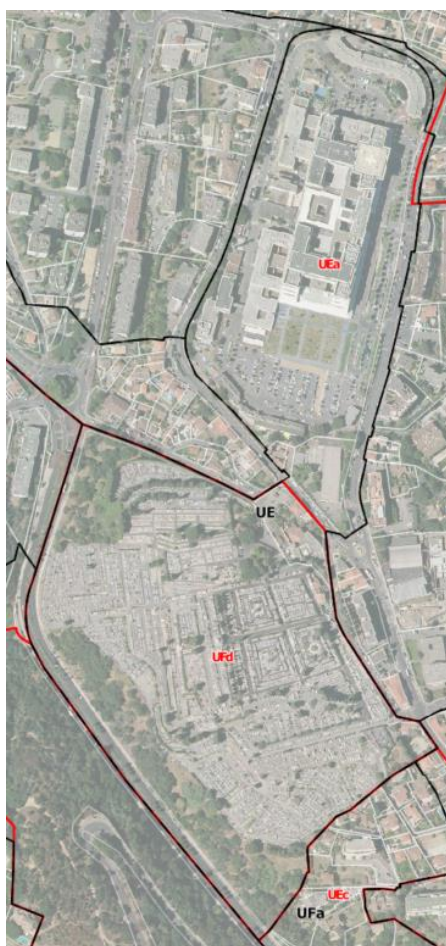


Extrait de la planche des hauteurs : zone UE et ses secteurs

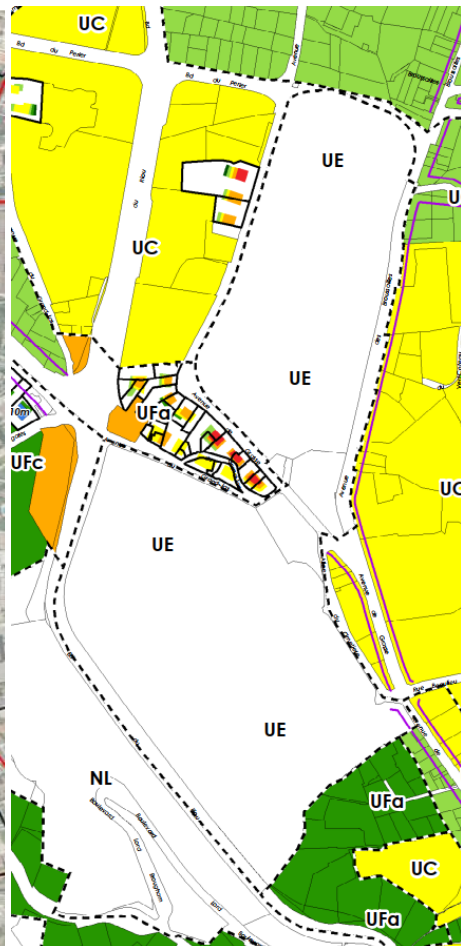


Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UE et ses secteurs

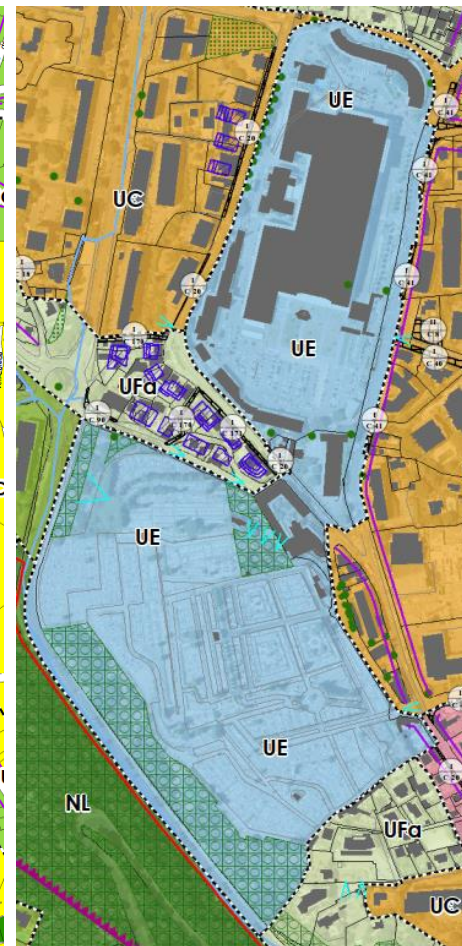
Hôpital Simone Weil et cimetière du Grand Jas



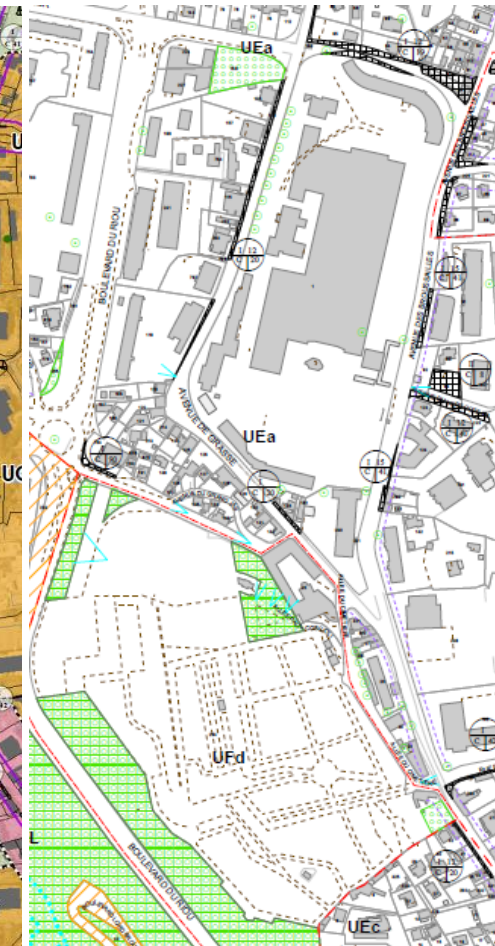
Photographie aérienne de la zone UE et ses secteurs



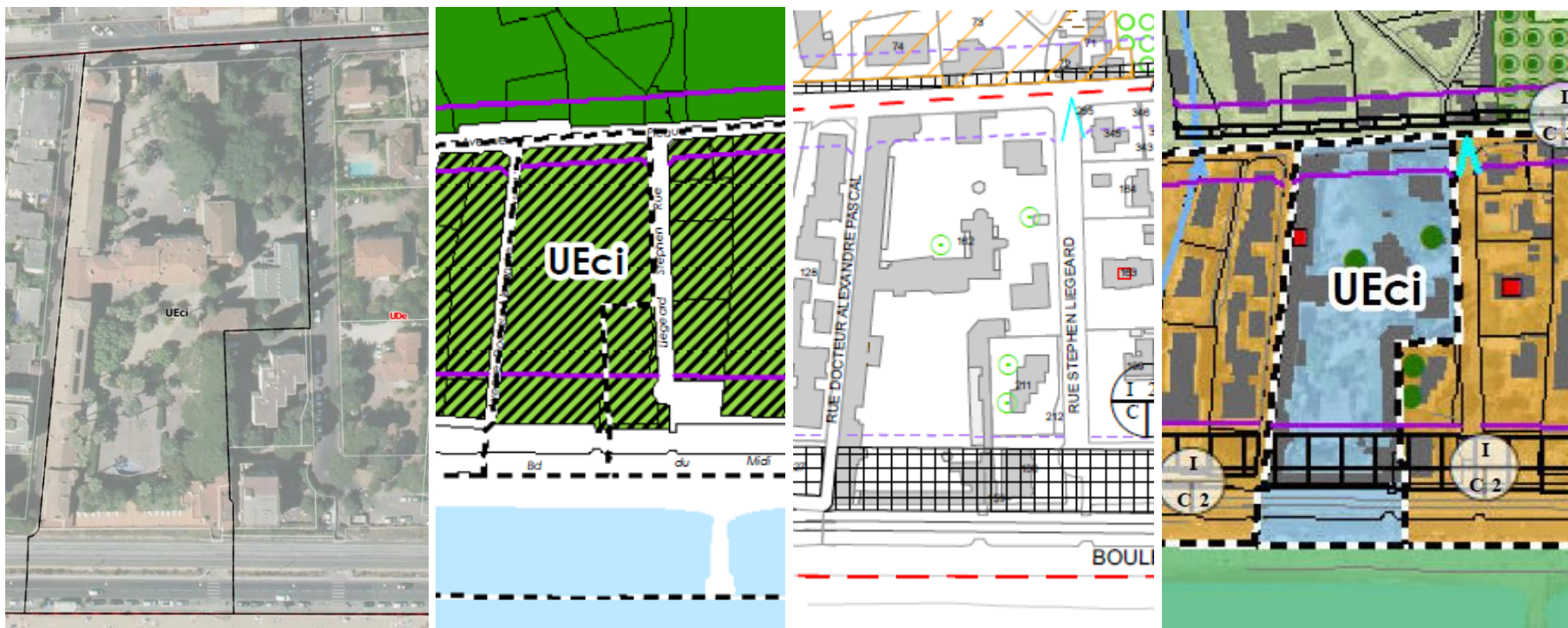
Extrait de la planche des hauteurs : zone UE et ses secteurs



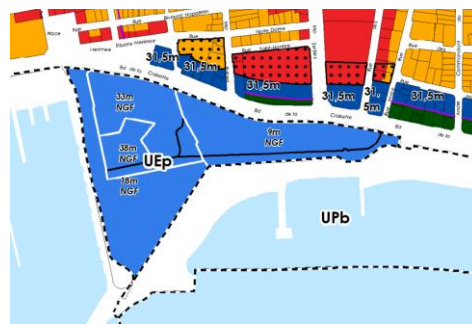
Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UE et ses secteurs



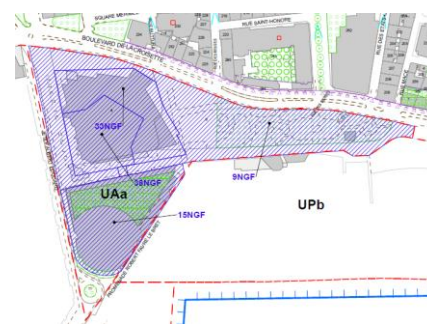
Lycée international et Palais des Festivals et des Congrès



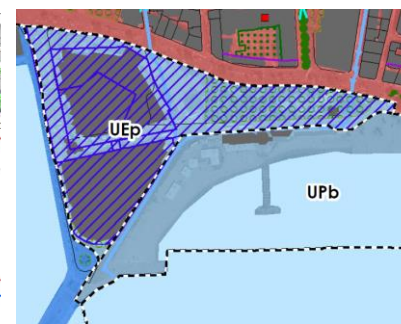
Photographie aérienne de la zone UE et ses secteurs



Extrait de la planche des hauteurs : zone UE et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UE et ses secteurs



Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone.**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Sont interdites toutes occupations autres que celles destinées aux habitations, aux commerces et activités de services (hormis le commerce de gros), aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux liés aux équipements autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions : les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale : Non règlementée

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'emprise au sol :** non règlementée afin de laisser une liberté de réalisation en fonction des besoins.
- **La hauteur des constructions :** Non règlementée pour les équipements publics afin de laisser une liberté de réalisation en fonction des besoins.
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** non règlementée
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** non règlementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain
- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les saillies
- Les édicules techniques
- Les devantures de commerces
- La volumétrie
- Les clôtures
- Les menuiseries extérieures et les matériaux
- Les aménagements extérieurs

Cet article ne fixe aucune réglementation concernant la zone UE et ses secteurs.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Les espaces libres et les espaces verts
- Les plantations d'arbres
- Le traitement des espaces libres

Les coefficients d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas règlementés afin de faciliter la mise en œuvre des équipements publics.

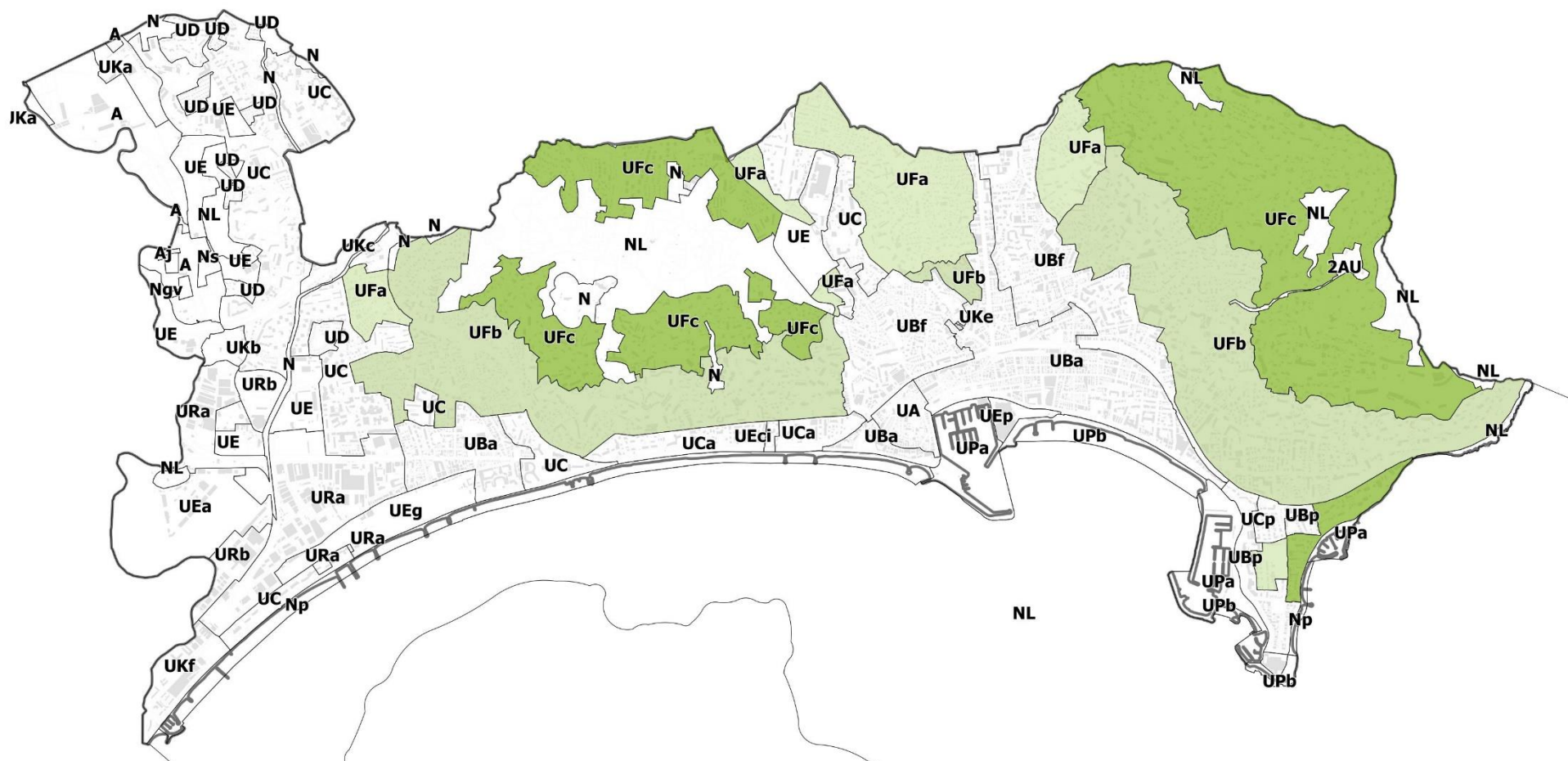
Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Le nombre de places doit dépendre du type d'équipement et de sa fréquentation.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux : S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UF ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UF et ses secteurs

La zone UF et ses secteurs correspondent aux espaces collinaires à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine : le secteur de La Croix-des-Gardes, de La Californie, des Vallergues, de Petit-Juas et de la Pointe-Croisette. Elle comprend les secteurs :

- UFa : les espaces résidentiels bénéficiant d'une protection simple, généralement situés en partie basse des massifs collinaires (en dehors des espaces proches du rivage), et correspondant aux zones UFa, UFb et UEg du P.L.U. de 2005.
- UFb : les espaces résidentiels bénéficiant d'une protection modérée, généralement situés à flanc de massif collinaire, et correspondant aux zones UFa, UFb et UEg du P.L.U. de 2005 (sous la limite des 60 m NGF et dans les espaces proches du rivage).
- UFc : les espaces résidentiels bénéficiant d'une protection renforcée, généralement situés en partie haute des massifs collinaires (au-dessus de la limite des 60 m NGF), et correspondant aux zones UFa, UFb et UEg du P.L.U. de 2005
- UFP : secteur de Pointe-Croisette, classé en zone UDg, UPa et UPb par le P.L.U. de 2005.

Les limites de ces secteurs sont issues d'un redécoupage complet du zonage des massifs collinaires. La volonté n'était plus de « zoner » par rapport aux formes urbaines existantes mais bien de redéfinir les possibilités d'urbanisation et de construction au regard des enjeux paysagers et topographiques. Il s'agit d'un changement complet de paradigme sur le devenir de ces quartiers. C'est pour cette raison que de nombreux bâtiments existants ne respectent plus les nouvelles règles, notamment en termes de hauteurs et de coefficients d'espaces verts.

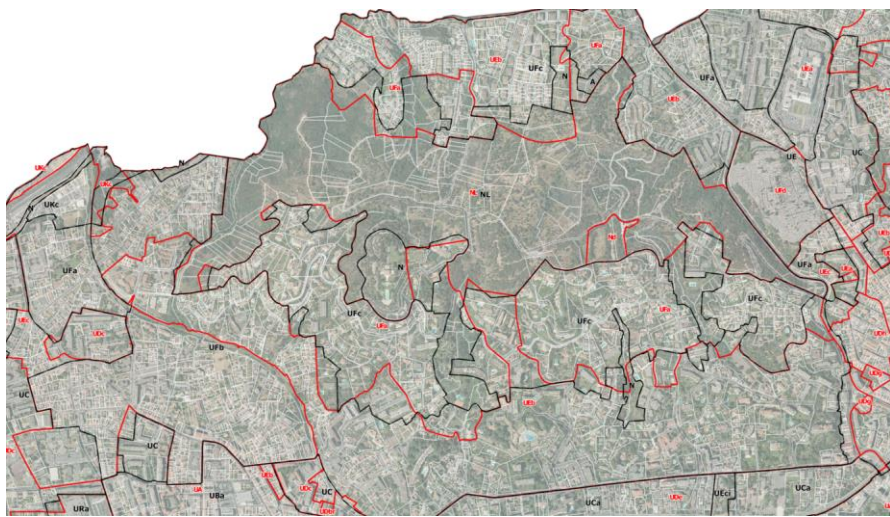
La réglementation de ces zones traduit ce faisant un gradient de densité afin de valoriser les espaces paysagers emblématiques de Cannes. Les dispositions en matière de volumétrie, de qualité architecturale et de traitement paysager structurent l'urbanisation future de ces secteurs : intégration dans la pente (et perceptibilité dans le paysage), limitation des hauteurs, majoration des

coefficients d'espaces verts de pleine terre minimum, etc. Les zones UF comprennent pour cela plusieurs outils réglementaires mis en place par le P.L.U. afin de préserver la qualité paysagère de ces sites. Le classement en EVP ou en jardins remarquables de plusieurs espaces verts permet de créer des « poches de respirations » et de rétablir une protection renforcée de ces espaces. Des « perspectives sensibles » sont également matérialisées sur le plan de zonage afin d'identifier les perspectives sur un élément important du paysage. Elles conditionnent la hauteur et l'implantation des constructions subjacentes afin que ces dernières tiennent compte de l'enjeu paysager du site.

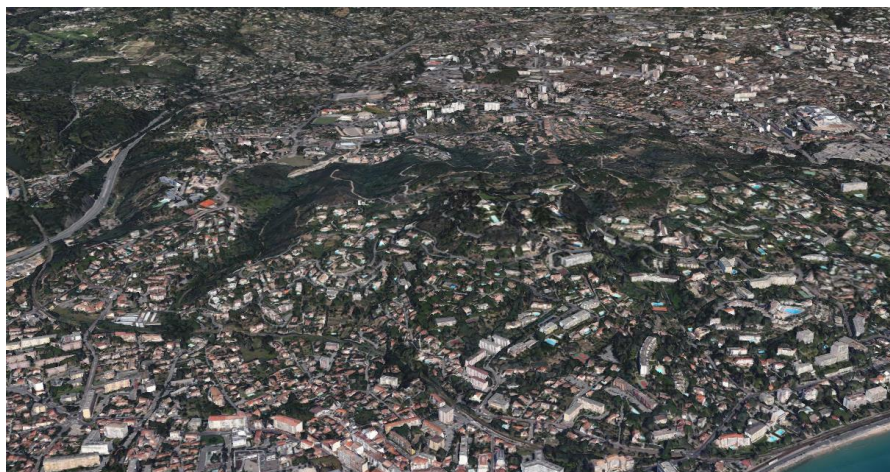
Le secteur UFP revêt quant à lui un enjeu distinct. Il correspond aux derniers espaces sur Pointe Croisette ayant conservé des formes d'habitat « traditionnelles » d'habitations du XIXe et XXe siècle. Les règles de préservations instaurées dans le P.L.U. de 2005 n'ont pas suffisamment permis d'y limiter une densification par renouvellement urbain. Le nouveau P.L.U. rend donc cette zone inconstructible hormis pour réaliser des extensions limitées ou des projets dûment réfléchis et soucieux d'une bonne intégration paysagère et urbaine.

Les zones UF et leurs réglementations répondent ainsi aux orientations 1 et 2 de l'axe 1 du P.A.D.D. : « protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes » et « Utiliser la Loi Littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale ».

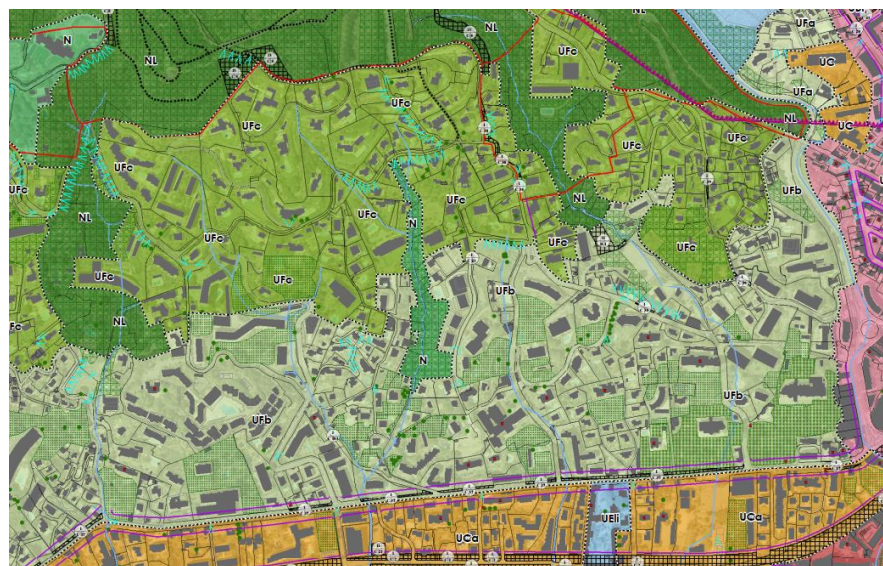
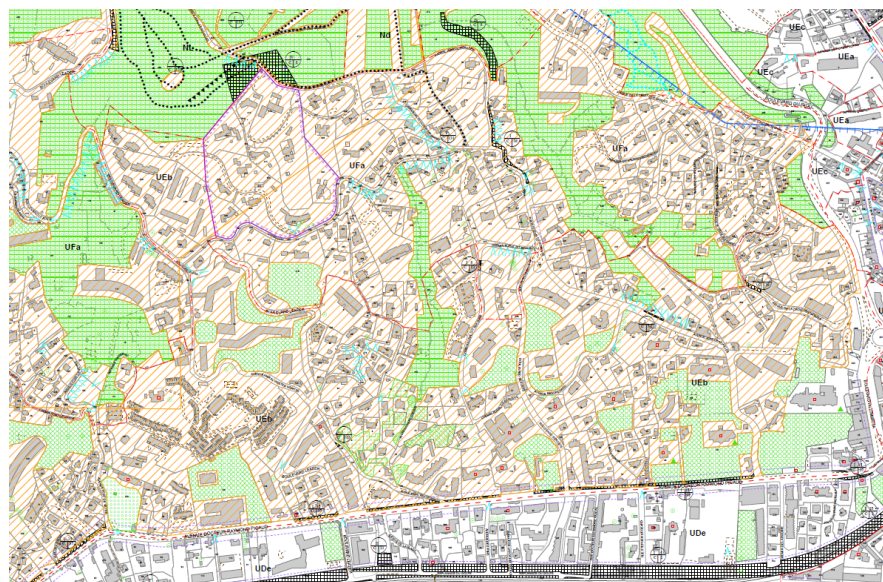




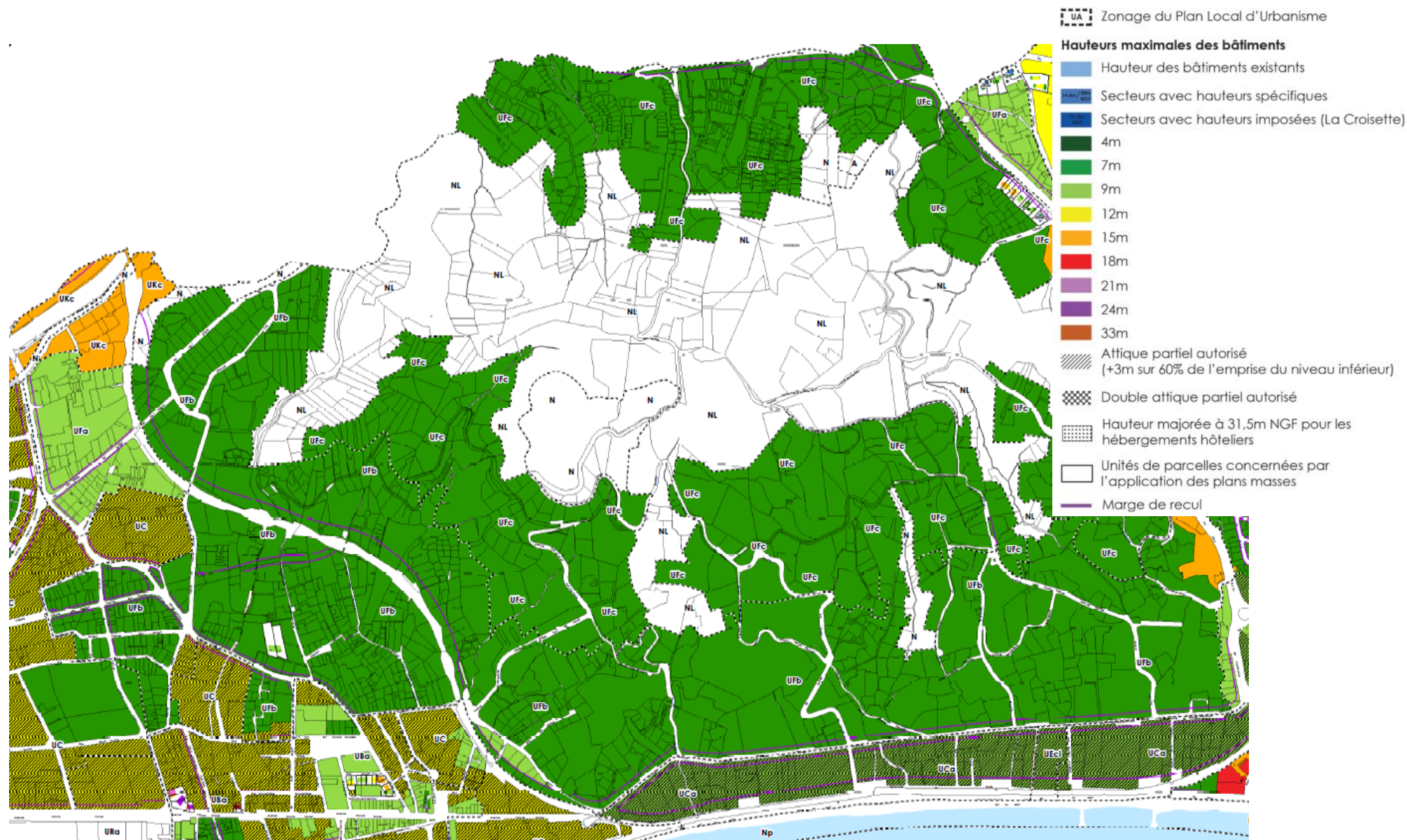
Photographie aérienne de la zone UF et ses secteurs



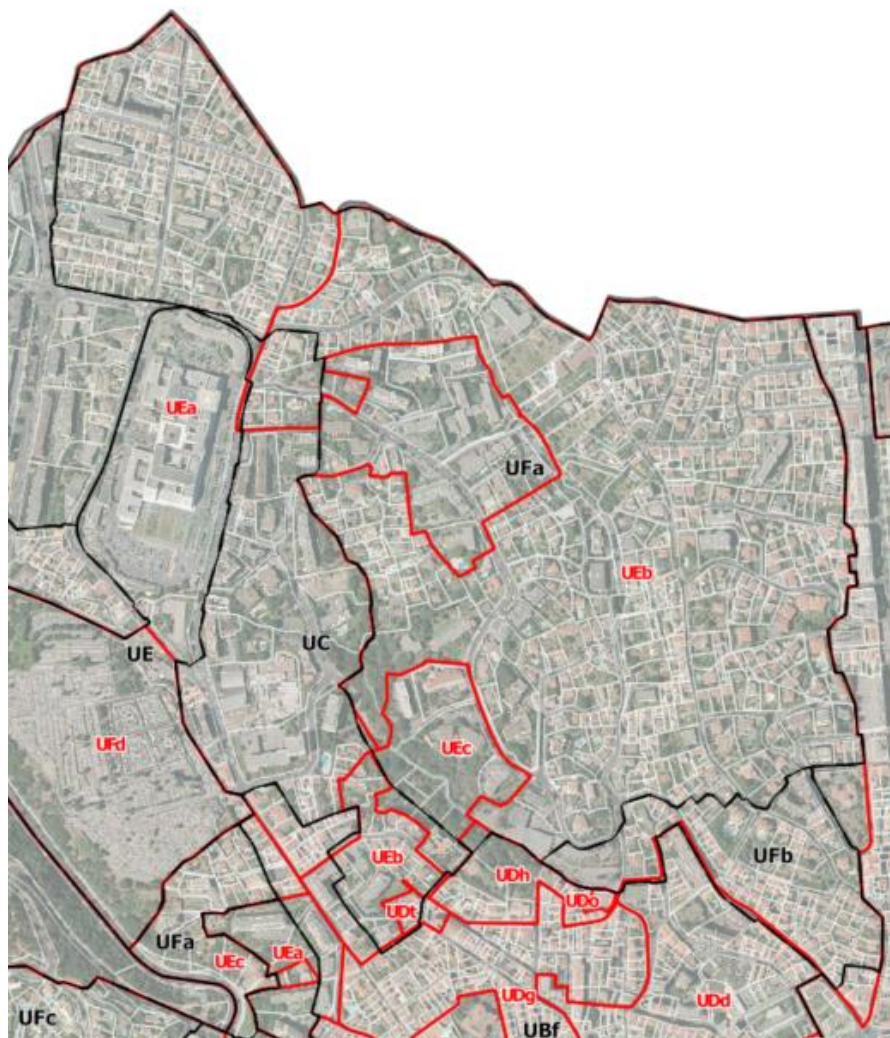
Vue 3D de la zone UF et ses secteurs (Source : Google Earth)



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. :
zone UF et ses secteurs



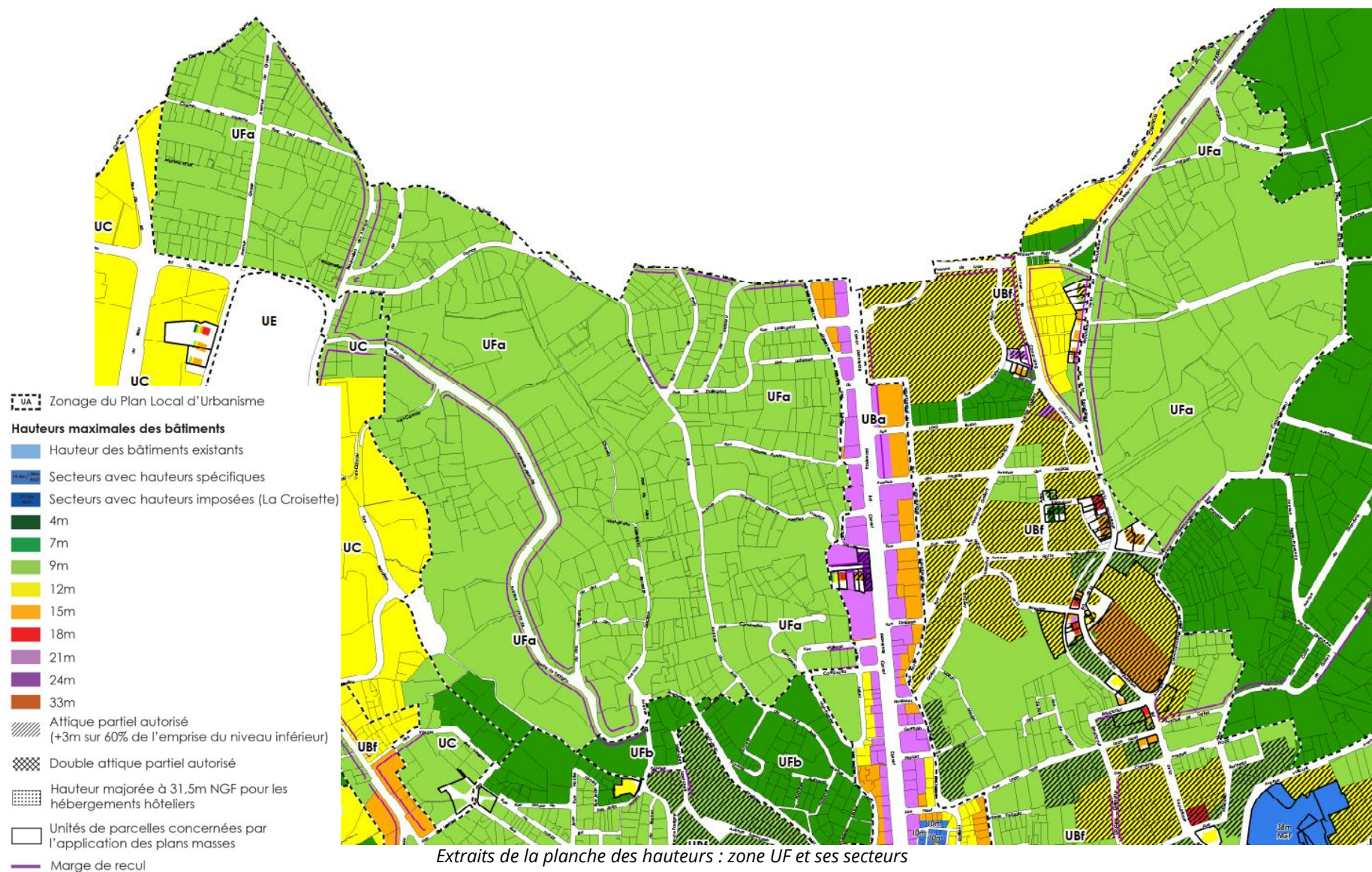
Extrait de la planche des hauteurs : zone UF et ses secteurs

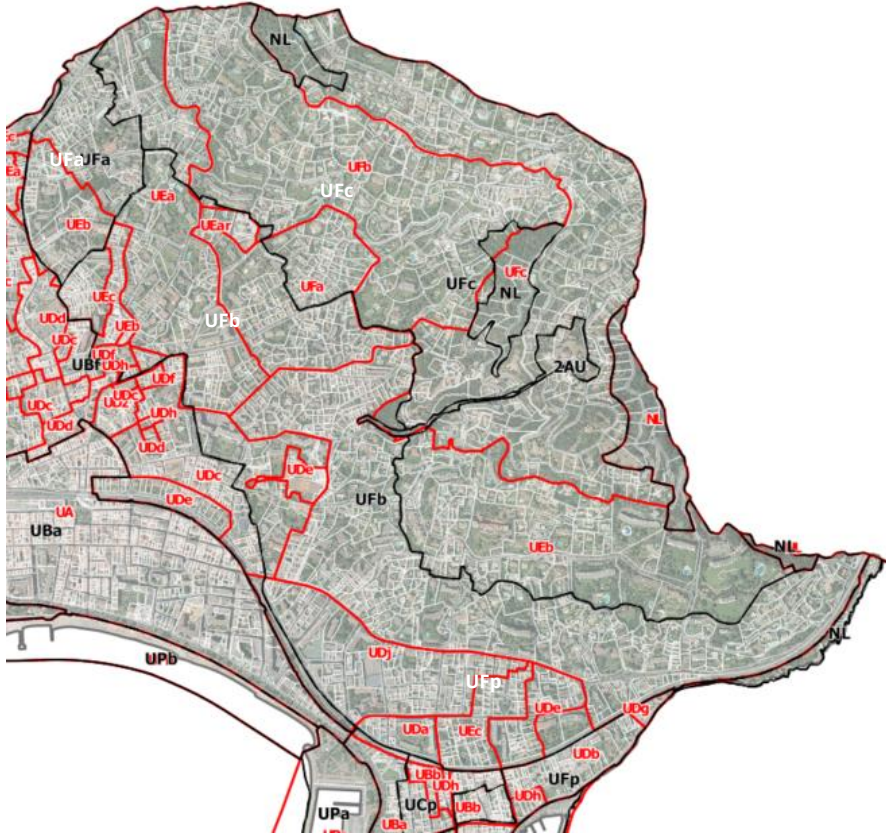


Photographie aérienne de la zone UF et ses secteurs

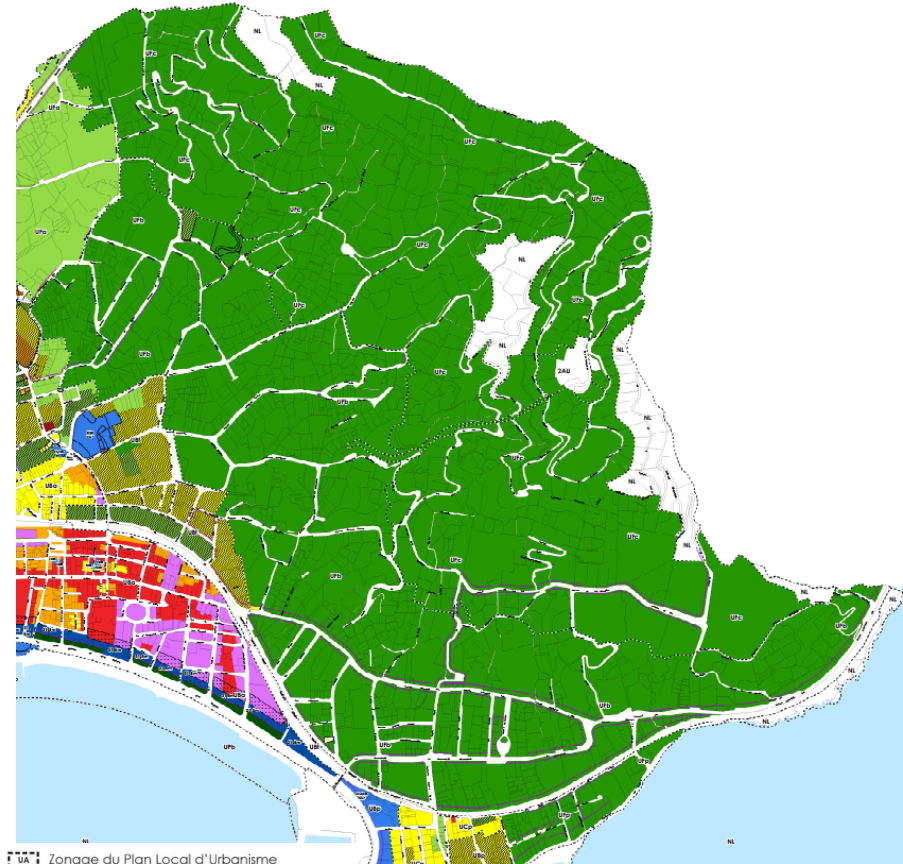


Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UF et ses secteurs



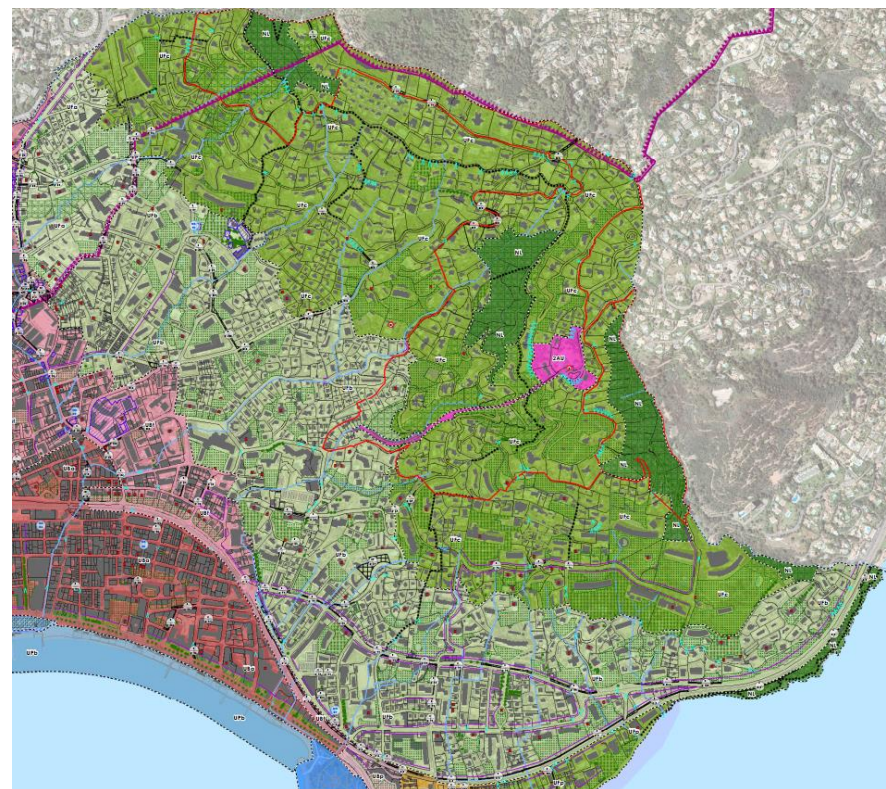
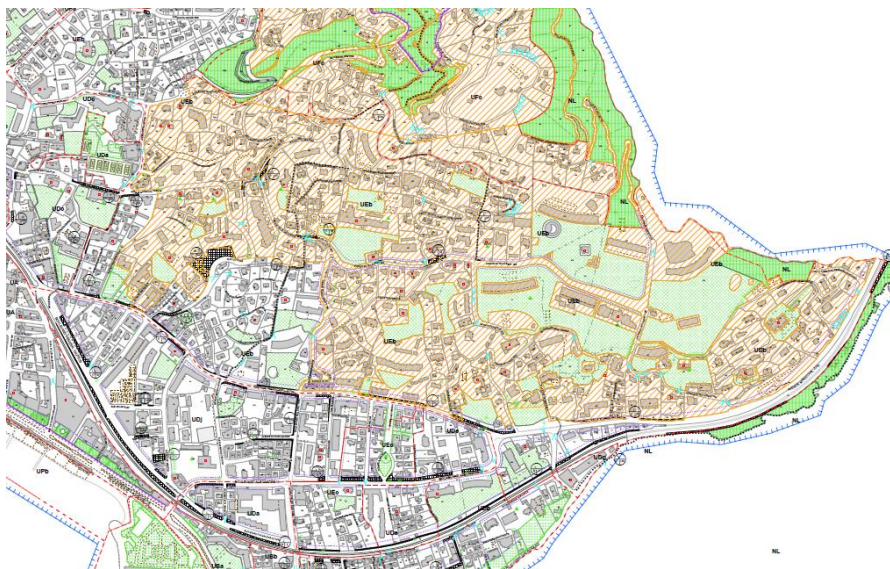
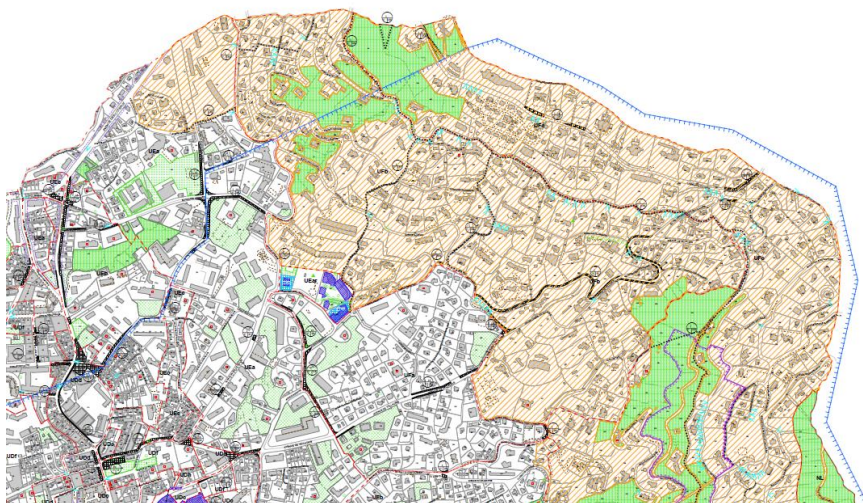


Photographie aérienne de la zone UF et ses secteurs



- UA Zonage du Plan Local d'Urbanisme
- Hauteurs maximales des bâtiments**
- Hauteur des bâtiments existants
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Secteurs avec hauteurs imposées (La Croisette)
- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- 24m
- 33m
- Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)
- Double attique partiel autorisé
- Hauteur majorée à 31,5m NGF pour les hébergements hôteliers
- Unités de parcelles concernées par l'application des plans masses
- Marge de recul

Extraits de la planche des hauteurs : zone UF et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UF et ses secteurs



Extraits de la planche des hauteurs : zone UF et ses secteurs

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone.**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Les zones UF sont destinées préférentiellement à l'habitat résidentiel. Les activités de commerces et de services sont autorisées sous conditions, à l'exception du commerce de gros et des hébergements hôteliers. Elles peuvent également accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier, les créations de terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature et l'ouverture, l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol et les exploitations agricoles ou forestières.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée en UF

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'emprise au sol : non règlementée
- La hauteur des constructions : 9 m en UFa, 7 m en UFb, UFc et UFp. Les hauteurs sont fixées à 7 m dans les espaces collinaires les plus sensibles afin de préserver leur qualité paysagère. Cela permet de conserver un tissu pavillonnaire mais interdit désormais les immeubles de hauteurs. Cette politique s'inscrit en continuité de ce qui avait été instauré par le P.L.U. de 2005. 9 m sont autorisés en UFa

car il s'agit d'espaces situés en dehors des espaces proches du rivage et dont une majorité de constructions dispose d'une hauteur supérieure à 7 m.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m dans les secteurs UFa, UFb et UFp, et 7 m en UFc.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m en UFa, UFb et UFp et 7 m en UFc.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres les uns des autres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'implantation dans le terrain** : Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les faîtages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau ou aux lignes de restanque.
- **Les toitures**
- **Les façades et revêtements**
- **Les saillies**
- **Les édicules techniques**
- **Les devantures de commerces**
- **La volumétrie** : Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à créer une succession de séquences

visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes (combinaison de retraits partiels (vides et pleins), de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration), la présence de points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...), l'aménagement des fonds de perspectives, une différenciation de traitement des niveaux, etc.

- **Les clôtures :** les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres 20 de hauteur et doivent être composées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir.
- **Les menuiseries extérieures et les matériaux**
- **Les aménagements extérieurs**

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**
- **Les espaces libres et les espaces verts :**

		Coefficient d'espaces libres minimum	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum
UF	UFa	15 %	70 %

	UFb	15 %	70 %
	UFc	10 %	85 %
	UFp	10 %	85 %

Ces coefficients d'espaces libres et verts reprennent ceux du PL.U. de 2005 dans les zones les plus strictes, les généralisent et les augmentent partiellement en réglementant la référence à la pleine terre.

- **Les plantations d'arbres**
- **Le traitement des espaces libres**

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

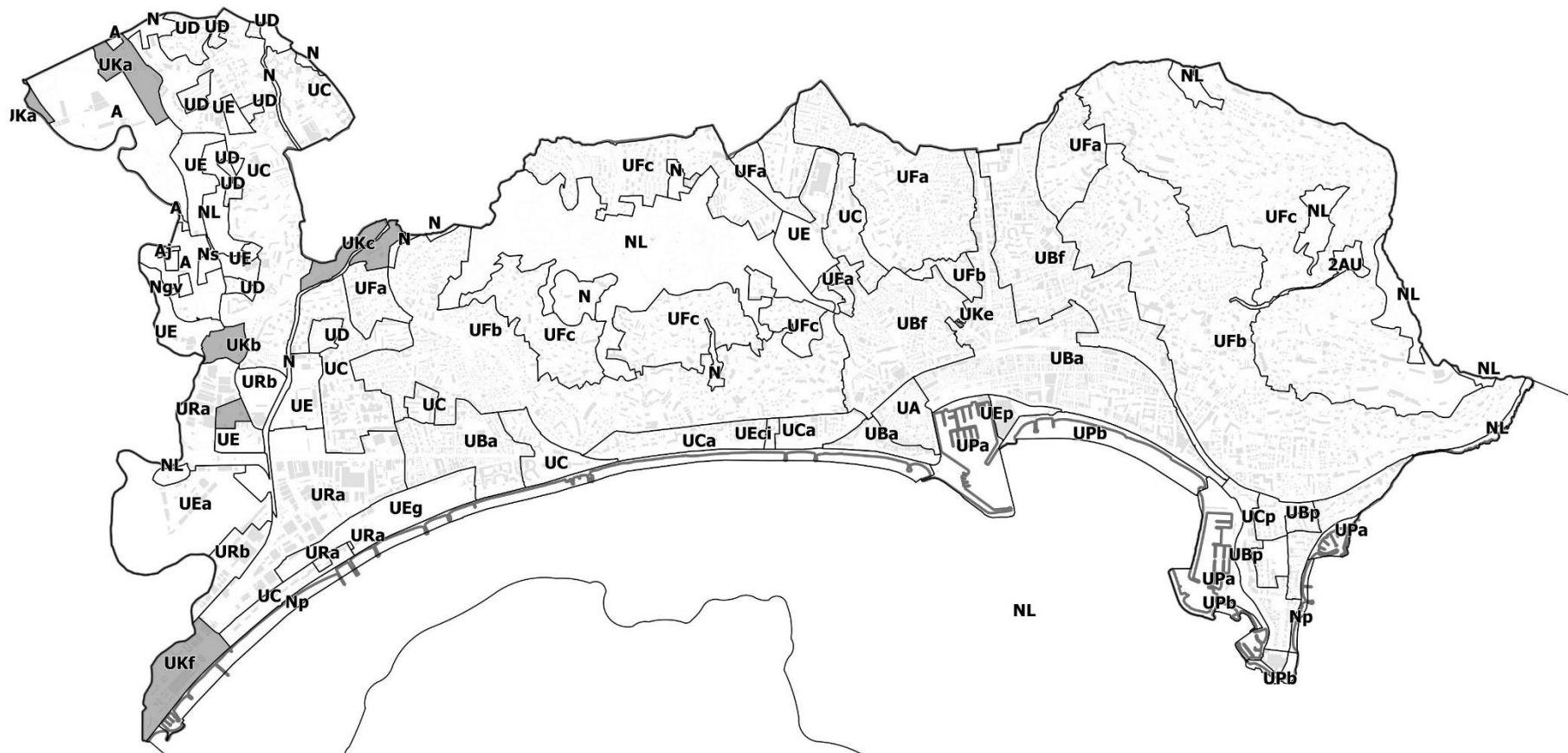
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UK ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UK et ses secteurs

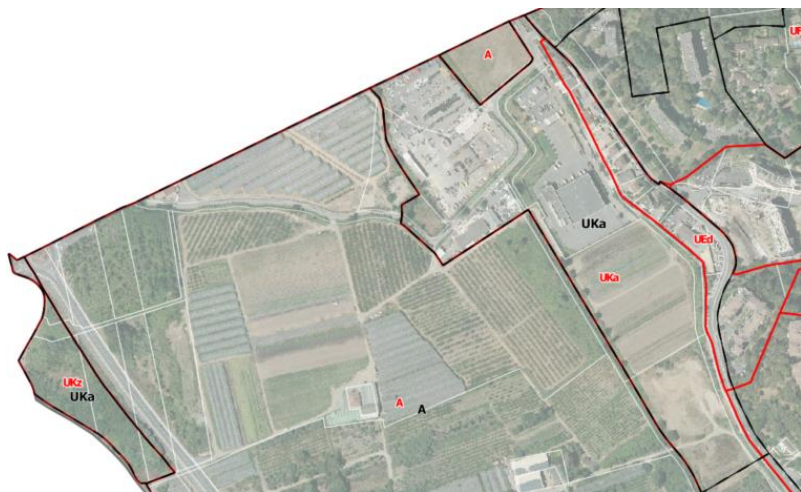
La zone UK est relative aux activités économiques. Elle reprend le classement et la délimitation des zones UK du P.L.U. de 2005. Elle comprend les secteurs :

- UKa : Activités de la Plaine de la Siagne. Il s'agit des zones d'activités existantes (artisanat, commerce sous condition, entrepôts...) le long de la RD9 (L'Abadie) et de Mandelieu. Elles sont issues de zones UK du P.L.U. de 2005. La zone de l'Abadie est réduite d'environ 2 ha au profit de la zone agricole, situés en zone inondable.
- UKb : Camping Bellevue. Il s'agit de l'unique camping existant dans la commune. Celui-ci est classé dans un secteur spécifique permettant son maintien et le développement de ses activités. Il est concerné pour partie par la servitude d'attente de projet.
- UKc : Zone d'Activités de Carimai. Il s'agit d'une zone d'activités (artisanat, industrie, entrepôts...) située de part et d'autre de l'A8 à proximité du Cannet. Son périmètre est réadapté pour mieux préserver certains espaces naturels du massif de la Croix-des-Gardes.
- UKi : Activités de transformation et d'alimentation énergétique du bassin cannois (transformateurs EDF et GDF existants) ,
- UKf : Activités structurées autour de Thalès Aliéna Space (activités industrielles de pointe) ;
- UKe : Secteur dédié à l'économie créative. Il s'agit d'un espace d'activité situé dans Petit Juas / Vallergues dont l'objectif est de développer l'économie en lien avec le cinéma.

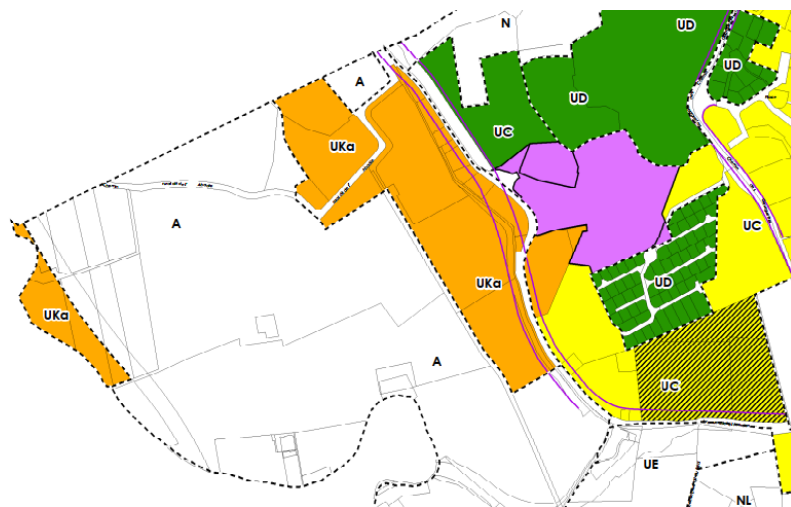
La réglementation de ces secteurs a pour objectif de permettre le développement économique à travers la mise en place de règles d'urbanisme favorisant l'implantation et le fonctionnement des entreprises. La réglementation a toutefois été édictée de manière à limiter l'impact de ce développement économique sur les espaces environnants.

Le classement des zones à vocation économique cannoises en secteurs permet au P.L.U. d'organiser une gestion de l'occupation des sols adaptée à la stratégie de développement économique de la commune. La réglementation de ces secteurs répond ainsi à différentes orientations de l'axe 2 du P.A.D.D. ; l'orientation 9 « Mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire » et à l'orientation 10 : « Développer tous les savoir-faire industriels et artisanaux ».

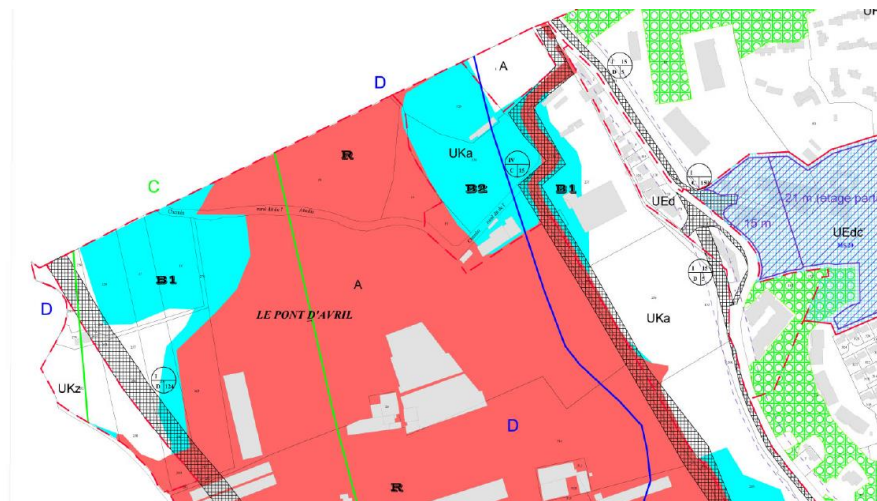
UKa – zones d'activités de la plaine de la Siagne



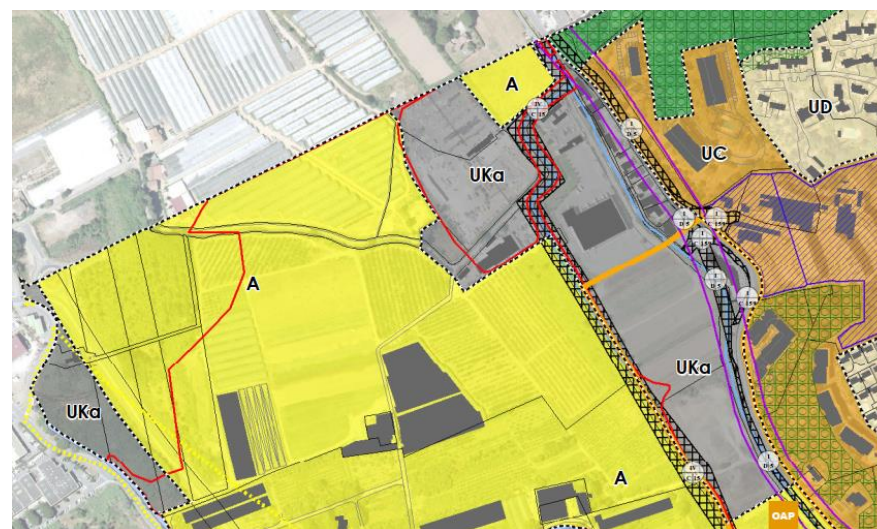
Photographie aérienne de la zone UK et ses secteurs



Extrait de la planche des hauteurs : zone UK et ses secteurs



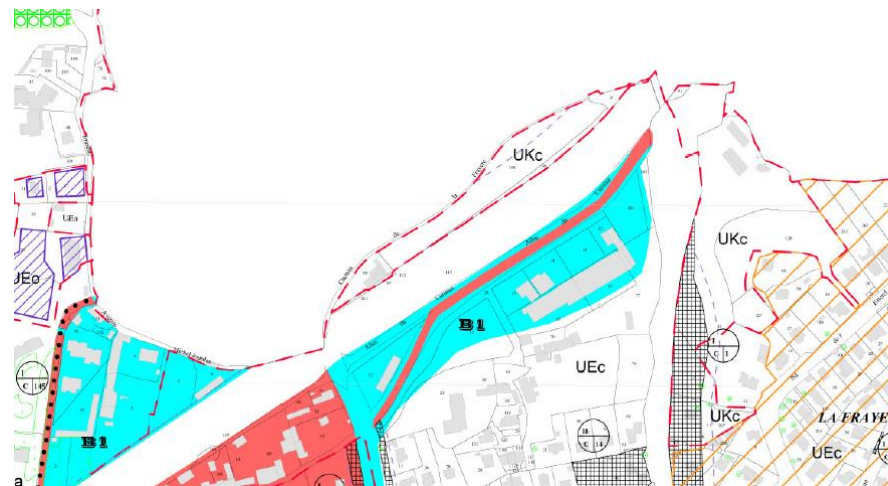
Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UK et ses secteurs



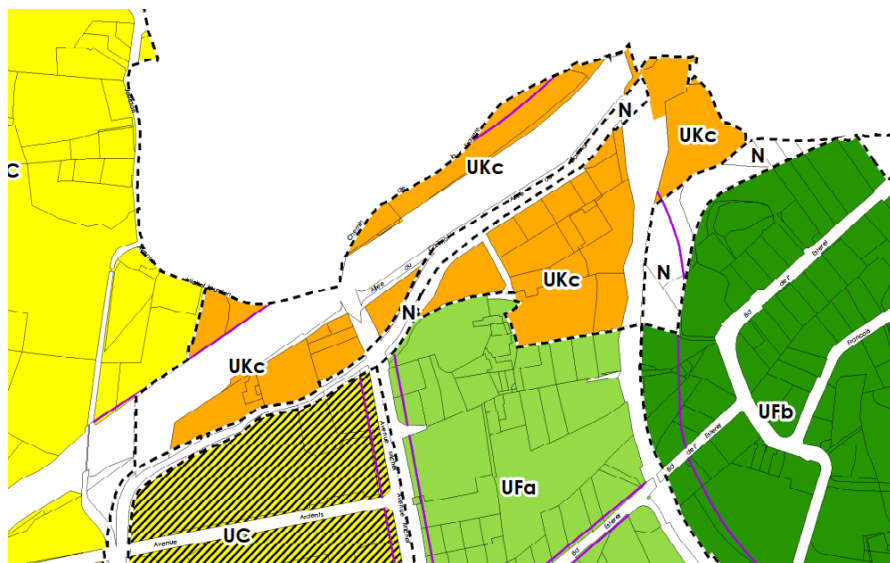
Zone d'activités de Carimai



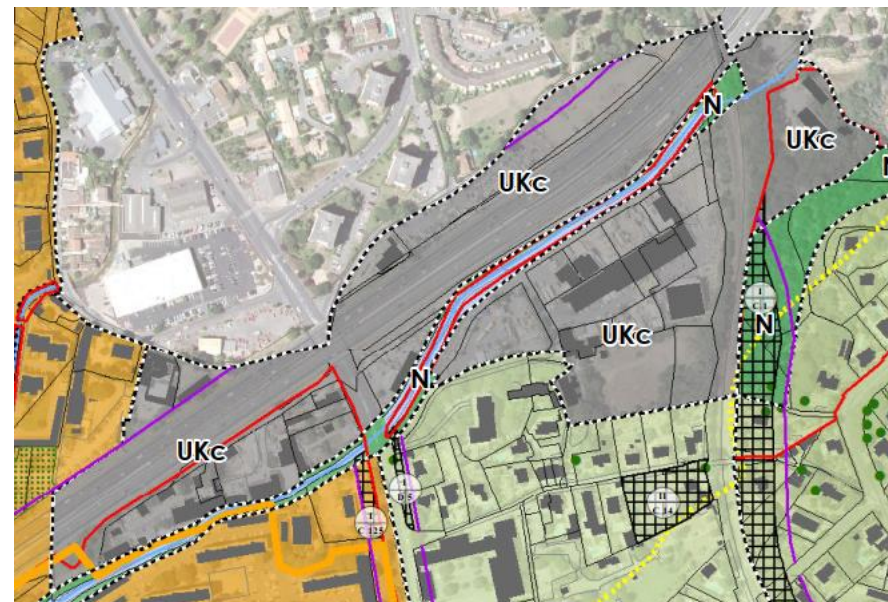
Photographie aérienne : zone UK et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UK et ses secteurs



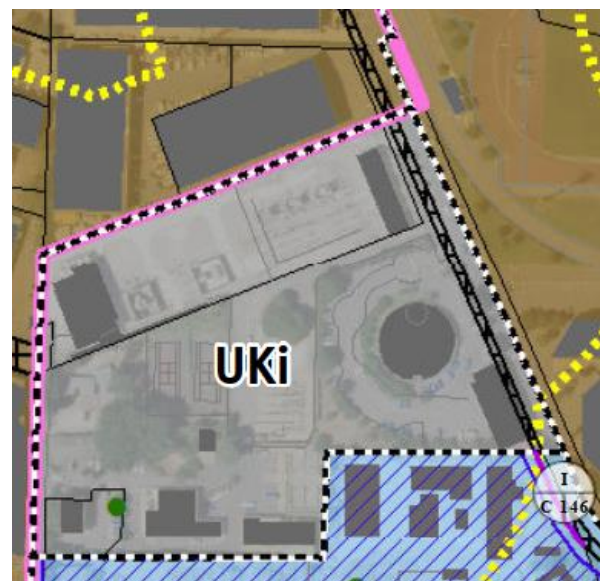
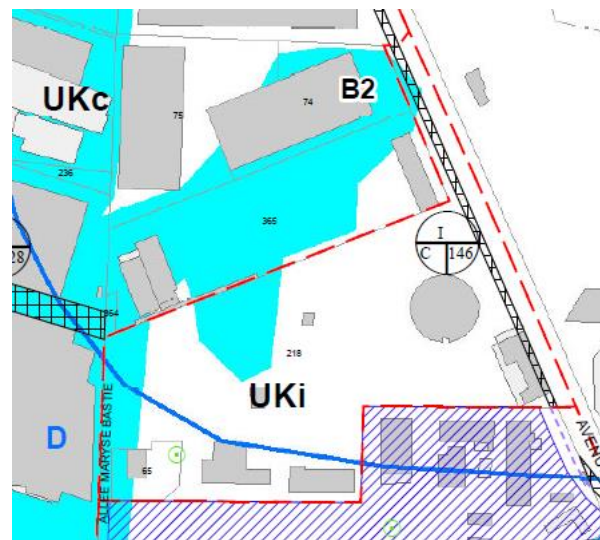
Extrait de la planche des hauteurs : zone UK et ses secteurs



UKi – Transformateurs de gaz et d'électricité



Photographie aérienne : zone UK et ses secteurs

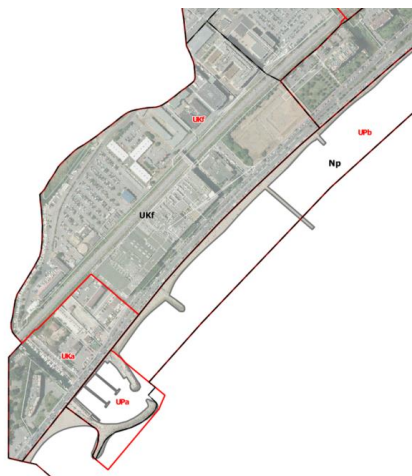


Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UK et ses secteurs

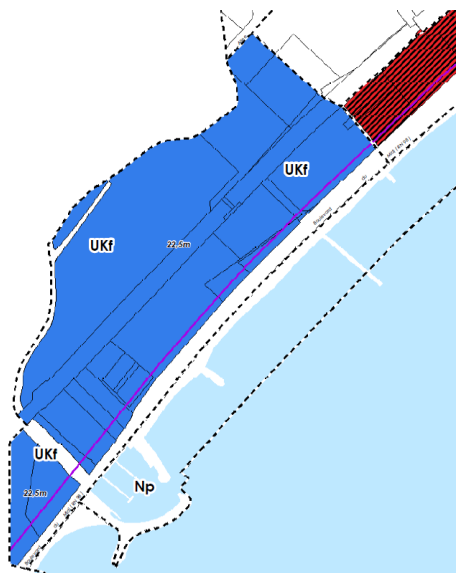


Extrait de la planche des hauteurs : zone UK et ses secteurs

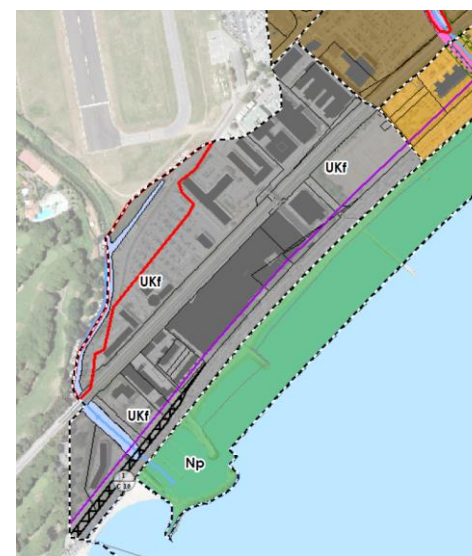
UKf - zone d'activité de Thalès Alenia Space



Photographie aérienne : zone UK et ses secteurs



Extrait de la planche des hauteurs : zone UK et ses secteurs

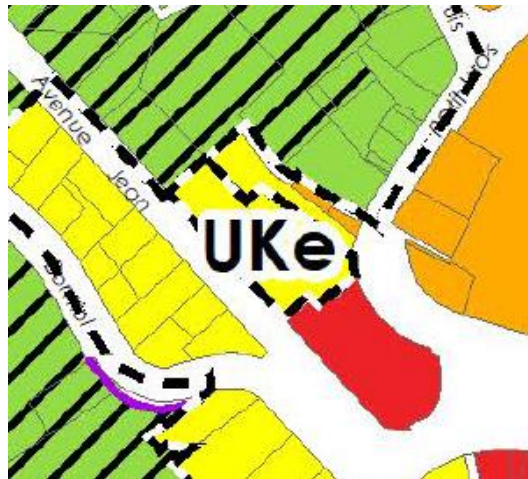


Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UK et ses secteurs

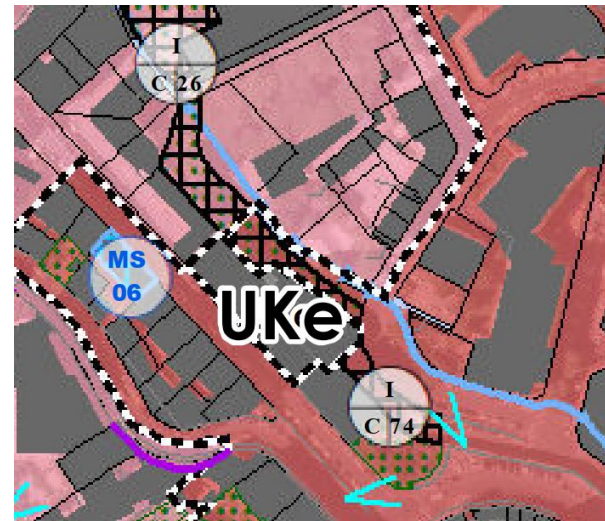
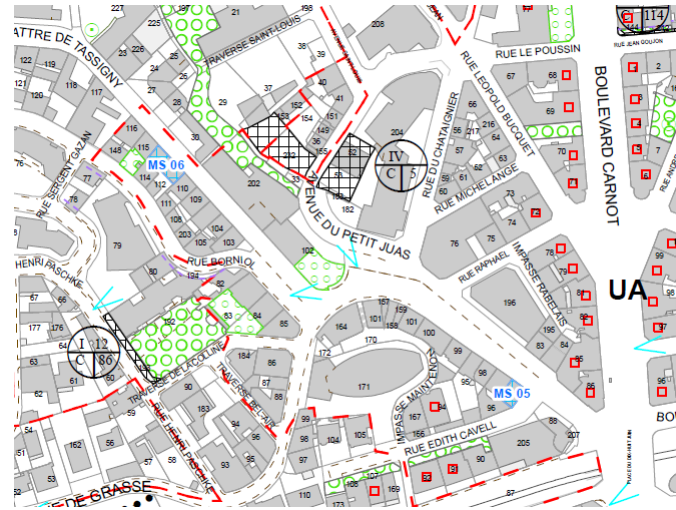
UKe – Economie créative



Photographie aérienne



Extrait de la planche des hauteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U.

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

Article 1 : Destinations et sous destinations

Les zones UK sont destinées aux activités économiques, majoritairement des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier, les créations de terrains de camping et de caravaning (hors UKb), les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature et l'ouverture, l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol et les exploitations agricoles ou forestières.

Les destinations de constructions interdites en fonction des zones sont mises en adéquation avec leurs thématiques de développement.

*Légende : « x » construction interdite / « * » autorisée sous conditions selon les modalités de l'article U1.2. / « ni x ni * » autorisée sans condition*

Les logements sont autorisés sous-conditions pour le gardiennage.

		UKa	UKb	UKc	UKe	UKf	UKi
Les créations de terrains de camping et de caravaning.		X	*	X	X	X	X
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.		X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.		X	X	X	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol		X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	X	*	*	*	*
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	*	X	*	*	*	*
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	X	X	X
	Restauration		*		X		X
	Commerce de gros		X		X	X	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		*				
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X		X
	Cinéma	X	X	X		X	X
Equipement d'intérêt collectif et services publics		*	*				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X				
	Entrepôt		X				
	Bureau		*				
	Centre de congrès et d'exposition		X				

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'emprise au sol** : non règlementée
- **La hauteur des constructions** : UK : 15 m à l'exception du secteur UKf où la hauteur est limitée à 22,5 m et du secteur UKb à 12 m. Le document graphique peut également définir des hauteurs spécifiques plus souples ou restrictives. Les hauteurs du P.L.U. de 2005 sont conservées. Elles visent à favoriser l'optimisation foncière des parcelles dédiées à l'activité économique.
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **L'implantation dans le terrain**
- **Les toitures** : les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés.

- **Les façades et revêtements**
- **Les saillies**
- **Les édicules techniques**
- **La volumétrie** : Les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse architecturale et urbaine, à l'animation de l'espace public, et être différenciées par le jeu des matériaux, volumes ou autres.
- **Les clôtures**
- **Les menuiseries extérieures et les matériaux**
- **Les aménagements extérieurs**

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**
- **Les espaces libres et les espaces verts** : les espaces libres ne sont pas règlementés, un coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum de 10% est imposé (60% en UKb). Il s'agit ainsi de favoriser l'optimisation foncière des parcelles à vocation d'activité, hormis dans le camping dans lequel la qualité des espaces verts est essentielle.
- **Les plantations d'arbres**
- **Le traitement des espaces libres**

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et

visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

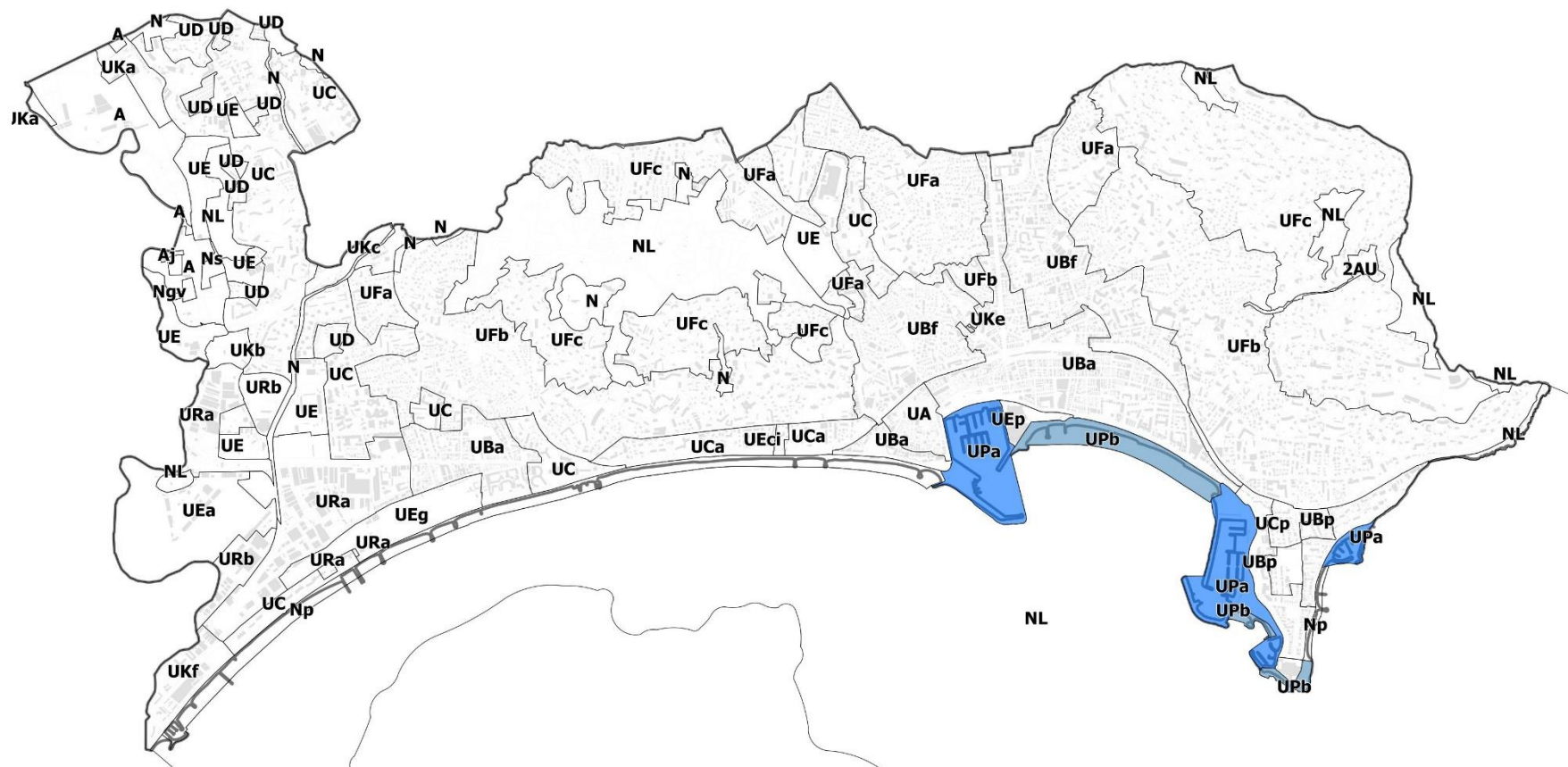
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UP ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UP et ses secteurs

La zone UP correspond aux espaces littoraux. Elle reprend les délimitations du zonage du P.L.U. de 2005. Elle est composée de deux secteurs :

- UPa : les ports
- UPb : les plages artificielles et accueillant des événements le long du boulevard de la Croisette

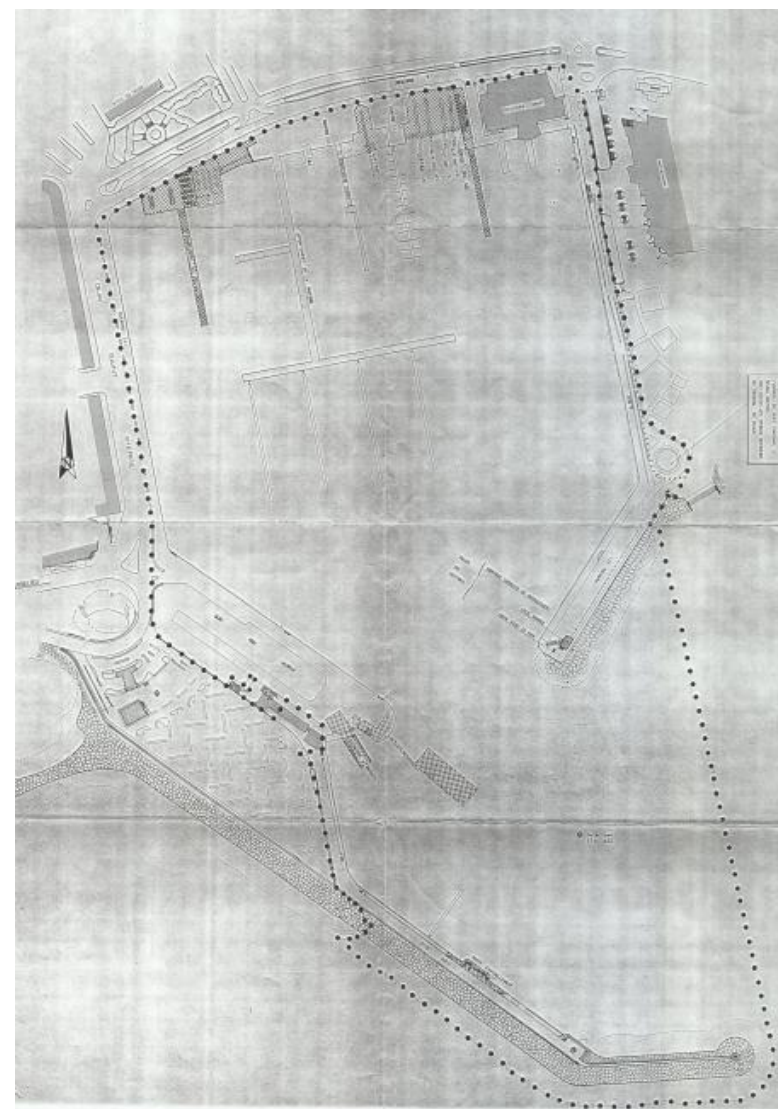
La vocation de cette zone et de sa réglementation est d'assurer, d'une part le bon fonctionnement des ports Cannois, et d'autre part d'assurer la protection environnementale et l'entretien des plages artificielles situées le long du boulevard de la Croisette et en partie sur Pointe Croisette.

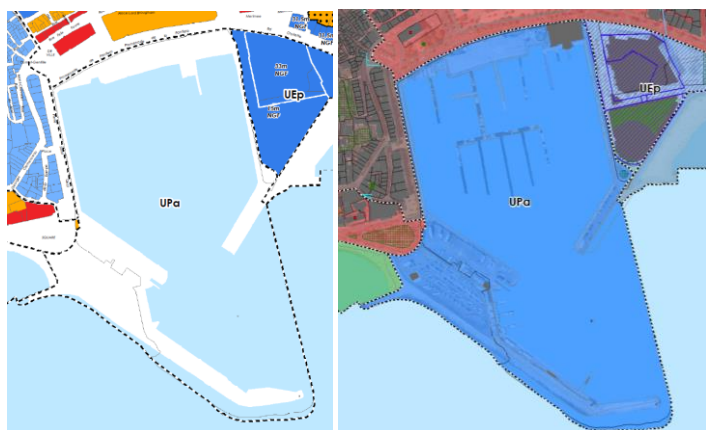
Le zonage UPa du Vieux Port est légèrement agrandi par rapport au P.L.U. de 2005 pour intégrer toute la digue qui est située sur le Domaine Public Maritime. La limite de la zone UPb du P.L.U. de 2005 a été définie pour ne pas impacter les posidonies présentes en mer.



La Croisette (Source : Mairie de Cannes)

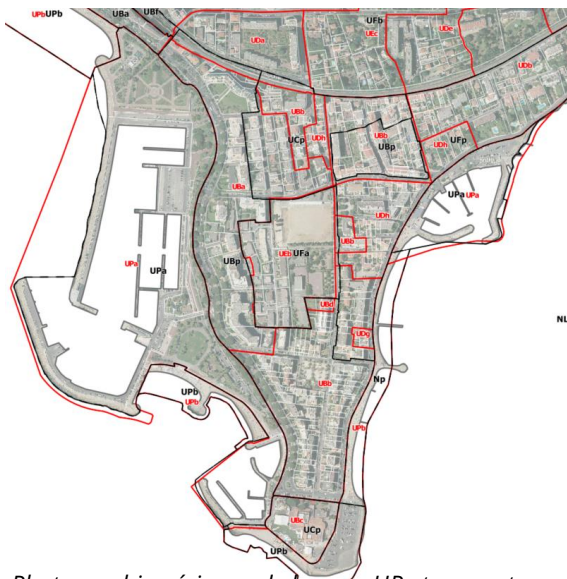
Limite du D.P.M. du vieux port



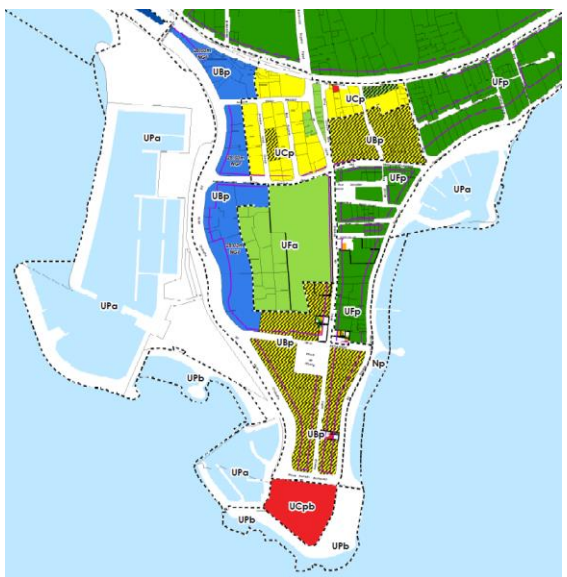


*Photographie aérienne et
extrait de la planche des
hauteurs de la zone UP et
ses secteurs*

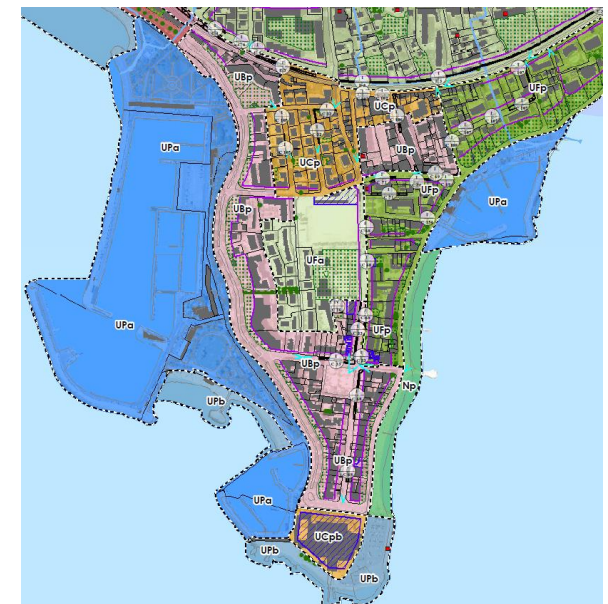
*Extraits de zonage du P.L.U.
de 2005 et du projet de P.L.U.
: zone UP et ses secteurs*



Photographie aérienne de la zone UP et ses secteurs



Extrait de la planche des hauteurs de la zone UP et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UP et ses secteurs

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Le littoral constituant un espace sensible, les constructions et occupations du sol autorisées dans les secteurs sont limitées aux besoins liés et nécessaires à leurs fonctionnements respectifs :

- dans le secteur UPa (ports) :
 - o les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral, ainsi qu'au fonctionnement portuaire,
 - o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
 - o les équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci : gare maritime, terminaux d'accueil clients et capitainerie notamment,
 - o les aménagements d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation d'une hélistation,
 - o les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées aux activités admises dans la zone,
 - o les constructions, installations et équipements d'infrastructure en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
 - o les constructions à usage d'équipements collectifs notamment sportifs et de loisirs, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'animation des ports, ou qu'elles nécessitent la proximité immédiate de la mer,
 - o les structures légères et démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de
- nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
- o les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
- o les constructions à usage de bureaux et services à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
- o les locaux d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires au personnel de garde et de service des occupations et utilisations admises dans la zone,
- o les parcs et aires de stationnement liés à la fréquentation du littoral et des ports ainsi que celles liées aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- dans les secteurs UPb (plages) :
 - o les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral,
 - o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
 - o les occupations et/ou les utilisations du sol démontables liées aux activités et aux loisirs de mer, ainsi que les infrastructures qui leur sont indispensables,
 - o les constructions et installations démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux réglementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- la hauteur des constructions. Dans la zone UPb notamment, le règlement définit des hauteurs précises en fonction des types d'occupation du sol afin de veiller à l'intégration paysagère des constructions. Dans le secteur UPa, les hauteurs fixées à 12 et 15 m ngf visent également à permettre une bonne intégration des constructions dans le paysage. Ces hauteurs sont reprises du P.L.U. de 2005,
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures
- les façades et revêtements
- les saillies
- les édicules techniques
- la volumétrie
- les clôtures
- les menuiseries extérieures et les matériaux
- les aménagements extérieurs

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Les plantations d'arbres
- Le traitement des espaces libres

Les espaces verts de pleine terre et libres ne sont pas réglementés car les aménagements de cette zone peuvent nécessiter un artificialisation complète des sols pour le bon fonctionnement de ses activités.

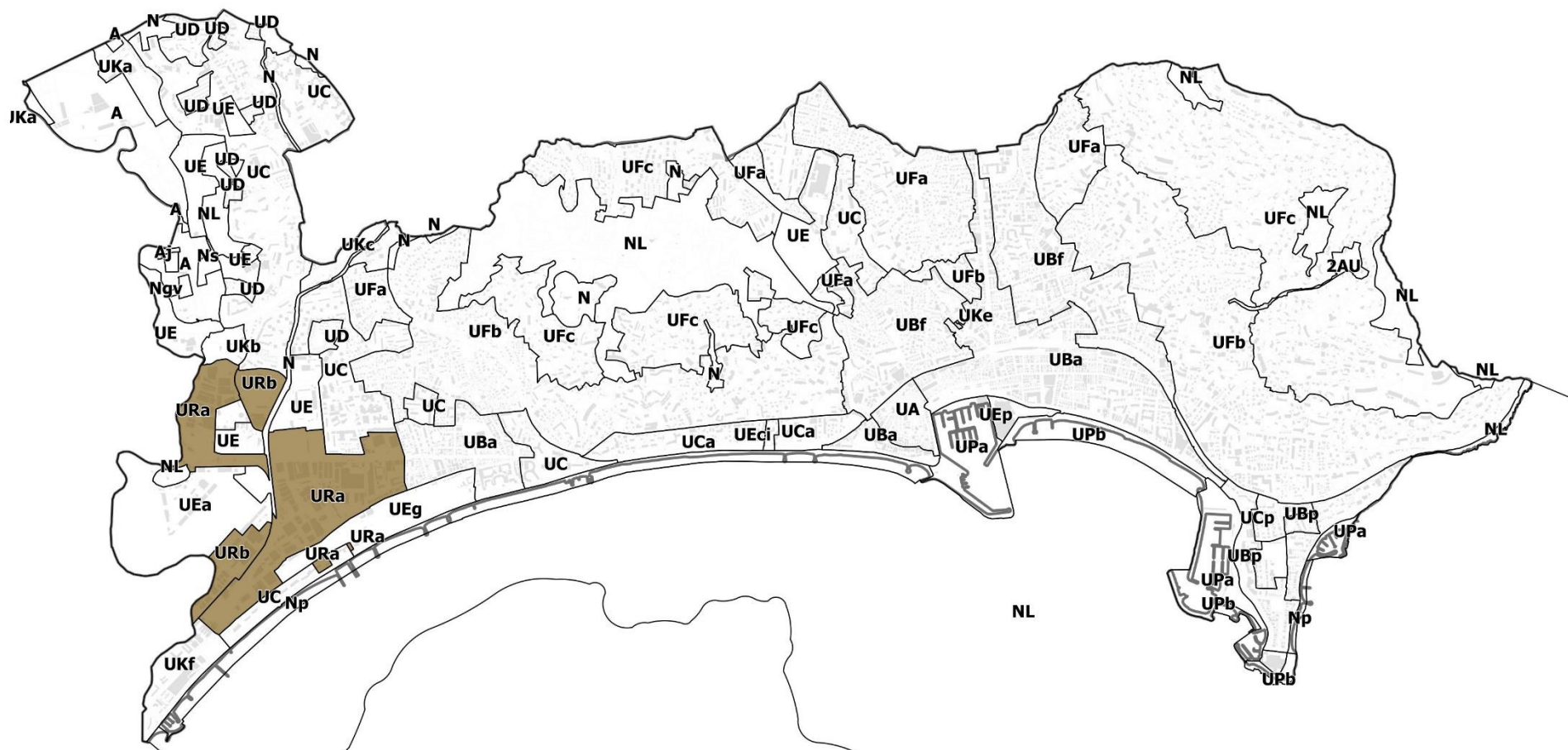
Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux : S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

LA ZONE UR ET SES SECTEURS



Localisation de la zone UR et ses secteurs

La zone UR correspond aux **espaces situés** essentiellement sur les zones d'activités de la Roubine et de la Frayère, classées en zone UK par le P.L.U. de 2005. Elle comprend deux secteurs :

- URa : zone de renouvellement urbain immédiate ;
- URb : zone de renouvellement urbain à terme.

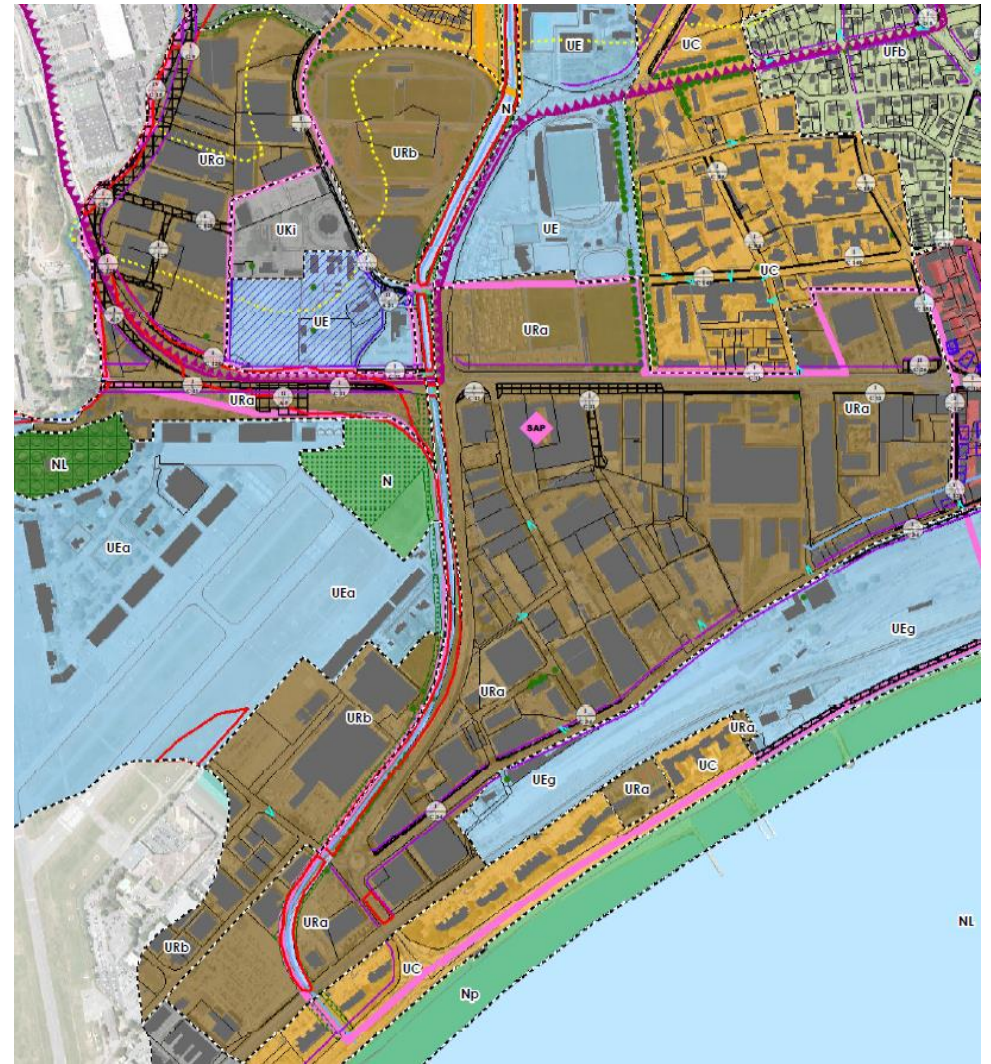
Il s'agit d'un secteur à enjeux identifié par la D.T.A. et devant faire l'objet d'un renouvellement urbain ambitieux, à travers le projet « Cannes Grand Ouest ». Cet espace de projet est actuellement concerné par une servitude d'attente de projet mise en œuvre pour la réalisation des études de risques nécessaires dans le cadre de la révision du P.P.R.i..

La mise en œuvre de ce projet nécessitera une modification du P.L.U. et l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle devra organiser la restructuration du quartier autour de nouveaux îlots favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, bureaux, équipements), de l'hôtellerie, et un équipements structurants métropolitains qui sera réalisé au nord-ouest du site. L'opération envisage également la réhabilitation du site industriel AnsaldoBreda qui sera destiné à l'économie créative ainsi que la création d'un pôle multimodal créé au sud du site, à proximité de la ligne de chemin de fer. Un traitement paysager qualitatif prévoyant l'aménagement des bords de la Frayère, des espaces communs paysagers en cœur d'îlots sont également prévus.

Les secteurs URa et URb correspondent aux temporalités de l'opération. Le secteur URa correspond aux espaces concernés en priorité par ce renouvellement urbain. Le secteur URb s'inscrit dans un renouvellement urbain de plus long terme mais dont les évolutions doivent être encadrées afin de ne pas obérer ses capacités à muter dans un cadre structuré.



Photographie aérienne de la zone UR et ses secteurs



Extrait de la planche des hauteurs : zone UR et ses secteurs

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone.**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Dans le secteur URa : les constructions devront respecter les principes d'aménagement déterminés dans le cadre d'une future Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans l'attente, seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur.

Dans le secteur URb : seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur. Le renouvellement urbain dans le secteur URb est envisagé à plus long terme.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'emprise au sol
- La hauteur des constructions. Celle-ci est limitée à 15 m pour tenir compte des constructions existantes dans la zone sans permettre une densification trop importante dans le cadre d'une extension.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain
- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les saillies
- Les édicules techniques
- La volumétrie
- Les clôtures
- Les menuiseries extérieures et les matériaux
- Les aménagements extérieurs

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Les espaces libres et les espaces verts
- Les plantations d'arbres
- Le traitement des espaces libres

Seules les extensions limitées et les réhabilitations étant autorisées dans l'attente de la future orientation d'aménagement et de programmation, les coefficients d'espaces libres n'ont pas besoin d'être règlementé. 10 % d'espaces verts de pleine terre sont néanmoins imposés en URb, ce secteur devant faire l'objet d'un renouvellement urbain à plus long terme.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement suivant les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

E I LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. [...] »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

LA ZONE 2AU

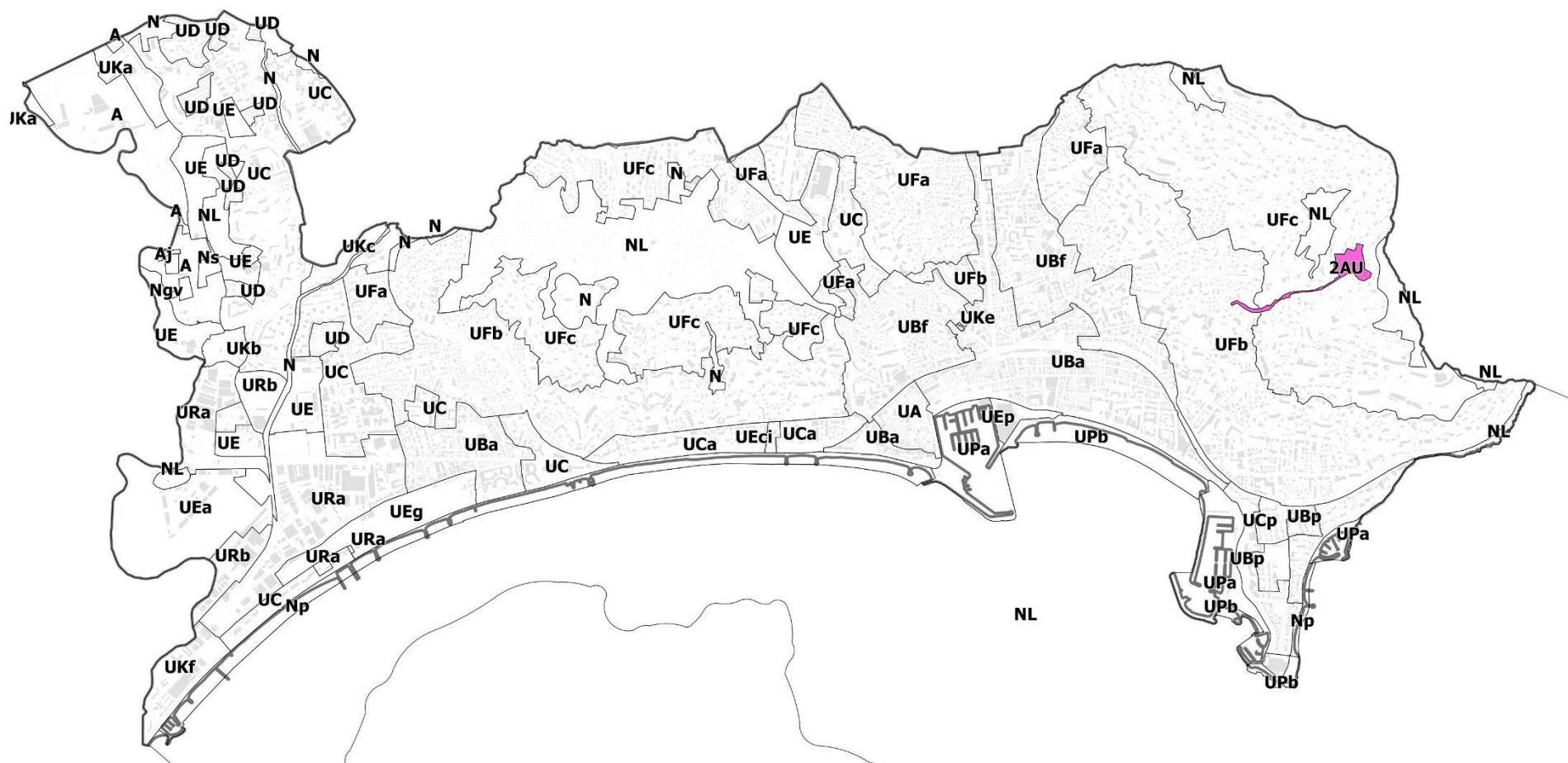
La zone 2AU (intégrée dans la zone UFc du P.L.U. de 2005) correspond au site de l'observatoire de la Californie. Cette zone est dans l'espace urbanisé sensible de la D.T.A.. Un projet visant à valoriser et réouvrir au public ce site exceptionnel est actuellement en cours d'étude. Ce projet répond aux objectifs de développement touristique que la municipalité se fixe, dans l'orientation 11 de l'axe 2 du P.A.D.D. (« Renforcer l'attractivité touristique à forte valeur ajoutée »).

Le classement en zone 2AU du site permet de mettre en place une réserve foncière afin de le préserver de l'urbanisation, en attendant l'aboutissement des études concernant ce projet. Cela se traduit réglementairement par l'inconstructibilité de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du P.L.U. et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

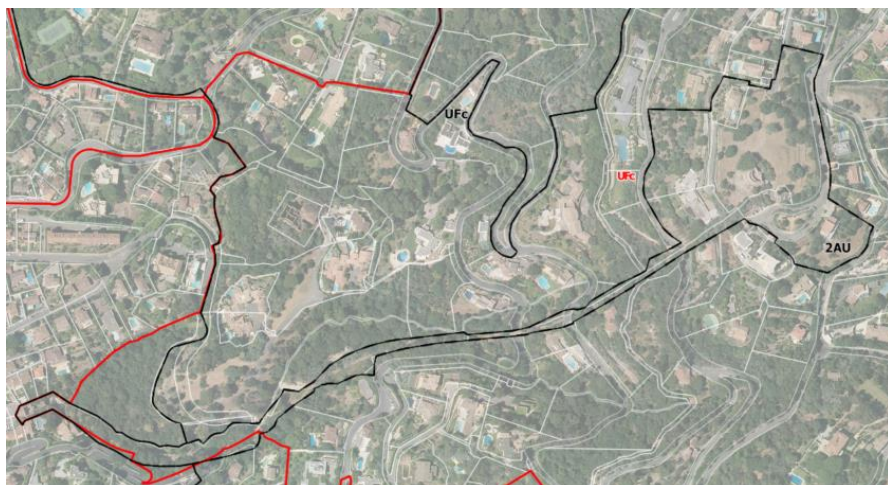
L'observatoire de la Californie fait partie des espaces paysagers emblématiques de la commune et se situe dans les espaces proches du rivage. La D.T.A. classe également cet espace comme espace urbanisé sensible. Le projet devra tenir compte de cette problématique et en respecter les incidences règlementaires.



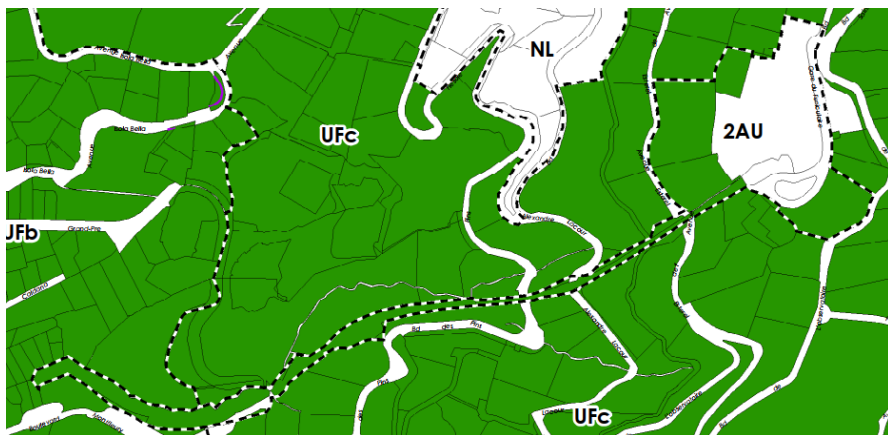
Le site de l'observatoire



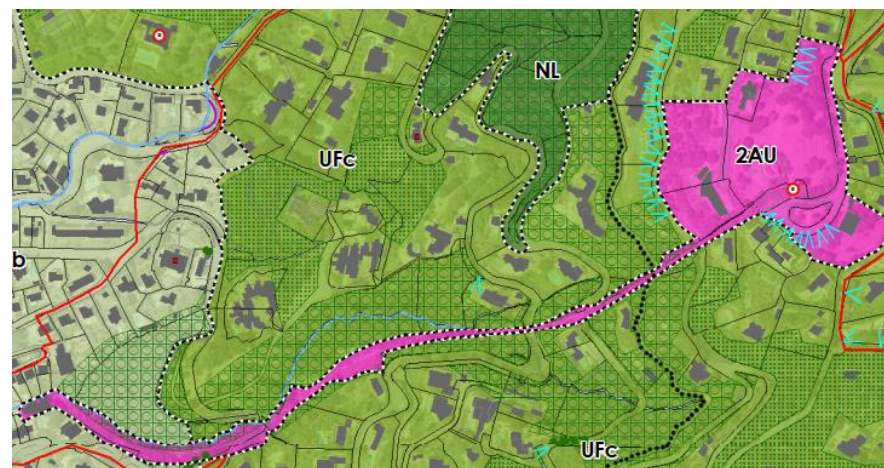
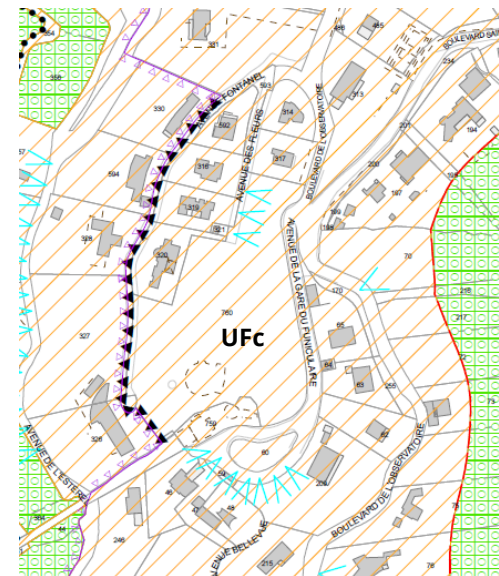
Localisation de la zone 2AU



Photographie aérienne de la zone 2AU



Extrait de la planche des hauteurs de la zone 2AU



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone 2AU

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
 - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - o que la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines soit limitée à un cercle de rayon de 35 mètres comptés à partir de la construction principale ;
 - o que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 150 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non règlementée.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux réglementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Emprise au sol** : non règlementée.
- **Hauteur maximale des constructions** : La hauteur maximale est fixée à 7 m pour les bâtiments et 3 m pour les annexes.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : Non règlementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Les éléments en façades et saillies** : règlemente l'installation des climatiseurs, des caissons et mécanismes de fermeture des baies, des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et des paraboles afin de limiter leur impact visuel.
- **Les clôtures**
- **Les portails**
- **Les constructions** : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.
- **Les façades**

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Les espaces libres et les espaces verts
- Les plantations d'arbres
- Le traitement des espaces libres

Article 6 : Stationnement : Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux : S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

FI LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES

Rappel des articles R.151-22 et 23. du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

LA ZONE A ET SES SECTEURS

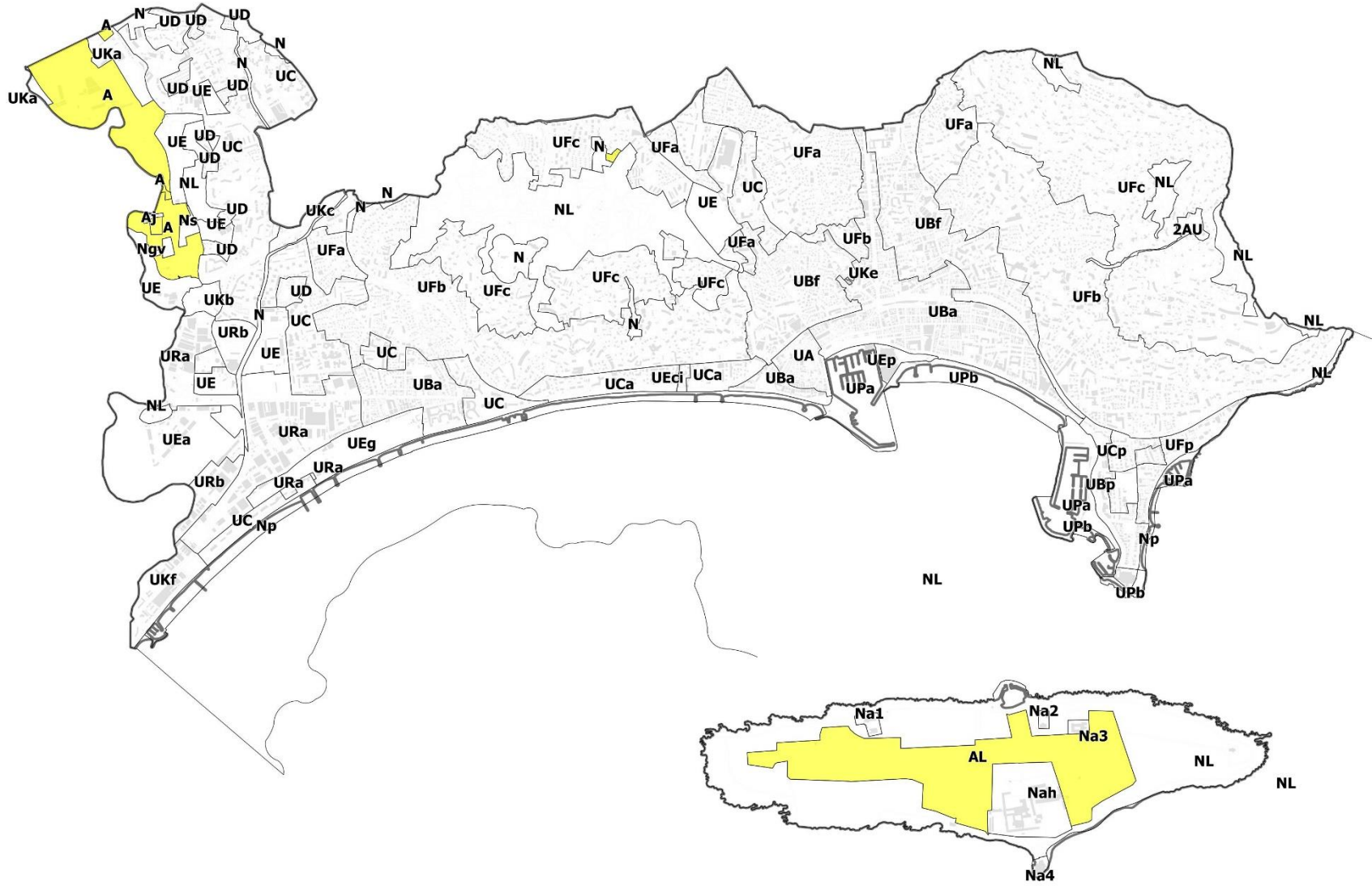
La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles de la vallée de la Siagne, des Iles de Lérins et dans une moindre mesure de la Croix-des-Gardes. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend les secteurs suivants :

- AL : espace agricole reconnu comme espace remarquable au titre de la loi Littoral, situé sur l'Île St-Honorat ;
- Aj : jardins familiaux situés dans la Plaine de la Siagne.

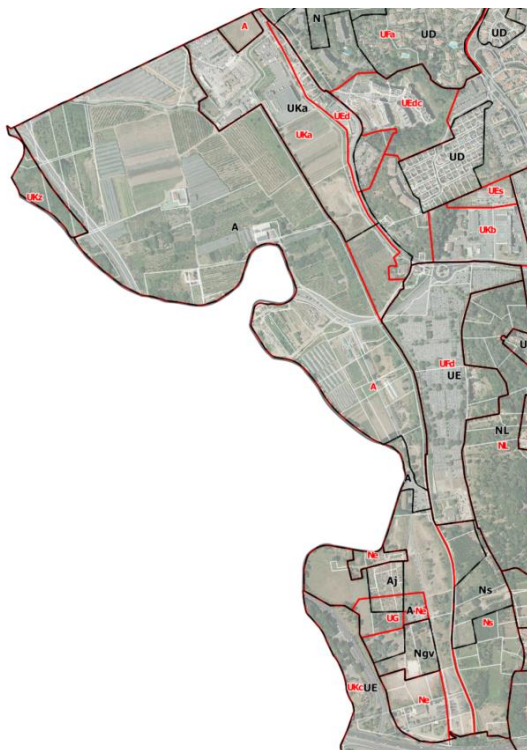
Le P.L.U. entend protéger le foncier agricole du territoire qui participe à la fois à son dynamisme économique et caractérise son patrimoine naturel. Pour cela, la réglementation de ces zones limite leurs occupations et utilisations aux activités liées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les zones A font l'objet d'une importante reconquête puisque leur superficie augmente de 21,5 ha (dont 3,6 ha depuis la zone urbaine).

Ces reconquêtes concernent des terrains déjà cultivés ou qui présentent un potentiel de remise en culture. Aucun projet agricole n'a cependant été soumis à la commune dans le cadre de la révision du P.L.U.. Il s'agit par cet acte d'identifier et de préserver un maximum de terres pour un développement ultérieur.

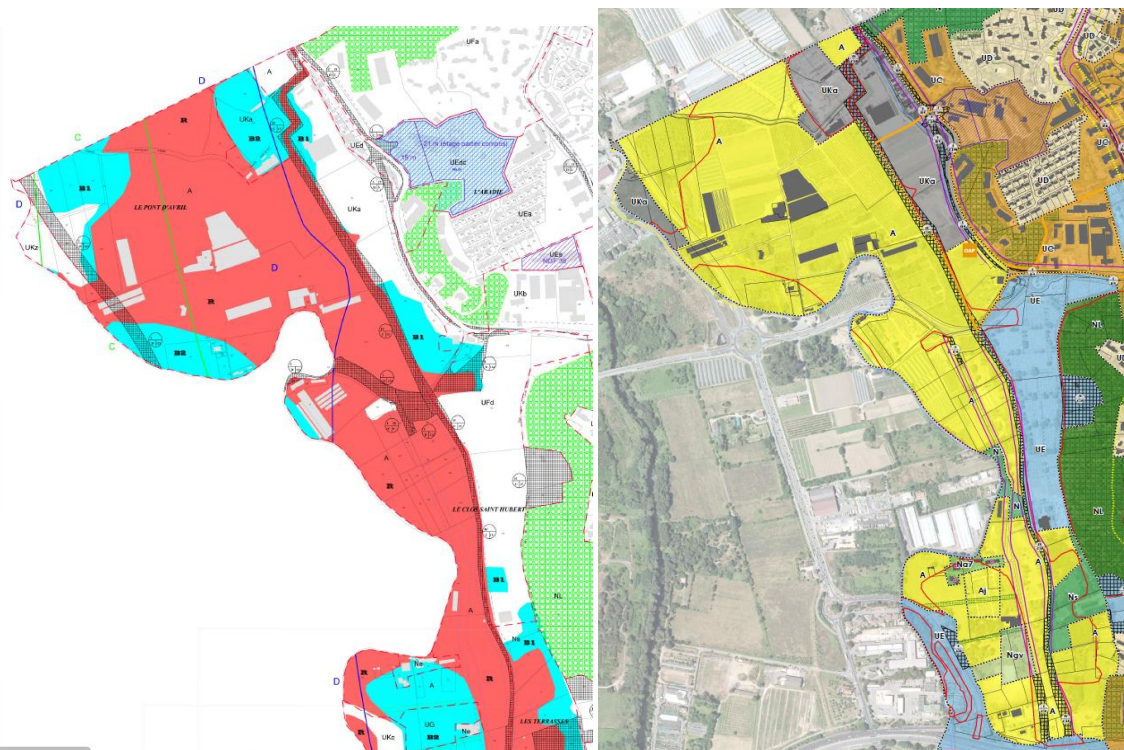


Localisation de la zone A et ses secteurs



Photographie aérienne de la zone A et ses secteurs

Zones agricoles de la Plaine de la Siagne



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone A et ses secteurs

Zone agricole de l'île St-Honorat

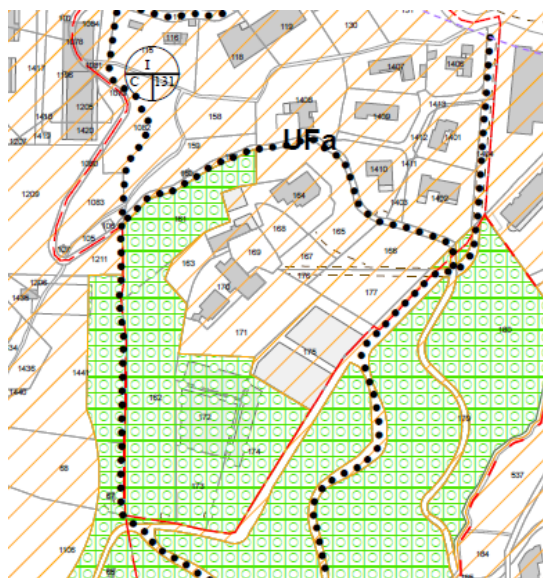


Photographie aérienne de la zone AL



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U.

Zone agricole de reconquête de la Croix-des-Gardes



Photographie aérienne de la zone A



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U.

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone.**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole (dont les centres équestres : élevage-dressage...) et à l'exploitation forestière, les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Sont autorisées sous conditions, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics, les constructions et occupations du sol nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt, à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation sylvopastorale et à la gestion des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, les campings à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'aménagement et la réfection des constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU.

Dans le seul secteur Aj :

- l'aménagement de jardins familiaux à condition de ne pas créer de surface de plancher.

Dans le seul secteur AL (respect des règles relatives aux espaces remarquables)

- sont autorisés les aménagements légers définis à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementée.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux réglementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Emprise au sol :** non réglementée.
- **Hauteur maximale des constructions :** la hauteur maximale est fixée à 7 m.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** les constructions doivent respecter un recul minimal de : 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 5 mètres. Dans les secteurs Aj et AL : non réglementée.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** non réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Aspect des façades et revêtements :** Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement.

- **Les clôtures et les portails** : Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- **Les toitures** : Les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Des rappels concernant les E.B.C. sont effectués ainsi que les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement).

Cet article est volontairement peu règlementé compte-tenu de la nature de la zone.

Article 6 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux : S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

GI LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES NATURELLES

Rappel des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

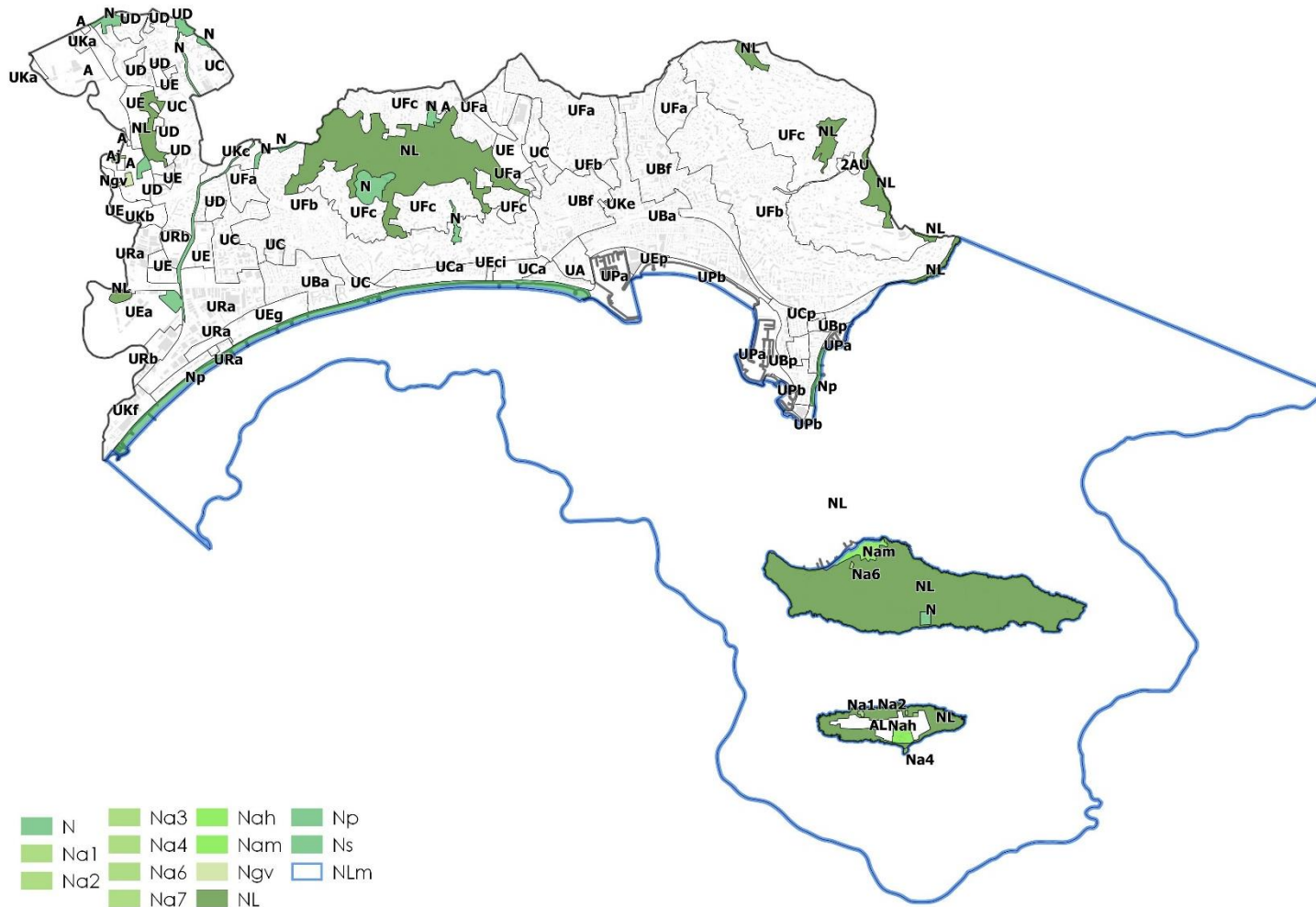
La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

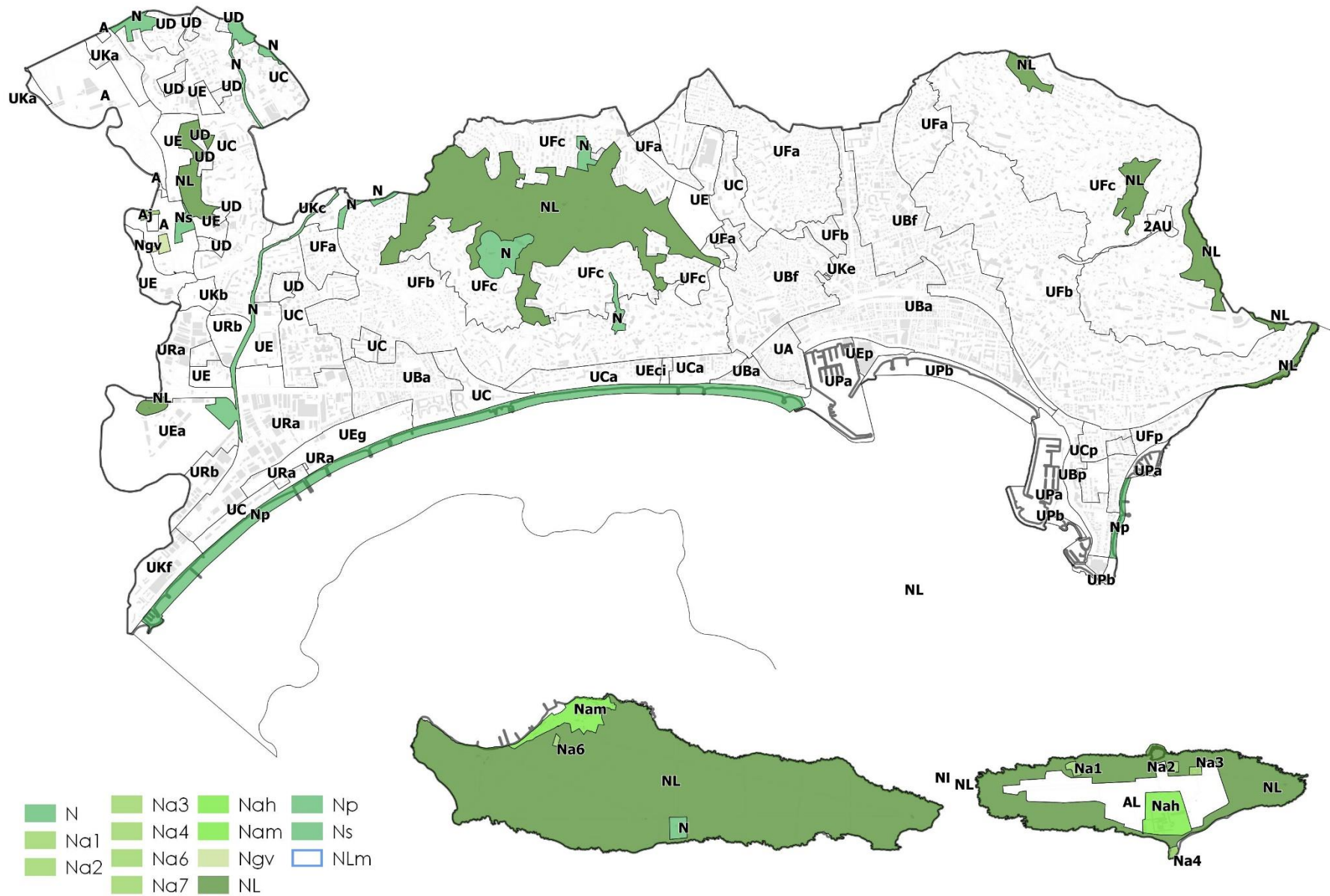
- Na : constructions existantes sur les îles des Lérins et dans la Plaine de la Siagne. Les secteurs existants dans le P.L.U. de 2005 sont conservés hormis le secteur Na5 qui est supprimé (incompatible avec Loi Littoral). Ce secteur comprend les sous-secteurs suivants :

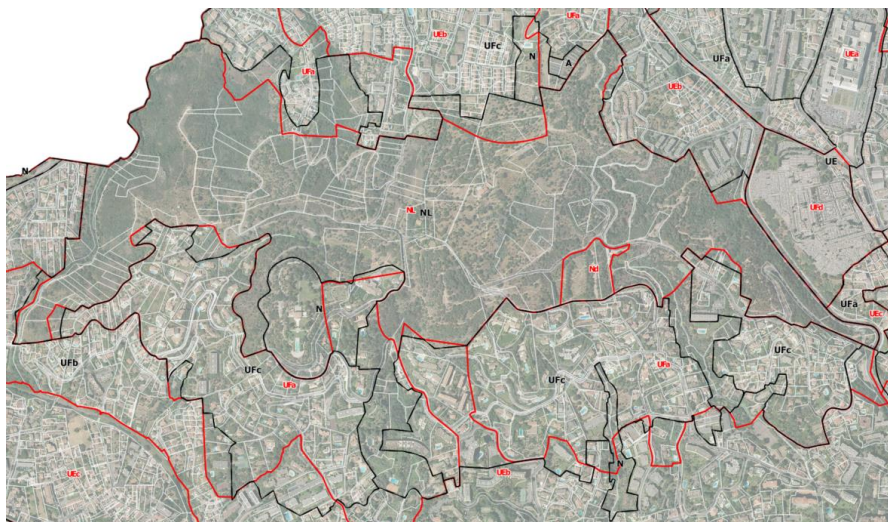
- Nam, le fort de Ste-Marguerite ;
 - Nah, le monastère de St-Honorat ;
 - Na1 : le restaurant de St-Honorat et la Maison des Jeunes ;
 - Na2 : ancien bâtiment de St-Honorat à réhabiliter ;
 - Na3 : ancien orphelinat de St-Honorat ;
 - Na4 : Monastère fortifié de St-Honorat ;
 - Na6 : déchetterie de Ste-Marguerite (ancien secteur Nt du P.L.U. de 2005) ;
 - Na7 : secteur de projet associant la ferme pédagogique de la Siagne, les loisirs et l'économie créative.
- Ngv : aire d'accueil des Gens du Voyage. Cette aire est décalée par rapport au P.L.U. de 2005 afin de se situer sur des terrains municipaux et de ne pas miter l'espace agricole. Elle est néanmoins maintenue pour répondre aux objectifs qui s'imposent à la commune dans ce domaine. La commune ne dispose par ailleurs pas d'autres terrains pouvant accueillir ce type d'installation. Les aménagements nécessaires pour veiller à la sécurité des personnes en cas d'inondations seront intégrés au projet développé. Ce terrain se situe par ailleurs à proximité de nombreux équipements, commerces et services.
 - Np : plages naturelles non situées le long du boulevard de la Croisette et de Pointe Croisette. Leurs limites ont été définies pour ne pas impacter les posidonies présentes en mer. Ces secteurs sont issus du reclassement des secteurs UPb du P.L.U. de 2005 (hors plage de la Croisette).
 - Ns : parcours sportif de la plaine de la Siagne. Ce secteur présent dans le P.L.U. de 2005 est conservé afin de finaliser les aménagements prévus dans ce quartier en complément de la zone UE. Cependant, son périmètre est réduit pour se limiter strictement au projet développé et tenir compte de l'avis de la C.D.P.N.A.F..
 - NL : espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral. Ces espaces sont identifiés pour protéger efficacement les espaces remarquables de la commune n'ayant pas été urbanisés.

LA ZONE N ET SES SECTEURS

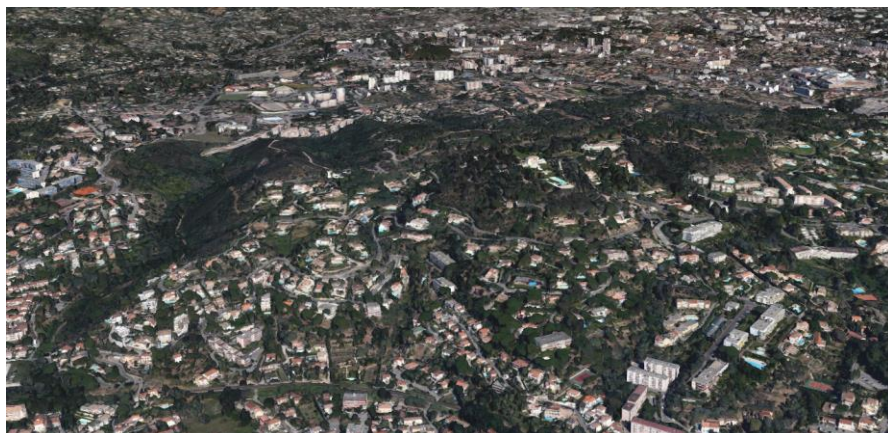


Localisation de la zone N et ses secteurs

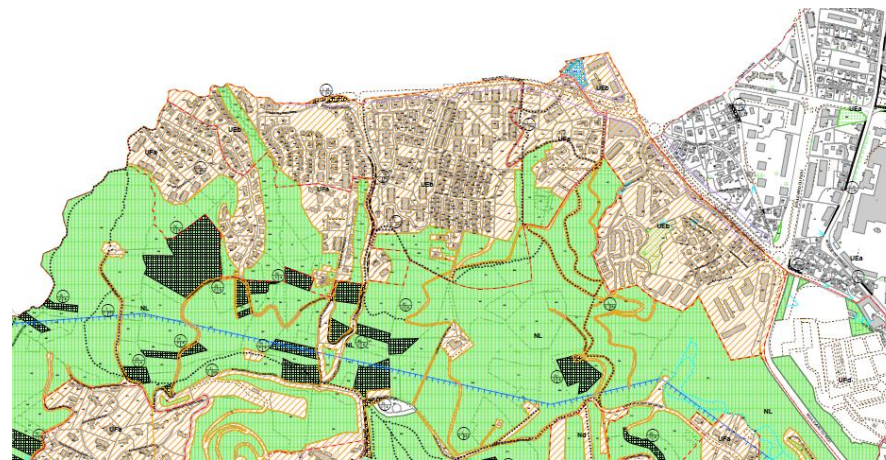




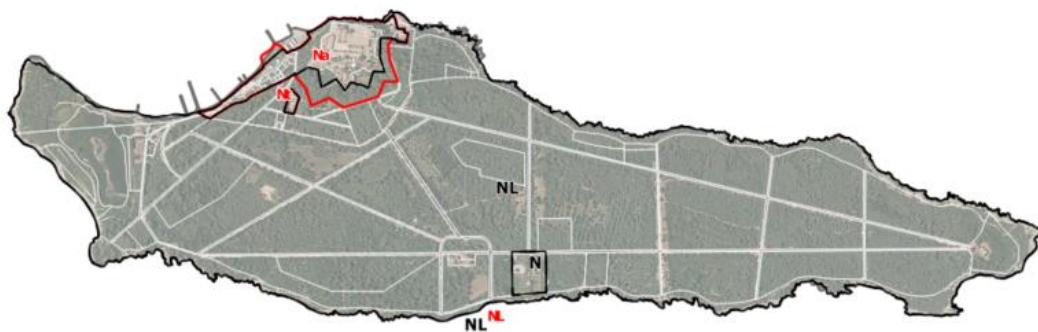
Photographie aérienne de la zone N et ses secteurs



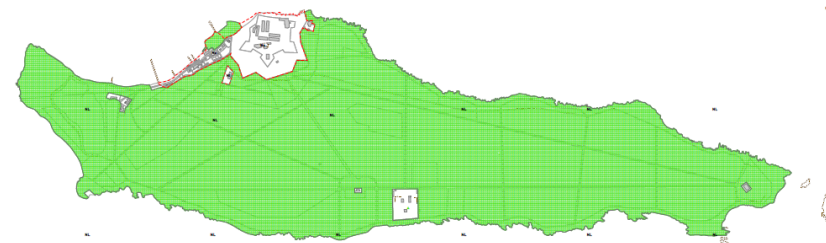
Vue 3D de la zone N et ses secteurs (Source : Google Earth)



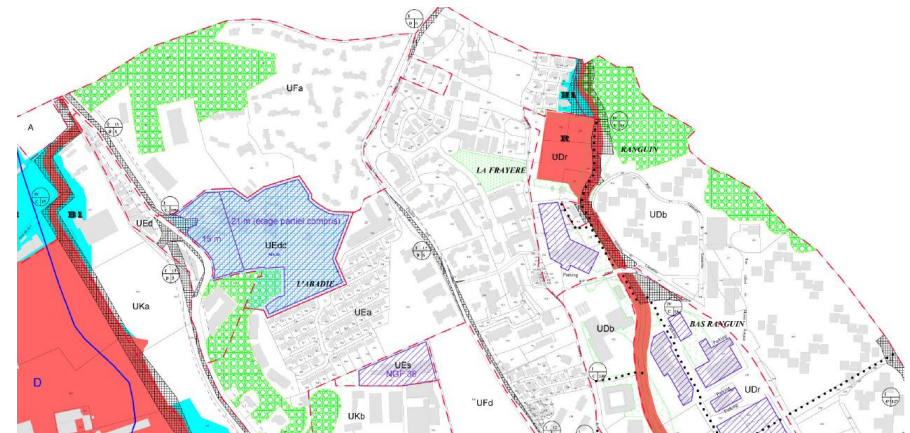
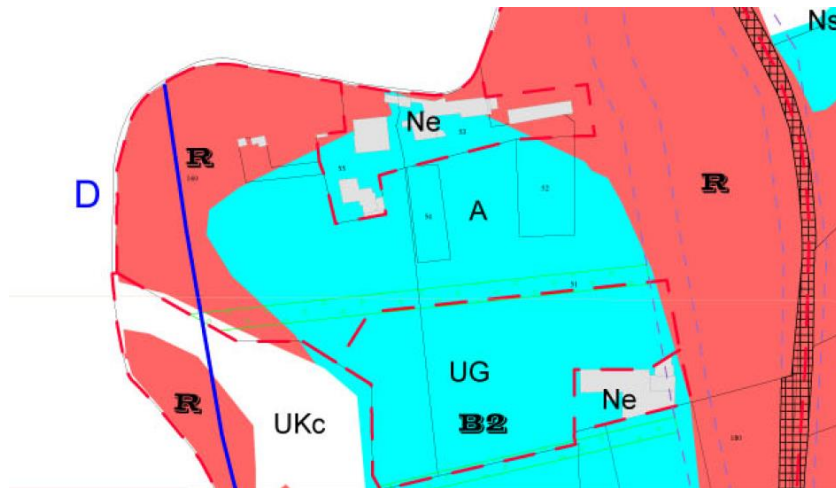
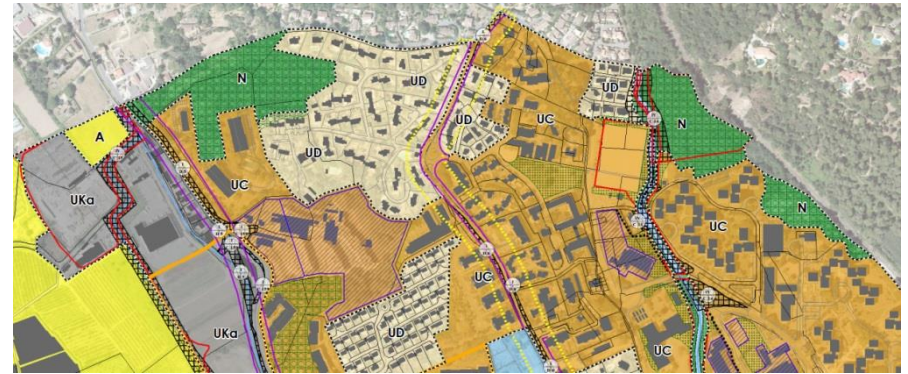
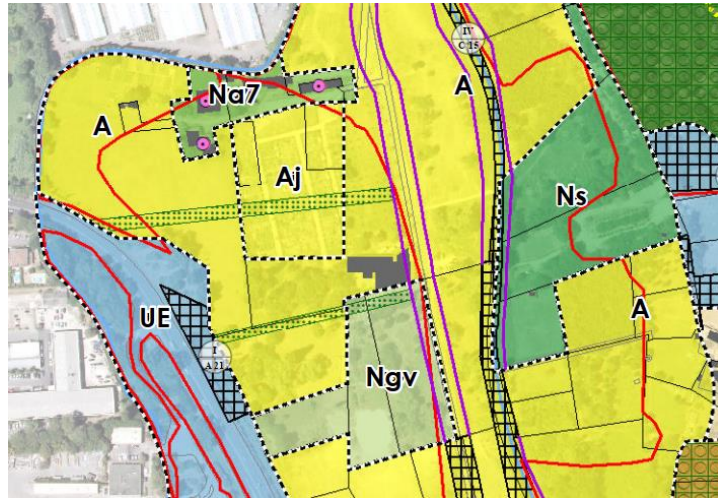
Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone A et ses secteurs



Photographie aérienne de la zone N et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone N et ses secteurs

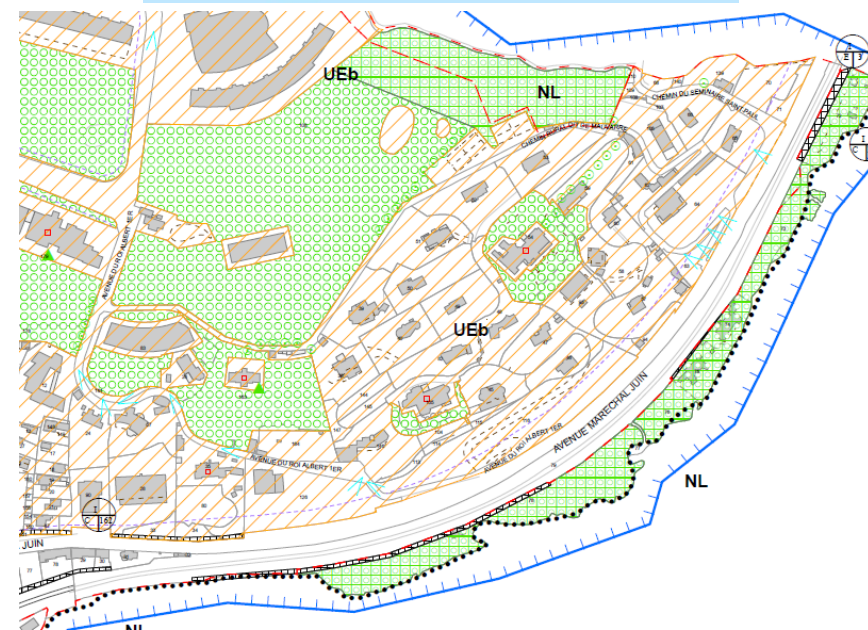


Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. :
zone N et ses secteurs

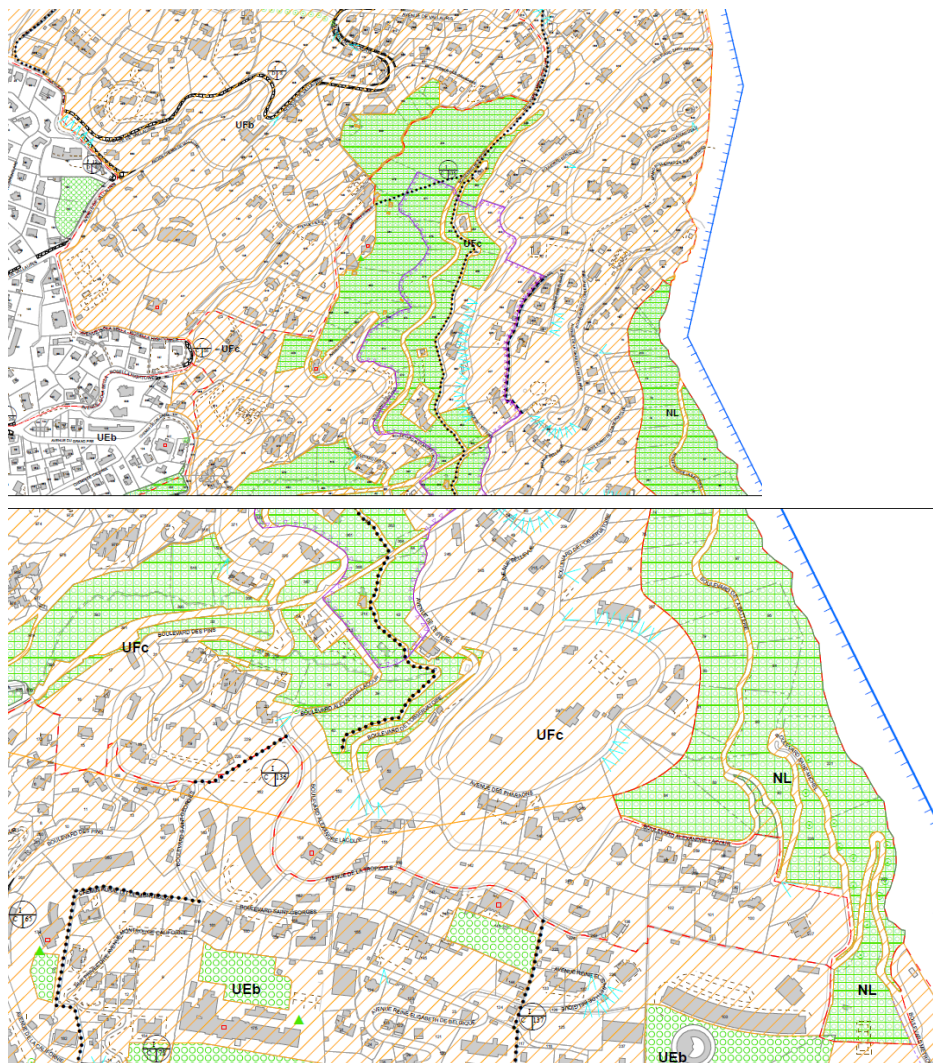
Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. :
zone N et ses secteurs



Photographie aérienne de la zone N et ses secteurs

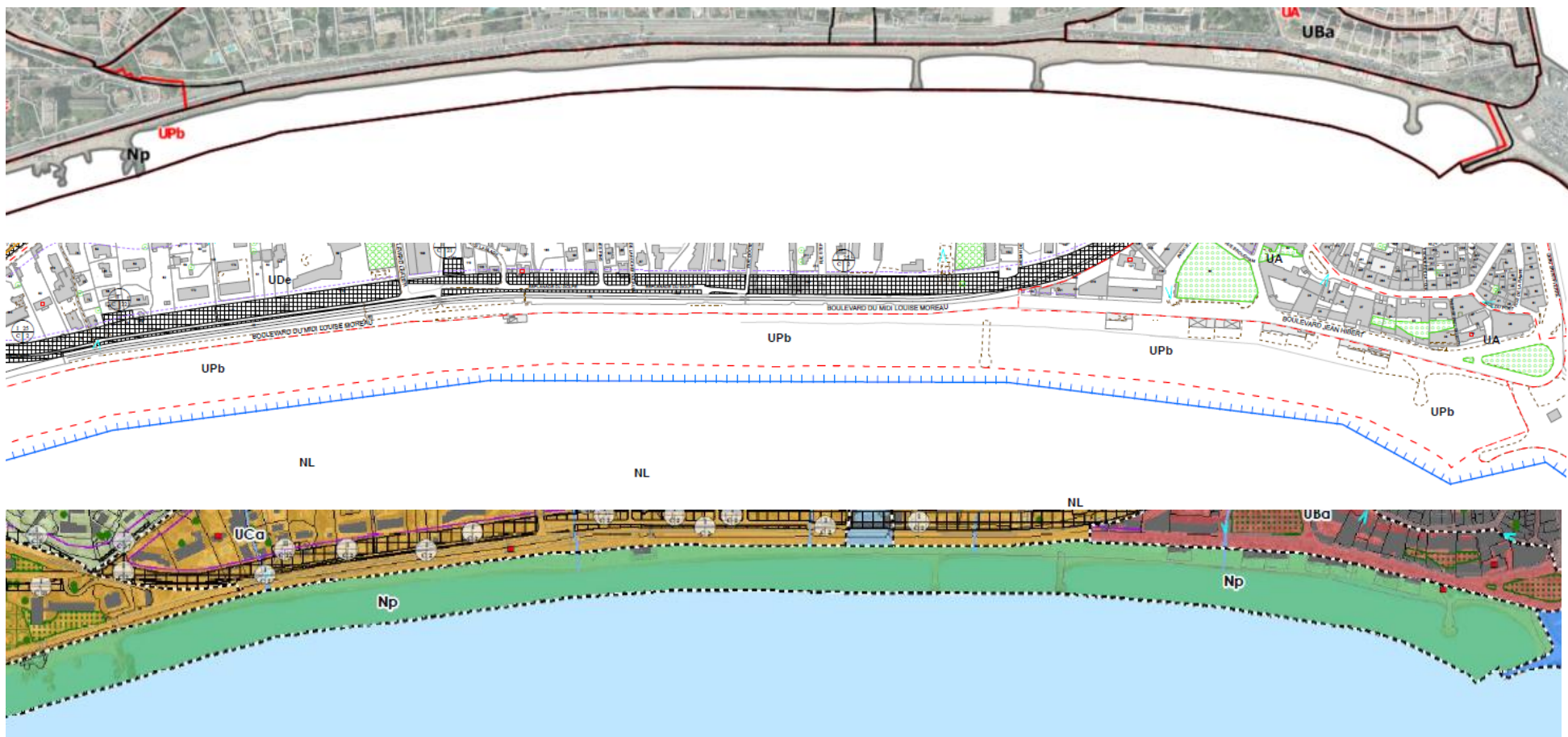


Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. :
zone N et ses secteurs



Extraits de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. :
zone N et ses secteurs





Photographie aérienne et extrait de zonage du P.L.U. de 2005 et du projet de P.L.U. : zone UP et ses secteurs

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole, dont les centres équestres (élevage-dressage...) et à l'exploitation forestière, les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Sont autorisées sous conditions, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics et à la gestion des sites, les constructions et occupations du sol nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt, à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation sylvopastorale et à la gestion des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, les campings à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'aménagement et la réfection des constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU.

Dans les seuls secteurs Na :

- les aménagements démontables et temporaires, ou liés au développement des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer dans le cadre paysager et patrimonial des îles ;
- l'extension mesurée, autorisée une seule fois par construction, des constructions existantes à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante et dès lors que :
 - o ces extensions s'inscrivent dans un projet d'ensemble lié à l'occupation du Fort de Sainte-Marguerite (Nam) et à ses alentours, et du Monastère de Saint-Honorat (Nah) ;

- o les constructions sont à destination d'équipement ou d'hébergement en lien avec l'activité du Monastère dans le sous-secteur Na1, Na2 et Na3 ;
- o les constructions sont nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la déchetterie de l'île Sainte-Marguerite dans le sous-secteur Na6 ;
- o les constructions permettent la réalisation du projet de ferme pédagogique associée à l'économie créative, aux loisirs et à la culture, dans le sous-secteur Na7 de la Basse Vallée de la Siagne ;
- la rénovation et l'entretien des bâtiments à destination d'activité de restauration et d'hébergement dans le sous-secteur Na1 ;
- l'entretien du Monastère fortifié de Saint-Honorat en Na4 ;
- les installations, aménagements et occupation du sol nécessaire au fonctionnement et à la gestion de la déchetterie de l'île Sainte-Marguerite dans le sous-secteur Na6, ainsi que les aménagements et changements de destination des constructions existantes sous réserve d'être liées à la réalisation et au fonctionnement d'une déchetterie - transit ;

Dans le secteur Ngv (STECAL) : les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage.

Dans le seul secteur Np (plages) :

- les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les occupations et/ou les utilisations du sol démontables liées aux activités et aux loisirs de mer, ainsi que les infrastructures qui leur sont indispensables,
- les constructions et installations démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Dans les seuls secteurs Ns :

- les aires de jeux et de sport, les équipements légers de sports et de loisirs, les installations sportives et de loisirs, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, à condition de les limiter au strict nécessaire.
- les aires de stationnement nécessaires à l'utilisation des équipements et des installations légères liées à la pratique des sports et des loisirs.

Dans le secteur NL : sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Cette réglementation correspond à celle imposée par la Loi Littoral dans les espaces remarquables.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementée

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article définit des principes généraux réglementant la volumétrie et l'implantation des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Emprise au sol :** non réglementée.
- **Hauteur maximale des constructions :** la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'exception du secteur Na6 et du secteur Na7 dans lesquels les hauteurs sont limitées respectivement à 5 m et 9 m. Dans le secteur Np, le règlement définit des hauteurs précises en fonction des types d'occupation du sol afin de veiller à l'intégration paysagère des constructions le long des plages.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** les constructions doivent respecter un recul minimal de : 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique. Une implantation à partir de l'alignement est autorisée dans le secteur Na.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** Non réglementée en Na, Ngv et NL. 7 m en Ns et 5 m en zone N.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** non réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- **Aspect des façades et revêtements :** toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement.
- **Les clôtures et les portails :** les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- **Les toitures :** les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions. Des rappels concernant les E.B.C. sont effectués ainsi que les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement).

Cet article est volontairement peu réglementé compte tenu de la nature de la zone.

Article 6 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées : s'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Article 8 : Desserte par les réseaux : s'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

CHAPITRE 5 : COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

A I COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LA LOI LITTORAL

RESPECT DES COUPURES D'URBANISATION

Articles L121-21 et L121-22 du code de l'urbanisme

A l'exception des îles de Lérins, l'ensemble du littoral cannois est urbanisé et ne dispose pas de grands espaces littoraux pouvant être qualifiés à dominante naturelle ou agricole. Aucune coupure d'urbanisation, existante ou potentielle, n'est donc identifiée sur le littoral. Notons cependant que la plaine de la Siagne demeure classée en zone agricole, au-delà de l'autoroute A8.

LA BANDE DES 100M

L'application de la bande des 100 m s'effectue dans les espaces littoraux situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

Il n'existe plus dans la commune d'espaces complètement non urbanisés dans la bande des 100 m sur la partie continentale. Les espaces littoraux (plage ou nature) continentaux sont protégés pour limiter leur urbanisation. Les espaces littoraux des îles sont classés en zone NL, relatifs aux espaces remarquables de la Loi Littoral.

Préservation des espaces non urbanisés le long du littoral sur les îles Ste-Marguerite, St-Honorat et le long de Pointe Croisette



PRISE EN COMPTE DES CAPACITES D'ACCUEIL

Articles L121-21 et L121-22 du code de l'urbanisme (capacités d'accueil)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément à l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. doit tenir compte :

- de la préservation des espaces terrestres et marins remarquables de la commune.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

En l'occurrence, il est créé une protection stricte des espaces remarquables sur les massifs boisés, dans les îles et en mer, espaces concernés par des périmètres d'inventaires écologiques. Ces espaces remarquables font l'objet d'un classement distinct au plan de zonage. Ils sont classés au P.L.U. en zone NL ou AL (espaces naturels ou agricoles remarquables identifiés au titre de la Loi littoral). Les constructions et aménagements y sont interdits, sauf les aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site. Les autres espaces sont soit classés en zone naturelle, soit en zone agricole, car comportant des constructions existantes ou étant en culture, dans lesquelles la constructibilité est limitée.

De même, les zones agricoles et les zones naturelles voient leurs superficies augmenter. Un travail de reconquête des espaces naturels a été engagé, en particulier sur les massifs collinaires de la Croix-des-Gardes et de la Californie. Une reconquête agricole a également été opérée dans la plaine de la Siagne sur des espaces classés A et N. Par ailleurs, les espaces agricoles de l'île Saint-Honorat ont également été reclassés en zone A.

La croissance démographique et urbaine ne s'effectue donc pas au détriment de la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune.

Cette croissance démographique et urbaine (scénario de croissance démographique de +0,12% par an, soit +1846 habitants entre 2016 et 2029 pour 3227 logements) privilégie par ailleurs le renouvellement urbain. **70 % des logements à produire s'effectueront en effet à travers des opérations de renouvellement urbain dont 40 % à travers l'opération Cannes Grand Ouest. Cela permet de limiter la consommation d'espace.**

Cette croissance urbaine et démographique va être principalement absorbée dans les espaces déjà urbanisés. Les espaces littoraux sont donc protégés.

Les réseaux sont également pris en compte dans le P.L.U. qui prévoit une clarification des dispositions réglementaires applicables à l'assainissement des eaux usées. A ce titre, le règlement, dans le cadre des modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones, prévoit que :

- dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.
- dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service concerné. Cela ne concerne toutefois que l'île Sainte-Marguerite.

Toutes les nouvelles opérations d'aménagement doivent être raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif.

Les besoins en eaux et en assainissement liés à l'augmentation de la population communale sont facilement assimilables, les réseaux et superstructures étant adaptés pour faire face à un afflux bien plus conséquent durant la période estivale.

Concernant la prévention des conséquences de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements des eaux, le règlement du P.L.U. prévoit des dispositions

spécifiques concernant le traitement des eaux pluviales en imposant la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'aménagement. Des règles détaillées ont été instaurées dans le règlement du P.L.U.. Les nouvelles constructions n'auront donc pas d'impact supplémentaire en termes de rejet des eaux pluviales et devraient même permettre une amélioration globale de la situation existante. Enfin, les équipements cannois sont adaptés depuis plusieurs décennies à la réception de très nombreux touristes et les réseaux sont en capacité suffisante.

LA NOTION D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

Articles L121-10 à L121-20 du code de l'urbanisme

Identification des différents espaces agglomérés

Conformément aux articles L121-10 à L121-20, « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Une première approche a donc consisté en la définition de ces différents espaces. Une analyse SIG via l'application d'un tampon autour du bâti existant a permis de définir tout d'abord les espaces urbanisés denses et continus, et d'isoler le bâti diffus. Ces espaces urbanisés ont par la suite été classés dans les trois grandes catégories définies par la Loi littoral : agglomération, village et hameau. Pour cela, des critères de taille et de diversité des espaces ont été appliqués. Les cartes d'analyse de ces espaces sont définies dans le Livret A du rapport de présentation.

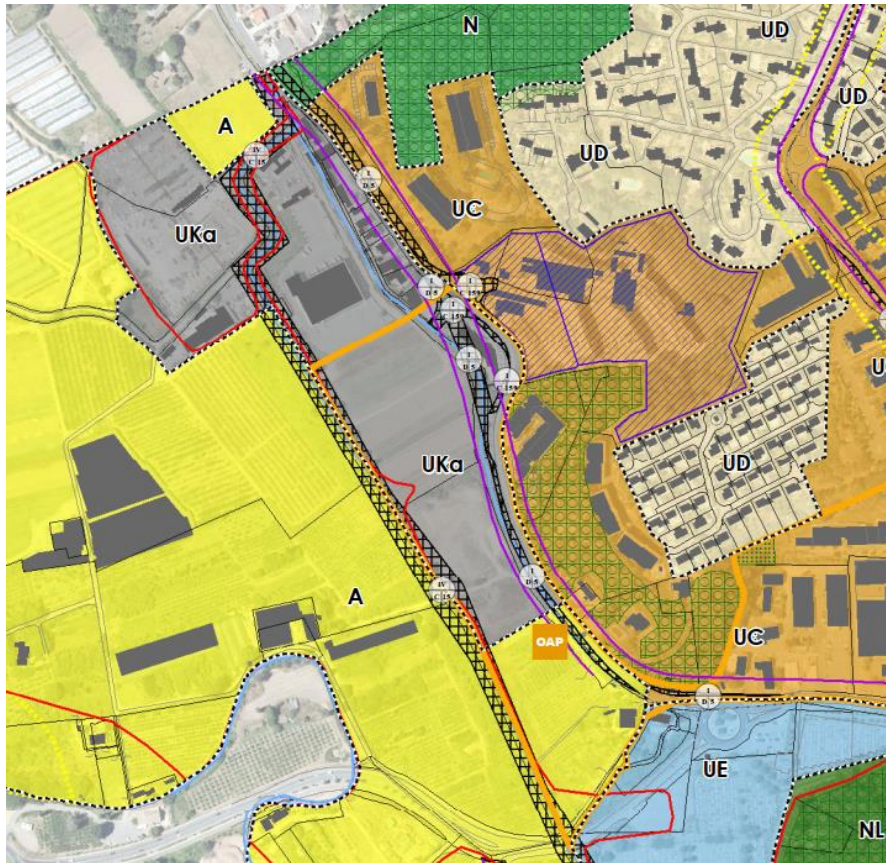
L'ensemble terrestre de la commune de Cannes constitue une unique agglomération.

La commune dispose également de deux « hameaux » au titre de la loi Littoral, situés sur les îles de Lérins, correspondant aux espaces d'urbanisation historique. Il s'agit des deux espaces urbanisés sensibles identifiés également par la D.T.A. : le Fort de Ste Marguerite et les constructions qui l'environnent et le monastère de St-Honorat. Ces deux espaces sont classés dans des secteurs Na qui limitent très fortement leur constructibilité.

NB : la limite des espaces proches du rivage est définie dans le livret A et correspond à celle de la D.T.A..

Des extensions de l'urbanisation fixées en continuité de l'agglomération cannoise

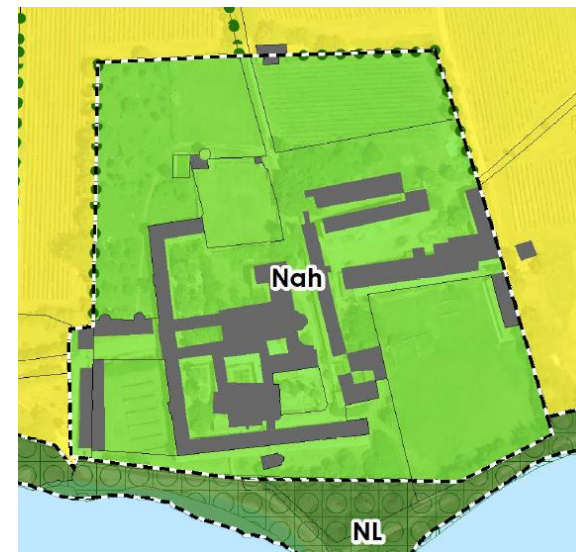
La seule extension de l'urbanisation recensée correspond au secteur de projet de l'Abadie. Il s'agit d'un secteur qui était cependant déjà classé en zone UK au P.L.U. de 2005.



Aucune extension de l'urbanisation n'est par ailleurs autorisée autour des deux hameaux identifiés.



Hameau sur l'île Ste-Marguerite, délimité par ses fortifications

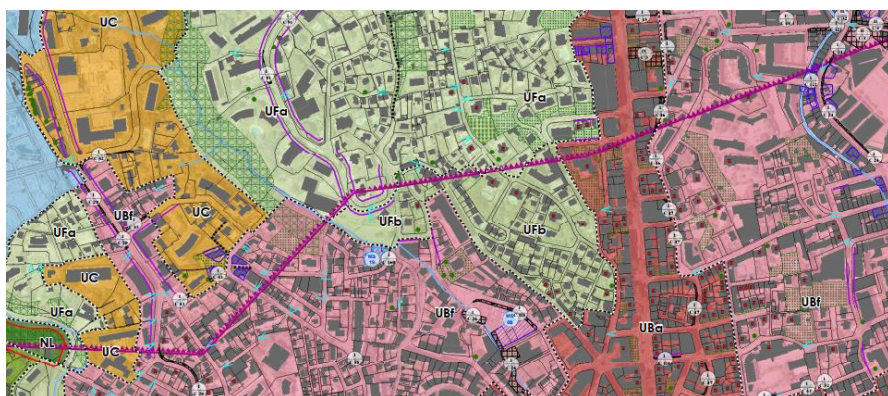


Hameau sur l'île St-Honorat, délimité par son mur d'enceinte

Des extensions limitées dans les espaces proches du rivage

Conformément aux articles L121-10 à L121-20, « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

La limite des espaces proches du rivage est définie dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes. Cette limite est reportée sur les documents graphiques du P.L.U..



▲▲▲▲▲ Limite des espaces proches du rivage

Deux types d'extension de l'urbanisation sont pris en compte :

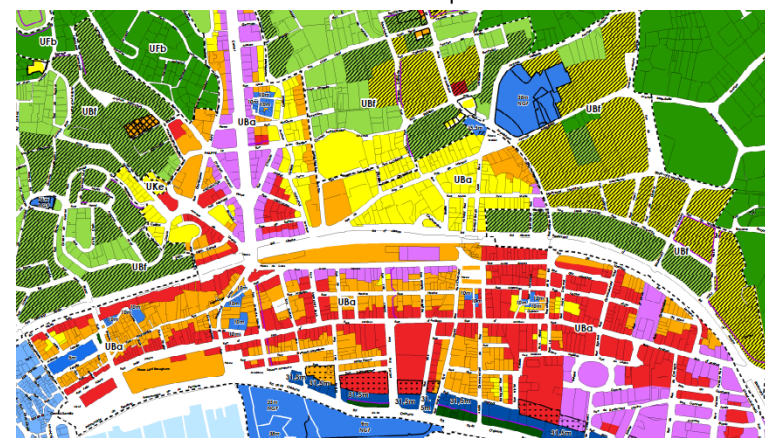
- les extensions externes correspondant à des ouvertures à l'urbanisation nouvelles dans les espaces proches du rivage. Il n'y en a pas dans le P.L.U. de Cannes, aucun espace foncier n'étant disponible ;
- les extensions internes correspondant à la maîtrise des densités dans les espaces proches du rivage déjà urbanisés ;

Le P.L.U. met en œuvre un règlement qui permet de limiter les extensions interne à l'urbanisation, c'est-à-dire les densifications :

- sur les massifs collinaires, la hauteur est diminuée à 7 m et les coefficients d'espaces libres et verts représentent entre 85 et 95%

des parcelles. Ces conditions sont plus strictes que les règles du P.L.U. de 2005 dans un souci de préservation absolue du cadre paysager ;

- dans les espaces urbains constitués, les règles du P.L.U. reprennent celles du P.L.U. de 2005 qui visaient à conserver les formes urbaines existantes et les accentuent. Les règles de hauteur à la rue ou à l'îlot, présentes initialement dans le P.L.U. de 2005 dans la zone UA (quartier Croisette, Carnot et Bocca) sont conservées et étendues sur tous les espaces urbanisés.



Zonage du Plan Local d'Urbanisme

Hauteurs maximales des bâtiments

- Hauteur des bâtiments existants
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Secteurs avec hauteurs imposées (La Croisette)
- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- 24m
- 33m

Attiq. partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Double attiq. partiel autorisé

Hauteur majorée à 31.5m NGF pour les hébergements hôteliers

Unités de parcelles concernées par l'application des plans masses

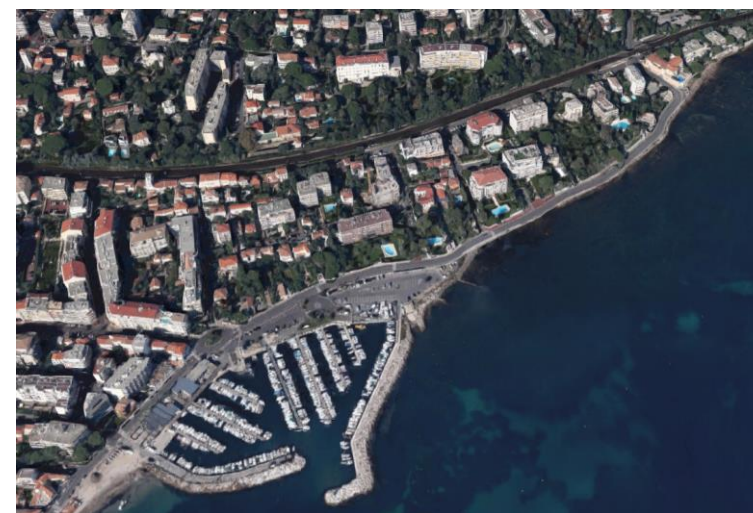
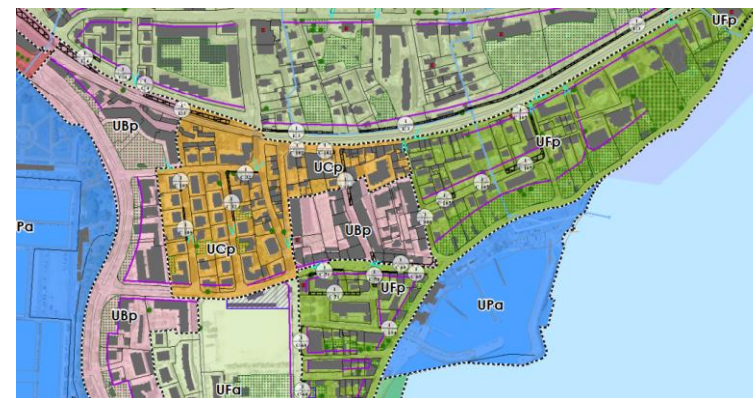
Marge de recul

Extrait de la carte des hauteurs

Ce travail en termes de hauteurs permet d'identifier clairement l'épannelage des bâtiments : une diminution régulière des hauteurs depuis la Croisette et le boulevard Carnot vers les faubourgs puis les quartiers collinaires. Cette décroissance se retrouve également dans les règles d'espaces libres et verts, qui ne sont pas réglementées sur Carnot, la Croisette et la Bocca (les parcelles sont intégralement artificialisées) et qui augmentent progressivement vers les faubourgs (30%), les zones d'habitats collectifs (50 à 65%) puis les zones collinaires (85 à 95%).

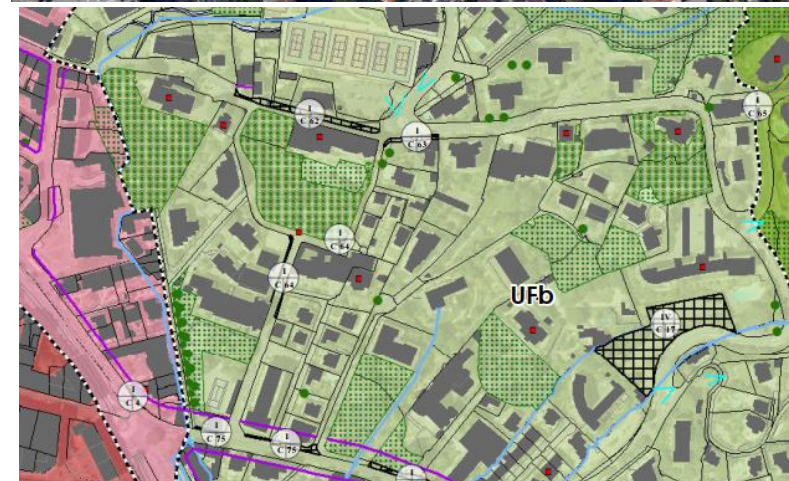
Les zones UFc, les plus sensibles d'un point de vue paysager, sont rendues inconstructibles (extension limitée à 40m²) car situées sur les côteaux encore boisés et les parties sommitales des massifs (au-delà de 60 m NGF). Le secteur UFa, le moins contraignant des espaces collinaires, ne se situe par ailleurs qu'au-dessus de la limite des espaces proches du rivage.

Notons également qu'un travail de maîtrise et de réduction de la constructibilité a été engagé sur Pointe-Croisette avec le classement dans le secteur UFp des secteurs les moins denses et dans lesquels la réalisation d'aucun bâtiment nouveau n'est possible, sauf secteur de projet clairement identifié et ayant fait l'objet d'une étude d'intégration urbaine et paysagère. Les hauteurs ont par ailleurs été globalement diminuées.



Le secteur UFp, un secteur de maîtrise de la densification

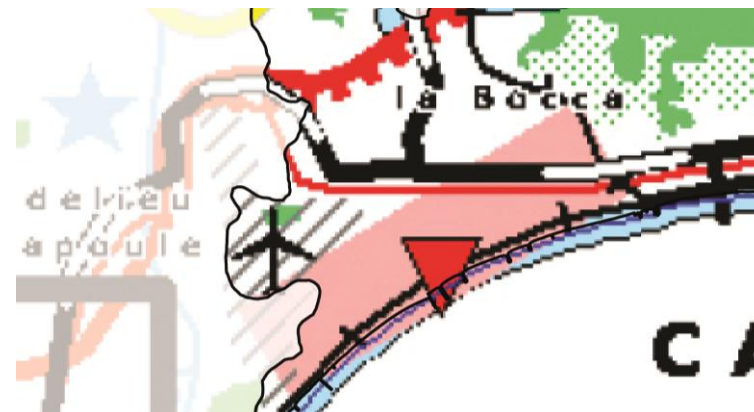
- Le règlement graphique intègre également tout un ensemble d'outils permettant de limiter la densification : Espaces Verts Protégés, jardins remarquables, arbres et alignements d'arbres, règles de recul des constructions par rapport aux arbres existants ou à planter, règles de maintien des arbres existants.... L'ensemble de ces mesures contribue à limiter la densification dans les espaces situés dans les espaces proches du rivage.



Outils graphiques de préservation du patrimoine végétal (quartier Ouest de la Croisette) et bâti

Le seul secteur de projet pouvant affecter le caractère limité de l'extension de l'urbanisation au titre de la Loi Littoral est le secteur de projet Cannes Grand Ouest. Ce projet, qui vise à favoriser un renouvellement urbain dense des quartiers Tourradas et Roubine (et limiter la consommation d'espace), envisage un doublement voire un triplement des hauteurs existantes dans ces quartiers. Ce secteur de projet est néanmoins considéré comme espace à enjeux par la D.T.A. qui précise que « leur structuration ou restructuration devra s'inscrire dans une réflexion d'ensemble quant à leur conception et dans un aménagement cohérent quant à leur réalisation. L'extension de l'urbanisation visera à requalifier le paysage urbain. Elle sera intégrée dans son environnement, dans les sites et le paysage. Les secteurs situés à proximité immédiate de la mer devront privilégier les relations avec le rivage » permettant ainsi de favoriser une densification accrue en accord avec ses principes. Actuellement concerné par une servitude d'attente de projet, l'augmentation substantielle des densités dans ce secteur, en particulier en termes de hauteur, devra être justifié dans le cadre de la procédure de modification qui permettra son ouverture à l'urbanisation.

Extrait de la D.T.A.



Armature urbaine et équipements

- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---------------------------|
| | Secteur stratégique de développement | | Université |
| | Espace enjeu | | Marché d'Intérêt National |
| | Centre principal | | Maison d'arrêt |
| | Centre secondaire | | |

Les infrastructures de déplacement

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| | Aéroport | | Autoroute A8 |
| | Port de commerce principal | | Contournement nord de Nice |
| | Voie ferrée | | Principe d'une liaison Est-Ouest |
| | Voie ferrée à renforcer | | Voie principale |
| | Transport en site propre projeté | | Voie principale projetée |
| | Gare multimodale principale | | |
| | Pôle d'échange principal | | |

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

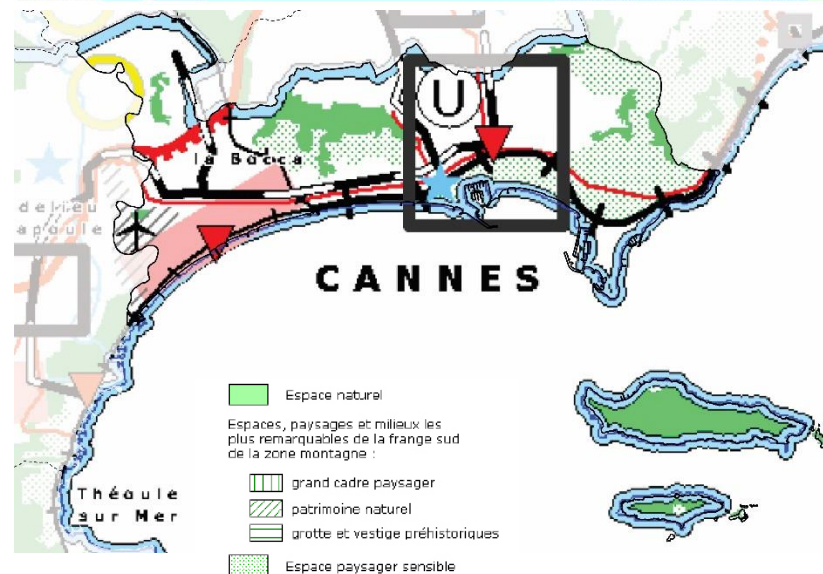
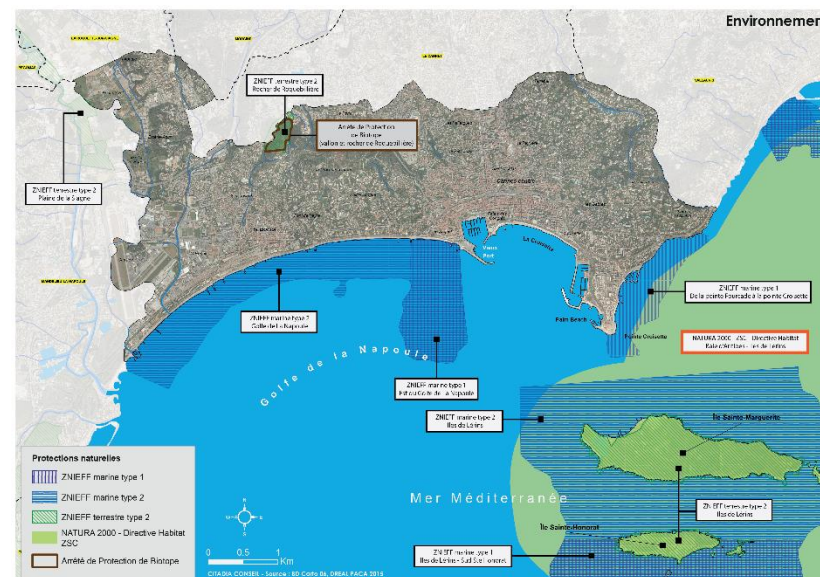
Articles L121-23 à L121-27 du Code de l'Urbanisme

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R. 121-4 du Code de l'Urbanisme. Deux types d'espaces naturels remarquables ont été identifiés :
 - les espaces d'inventaires (Z.N.I.E.F.F., Natura 2000, Arrêté préfectoral de Biotope...) qui correspondent aux espaces naturels de la commune les plus préservés (absence ou peu de constructions) et présentent un intérêt écologique majeur (cf. état initial de l'environnement) ;
 - les espaces naturels sensibles identifiés au titre de la D.T.A., qui sont des espaces naturels, partiellement urbanisés pour certains, correspondant aux espaces naturels résiduels de la commune et qui présentent à ce titre un intérêt particulier.
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable ont été également identifiées. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel et toute urbanisation doivent donc être exclues de l'espace remarquable.

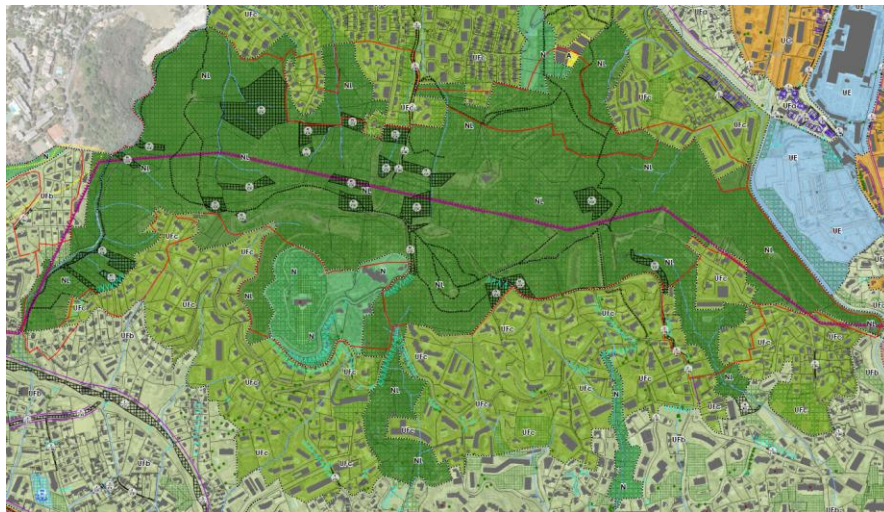
Protections environnementales caractéristiques des espaces remarquables



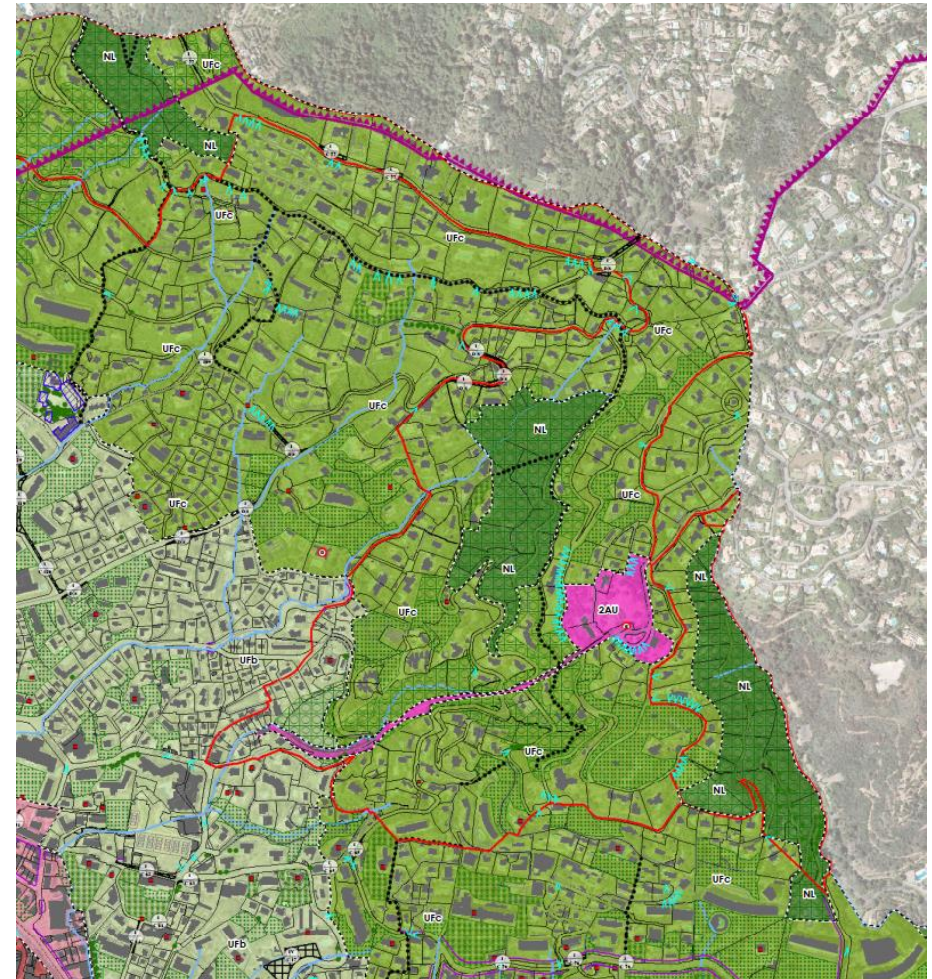
Les espaces remarquables de la commune identifiés font l'objet d'un classement en zone NL ou AL (si occupation agricole, notamment sur l'île Saint-Honorat). Aucune construction n'est possible dans ces zones. Les espaces boisés sont par ailleurs classés en E.B.C. (Espaces Boisés Classés).

De plus, dans les secteurs déjà urbanisés présentant une sensibilité environnementale ou paysagère, la constructibilité est réduite et des outils de protection environnementaux (EVP, jardins remarquables, règles de boisement et de protection des arbres, etc.) sont déployés.

Le Domaine Public Maritime concerné par la zone Natura 2000 en mer est également classé en zone NL



Zones NL et N de La Croix des Gardes



Zones NL de la Californie

Les espaces anthropisés situés au cœur des espaces remarquables font l'objet de classements spécifiques en secteur Na. Cela concerne particulièrement les îles de Lérins. Dans ces secteurs, la constructibilité demeure limitée et seules des réhabilitations ou des extensions limitées sont possibles.

Secteurs Na2 et Na3 sur l'île St Honorat – des bâtiments existants au cœur des espaces remarquables

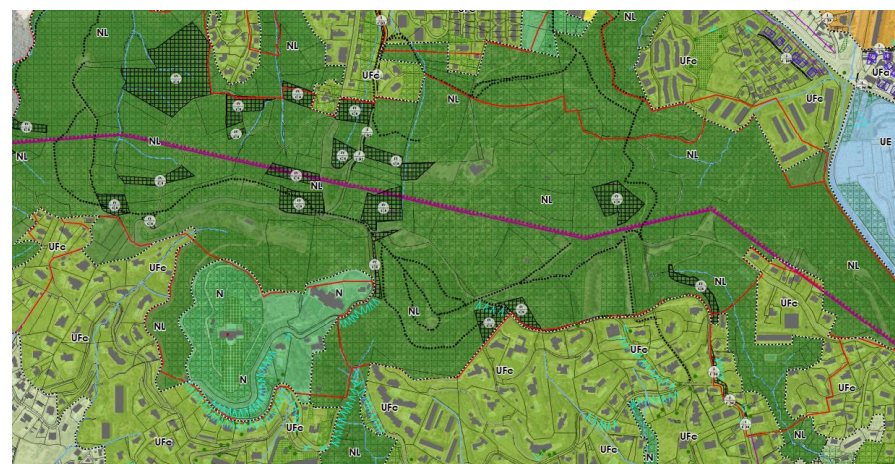


LA PROTECTION DES PARCS ET ENSEMBLES BOISÉS SIGNIFICATIFS DE LA COMMUNE

Le P.L.U. doit classer en E.B.C. les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après avis de la commission départementale des sites. Les E.B.C. englobant les espaces boisés significatifs sont présentés sur la cartographie suivante. Ces E.B.C. ont été validés par la Commission des Sites le 22 janvier 2019.

Le P.L.U. prévoit une augmentation de 1,19 ha des Espaces Boisés Classés de la commune, soit 0,06 % des E.B.C. de la commune :

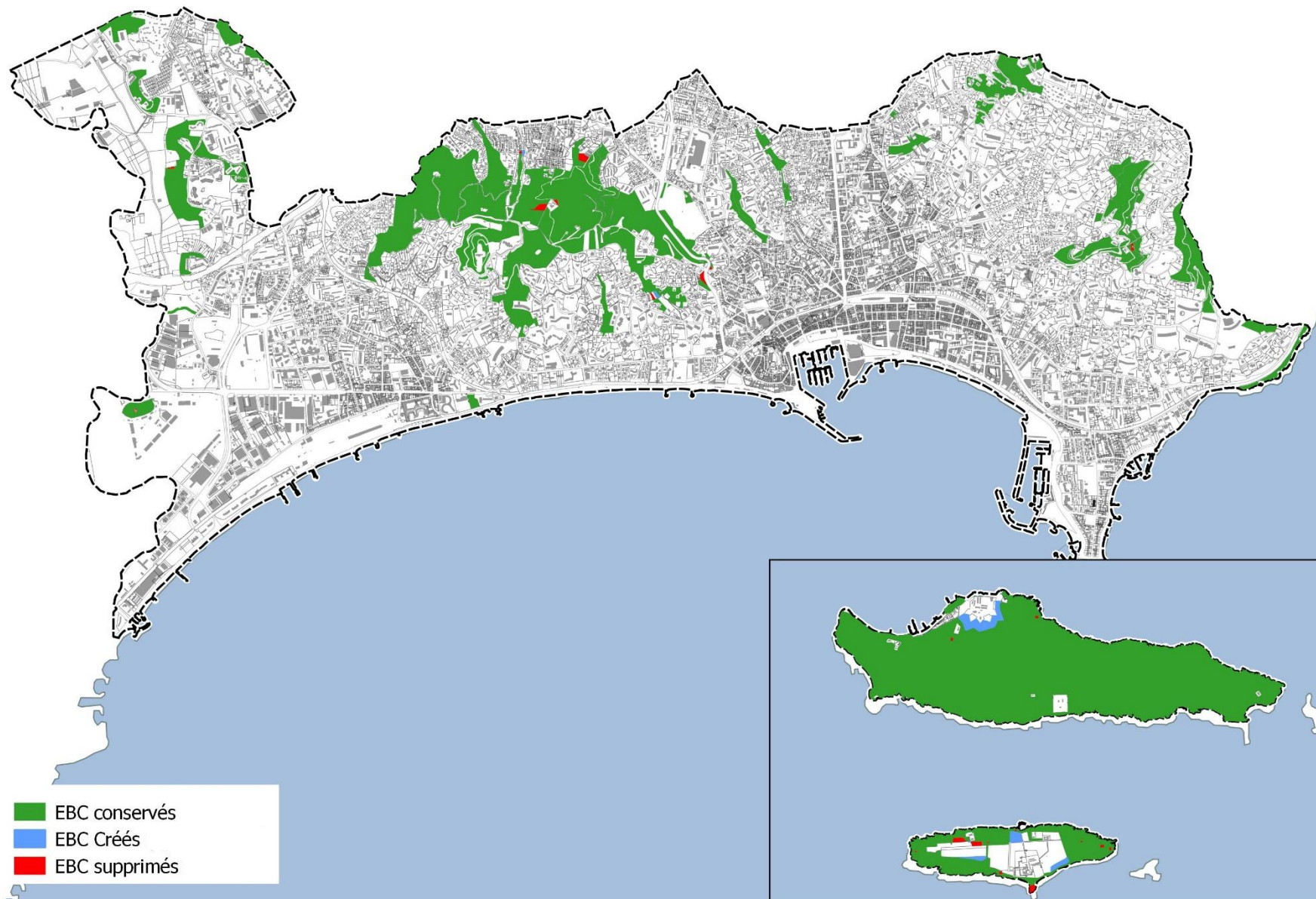
- création de 3,32 ha d'E.B.C. : ces classements correspondent à la prise en compte de parcelles boisées dans les espaces remarquables et à des espaces de compensation pour les déclassements ;
- suppression de 2,14 ha d'E.B.C. : Ces déclassements se justifient autour de 3 thématiques d'enjeux :
 - déclassement du bâti légalement autorisé et de ses abords, afin de permettre leur réhabilitation sans contrainte – moins d'un ha ;
 - déclassement pour le développement de l'agriculture – moins d'un ha sur l'île St-Honorat et sur la Croix-des-Gardes;
 - déclassement autres – moins d'un ha :
- maintien de 358,18 ha d'E.B.C..



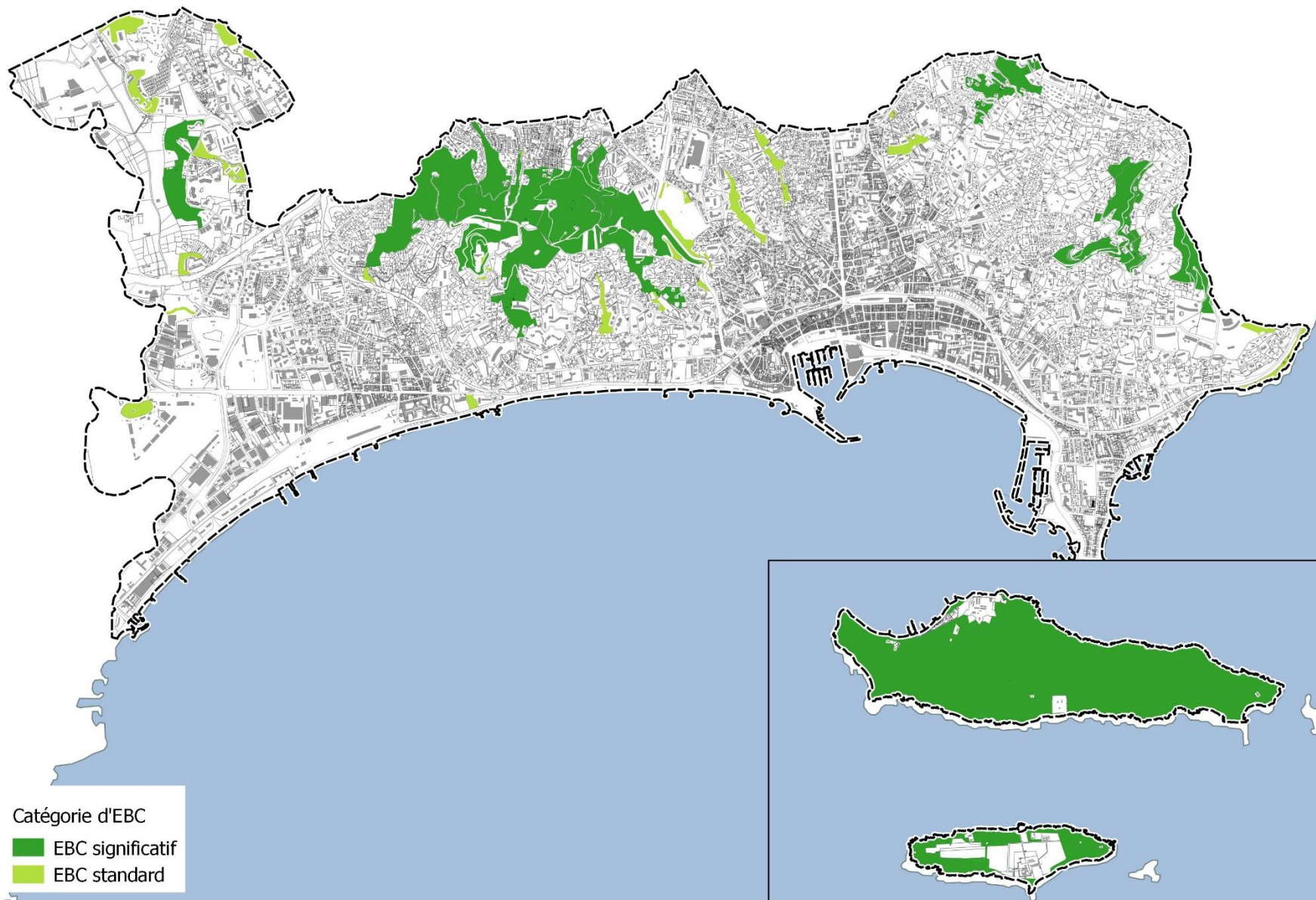
E.B.C. de la Croix des Gardes

	Surface (ha)	% surface communale
E.B.C. (P.L.U. de 2005) (= E.B.C. conservés + E.B.C. supprimés)	360,31	16,75%
E.B.C. (P.L.U. 2019) (= E.B.C. conservés + E.B.C. créés)	361,50	16,8%


Bilan d'évolution des EBC



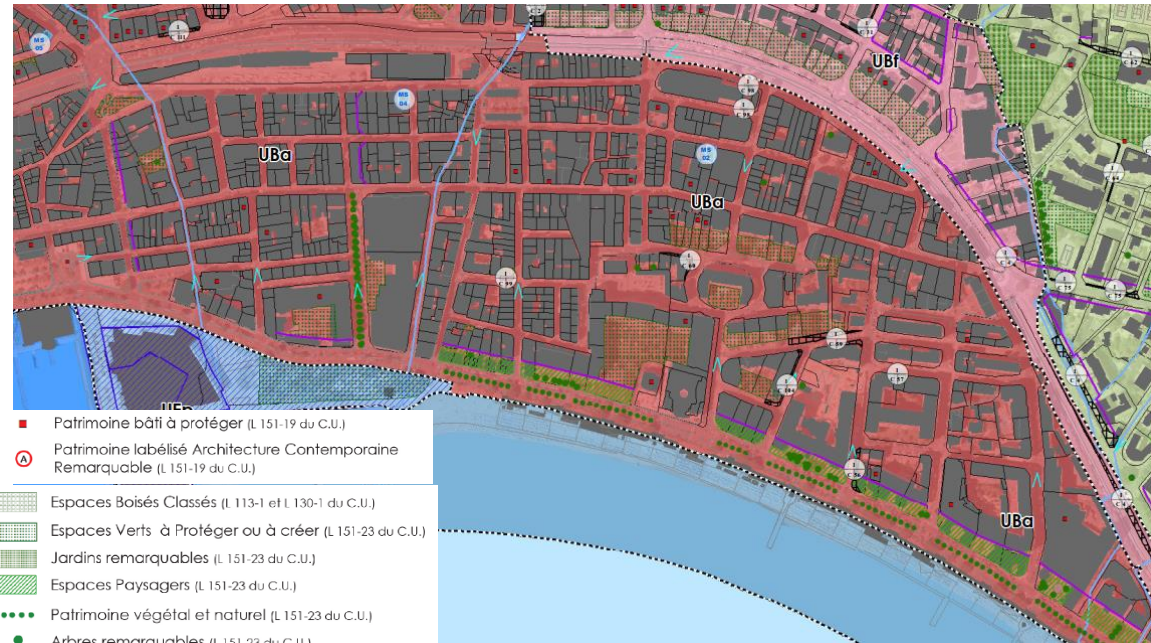
LES EBC significatifs de la loi littoral



B I COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LA DTA

Enjeux identifiés par la D.T.A.	Prise en compte apportée par le P.L.U.
<p>▪ un espace à enjeu de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le centre-ville de Cannes, de renommée internationale (La Croisette, Le Suquet, la rue d'Antibes...), est identifié comme un des principaux centres à l'échelle de la bande côtière des Alpes-Maritimes ; 	<p>Le P.A.D.D. identifie le centre-ville de Cannes-centre comme un espace à pérenniser et à renforcer, en particulier concernant son offre commerciale.</p> <p>Cela se traduit par plusieurs approches réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien des formes urbaines existantes. L'attractivité du centre-ville est en partie liée à sa typicité et à son urbanisation dense associée à une qualité architecturale spécifique. Le zonage des zones UA et UBa permet de les conserver. Dans la zone UA relative au Suquet, les règles ne permettent plus l'implantation de constructions nouvelles : seules les constructions sur la base des constructions existantes sont possibles. Les hauteurs des bâtiments existants sont préservées. Dans la zone UBa, les règles d'implantation permettent de respecter la constructibilité à l'alignement et en continuité existante. Les règles de hauteurs existantes au P.L.U. de 2005, qui ont permis de maintenir les spécificités du quartier depuis 2005, sont par ailleurs traduites graphiquement pour en améliorer la compréhension. Les règles spécifiques concernant le boulevard de la Croisette (hauteur imposée à 31,5 m NGF sur une profondeur de 20 mètres).  <p style="text-align: center;"><i>Hauteurs spécifiques sur le boulevard de la Croisette</i></p>

Les espaces verts, arbres remarquables et éléments patrimoniaux du quartier font également l'objet d'une protection afin de maintenir les espaces qualitatifs et identitaires. Enfin, les règles architecturales édictées permettent de conserver les aspects des constructions.

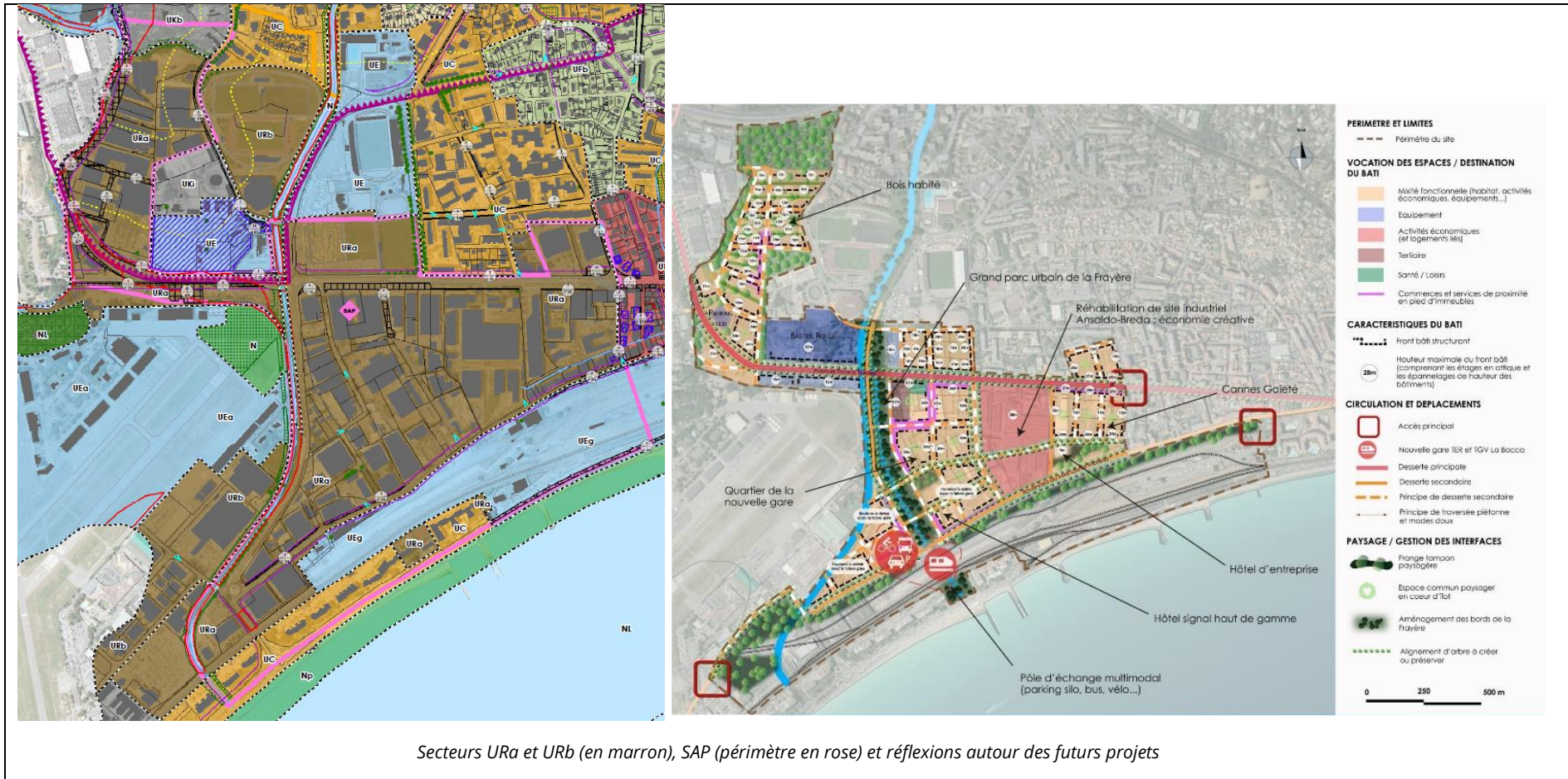


EVP, arbres remarquables, patrimoine... des protections qui protègent l'identité du quartier

- **le maintien de la diversité des fonctions**

Le P.L.U. conserve la mixité des fonctions qui fait la force de l'attractivité de Cannes centre. Y sont autorisés les constructions à destination d'habitation, de commerces et d'activités de services (hors commerce de gros), ainsi que les équipements publics.

<p>- le secteur de La Bocca-Roubine est quant à lui identifié comme un « espace à enjeu ». L'extension limitée de l'urbanisation dans cet espace devra être appréciée au regard de sa capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités et de services, et de l'intégration de cette extension dans son environnement, les sites et les paysages.</p>	<p>Le secteur de La Bocca-Roubine est un secteur de projet important identifié dans le P.A.D.D. comme devant faire l'objet d'un important renouvellement urbain.</p> <p>Ce secteur fait actuellement l'objet d'une Servitude d'Attente de Projet sur le périmètre prioritaire d'intervention, limitant drastiquement les possibilités de constructions. Cette servitude a été instaurée pour permettre la réalisation d'études :</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant l'implantation d'une nouvelle gare TER-TGV sur Cannes-Marchandises dans le cadre de la nouvelle ligne L.N P.A.C.A ; - de risques dans le cadre de la révision du P.P.R.i. devant permettre de préciser les modalités d'aménagement du secteur, notamment en termes de gestion hydraulique contre les inondations (notamment ruissellement). <p>La S.A.P. sera transformée en O.A.P. via une procédure de modification. Le projet développé devra justifier de sa compatibilité avec la Loi Littoral concernant le caractère limité de l'extension d'urbanisation (en particulier en termes de hauteurs). L'objectif est de pouvoir ouvrir à l'urbanisation ce secteur dans les 5 années suivant l'approbation du P.L.U..</p> <p>Nonobstant ce devenir futur, Cannes Grand Ouest, dont les réflexions en termes d'aménagement ont déjà débuté (présentation dans le chapitre 2 du présent livret) est classé en zone UR, à vocation de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la secteur URa concerne les espaces de renouvellement urbain immédiat ; Dans ce secteur, les constructions devront respecter les principes d'aménagement déterminés dans la future Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans l'attente, seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur ; - le secteur URb concerne les espaces de renouvellement urbain de long terme. Afin d'éviter un renchérissement du foncier et l'implantation de constructions nouvelles, les règles de constructibilité y sont également réduites . Seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur ;
---	--



▪ **un espace à enjeu de mobilité :**

Traversée d'Est en Ouest par de grandes infrastructures de transports, la commune de Cannes doit s'appuyer sur les réseaux existants et les améliorer pour soutenir son développement. L'interconnexion des voies ferrées, sites propres et des gares existantes, doit être assurée afin de formaliser de véritables pôles multimodaux.

Le P.A.D.D. de Cannes identifie deux orientations dédiées à la mobilité :

- Orientation 13 : Faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire
- Orientation 14 : Favoriser les mobilités douces et aménager en conséquence les cheminements au sein des quartiers


Ces orientations se traduisent règlementairement par le maintien ou la création d'emplacements réservés pour voiries ou modes doux (Eurovelo 8 notamment) sur le plan de zonage. Des marges de recul peuvent également être instaurées.

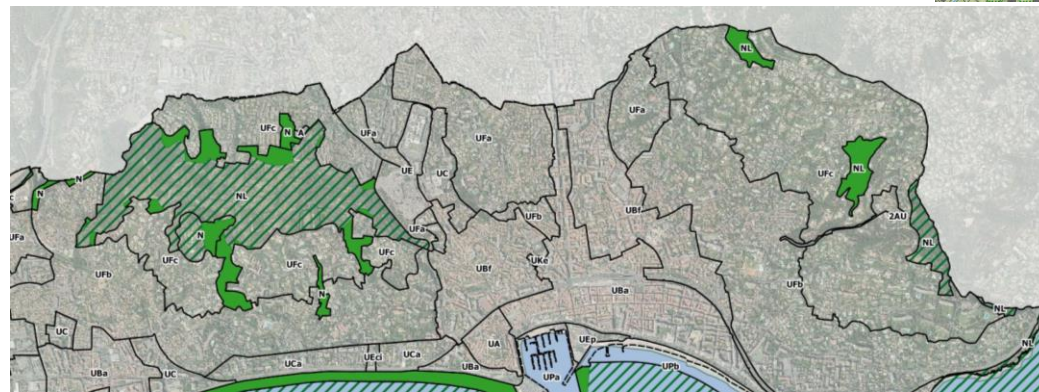
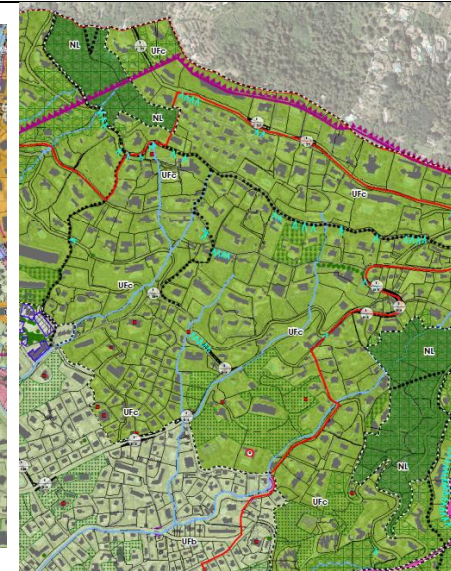
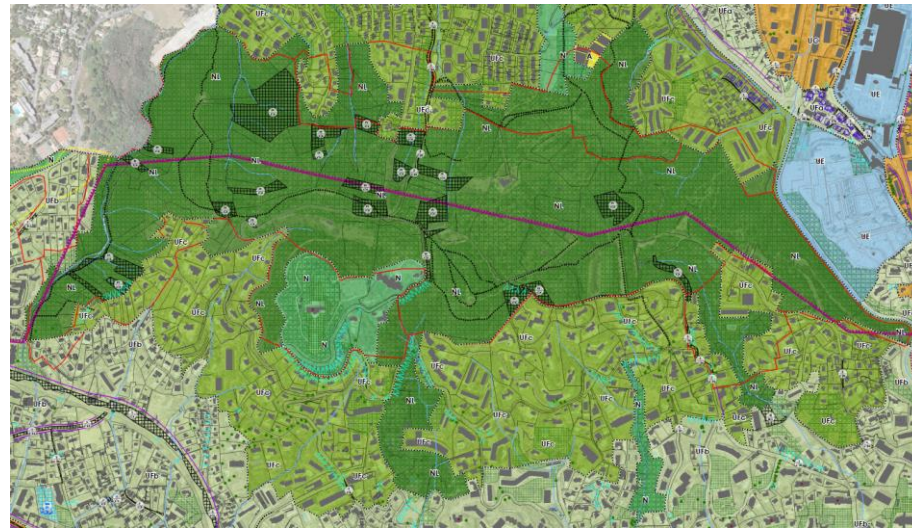
Le projet Cannes Grand Ouest intègre par ailleurs un futur pôle multimodal organisé autour de la future gare Cannes marchandise dans le cadre de l'arrivée de la Ligne nouvelle PACA dont les études sont en cours.

Par ailleurs, en lien avec la C.A.P.L., des études pour une extension des voies de B.H.N.S. sont en cours.




Extrait de la carte de synthèse de l'axe « CANNES, VILLE À TAILLE HUMAINE ET À DIMENSION INTERNATIONALE » du P.A.D.D.


<ul style="list-style-type: none"> ▪ un espace à enjeu de préservation dans la D.T.A. : <ul style="list-style-type: none"> - le Suquet est classé comme centre ancien à protéger ; 	<p>Le P.A.D.D. identifie le Suquet comme un des lieux emblématiques de Cannes. Il est à ce titre à sanctuariser. Pour cela, le règlement du P.L.U. le classe en zone UA, qui lui est spécifiquement dédiée. Dans cette zone, sont autorisées les destinations qui préservent ce tissu urbain mixte de centralité (pas d'industrie, de commerce de gros). Cependant, les constructions doivent s'intégrer dans les enveloppes bâties des bâtiments existants. Seules les reconstructions à l'identique sont autorisées. Les hauteurs sont également maintenues à l'identique.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - les sommets boisés de la Croix-des-Gardes et de la Californie ainsi que les îles de Lérins sont classés en espaces naturels à protéger ; 	<p>Les parties sommitales des massifs boisés de la Californie et de la Croix-des-Gardes sont classées en zone NL dans laquelle les dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Les zones NL existantes au P.L.U. de 2005 sont conservées. De nouvelles zones NL sont créées sur la Californie et des zones N « classiques » sont ajoutées en extension dans les espaces partiellement anthropisés.</p>	




Maintien en zone N (3212.7 ha)

 N en N (3212.7 ha dont 2987.4 ha d'espaces remarquables maritimes)

Classement en zone N (105.5 ha)

 A en N (1.7 ha)

 U en N (103.8 ha)

- les versants urbanisés de la Croix-des-Gardes et de Californie, ainsi que les quartiers du Suquet et de La Croisette, sont considérés comme espaces paysagers sensibles ;

Les versants urbanisés sont intégralement reclassés en zone UF, comprenant 3 secteurs (UFa, UFb et UFc) qui se distinguent par un gradient de densité dégressif :

- dans le secteur UFa, le coefficient d'espaces libres minimum est de 15 % et le coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum est de 70 % pour une hauteur à 9 m. Le secteur UFa est situé en dehors des espaces proches du rivage ;
- dans le secteur UFb, les coefficients d'espaces libres minimum et d'espaces verts de pleine terre minimum sont identiques au secteur UFa, toutefois, la hauteur maximum fixée ne peut excéder 7 m ;
- dans le secteur UFc, le coefficient d'espaces libres minimum est de 10 % et le coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum est de 85 % pour une hauteur à 7 m. L'extension et les annexes des constructions existantes et légalement autorisées à destination d'habitation sont autorisées dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU. Les changements de destination ainsi que les démolitions – reconstructions qui permettent une augmentation du pourcentage d'espaces verts sont également autorisés. La limite de la zone UFc est déterminé au regard de la courbe de niveau de 60 m NGF. Il s'agit de la hauteur à partir de laquelle la visibilité dans le grand paysage est importante et à partir de laquelle la présence végétale est la plus forte et perceptible, donc à protéger.

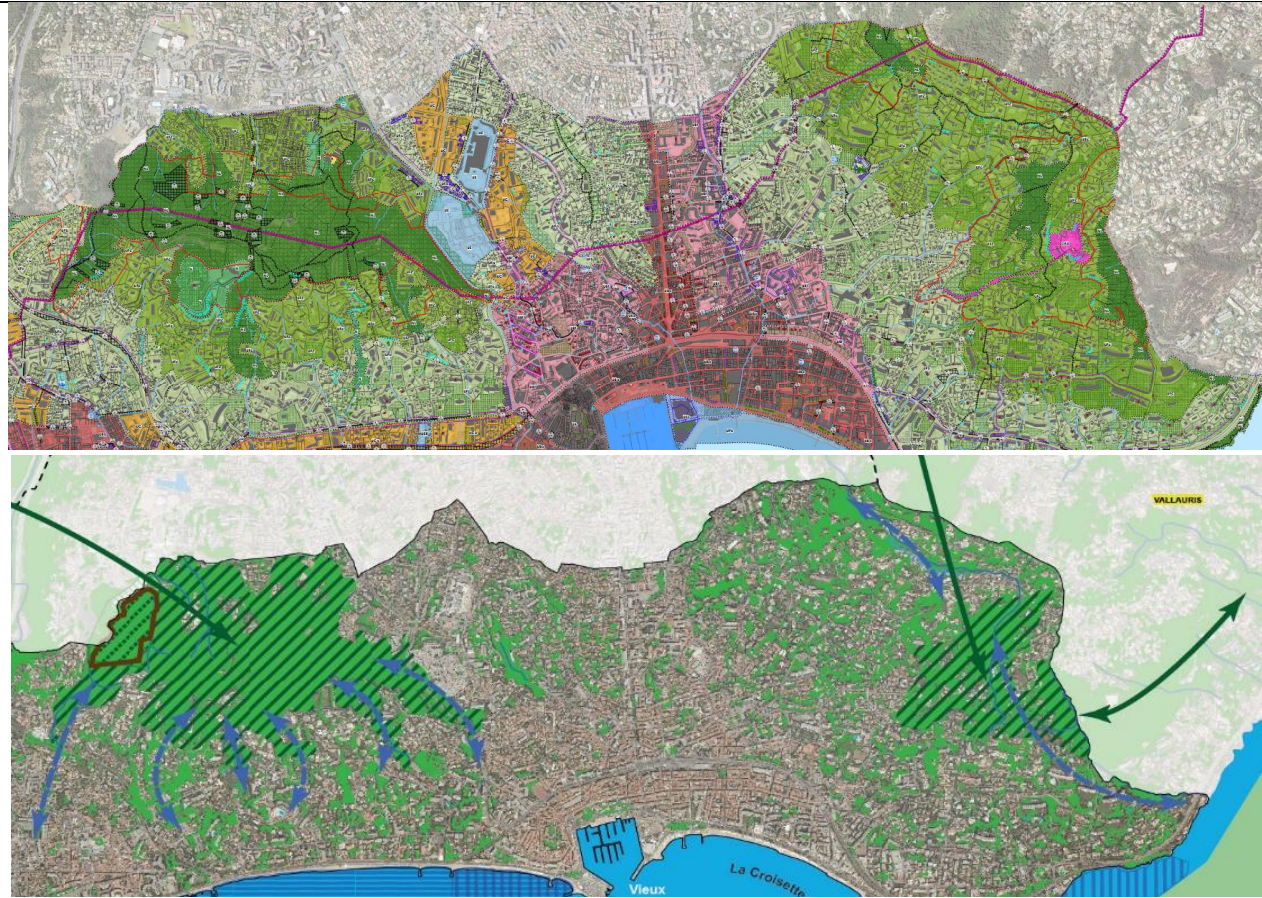
Ce nouveau classement constitue une réduction des capacités de constructions dans les collines : réduction d'emprise et de hauteurs (de nombreux bâtiments excèdent déjà ces règles). La zone UFc contenait initialement une grande partie de foncier libre (plus de 70 ha). Celui-ci est désormais gelé pour des raisons paysagères.

vue n°4



VUE VERS L'EST DE CANNES - GOLFE DE LA NAPOULE (au niveau de la mer)

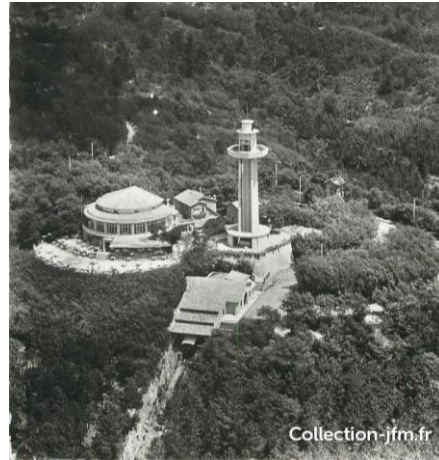
Perceptibilité du paysage au-dessus de la courbe de niveau des 60 m NGF



Des espaces collinaires sensibles d'un point de vue environnemental (extrait de la carte de la Trame verte et bleue)

Les quartiers du Suquet et de la Croisette font également l'objet d'une protection forte permettant de protéger leurs valeurs paysagères, urbaines, et architecturales (cf. paragraphes précédents).

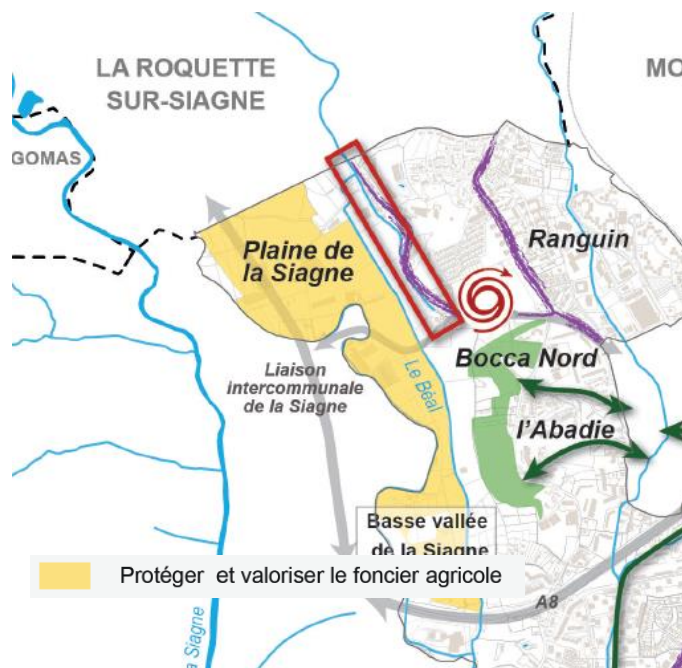
Le massif de la Californie contient sur son sommet une zone 2AU au niveau de l'ancien Observatoire de Cannes. Ce secteur, en partie artificialisé, fait l'objet d'études pour permettre une réouverture au public afin de faire profiter aux Cannois d'un belvédère unique sur l'intégralité de la baie. Ce secteur devra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure ultérieure de modification permettant de justifier la préservation du caractère d'espace paysager sensible. La zone 2AU est actuellement inconstructible. Notons qu'elle était classée en zone urbaine constructible dans le P.L.U. de 2005.



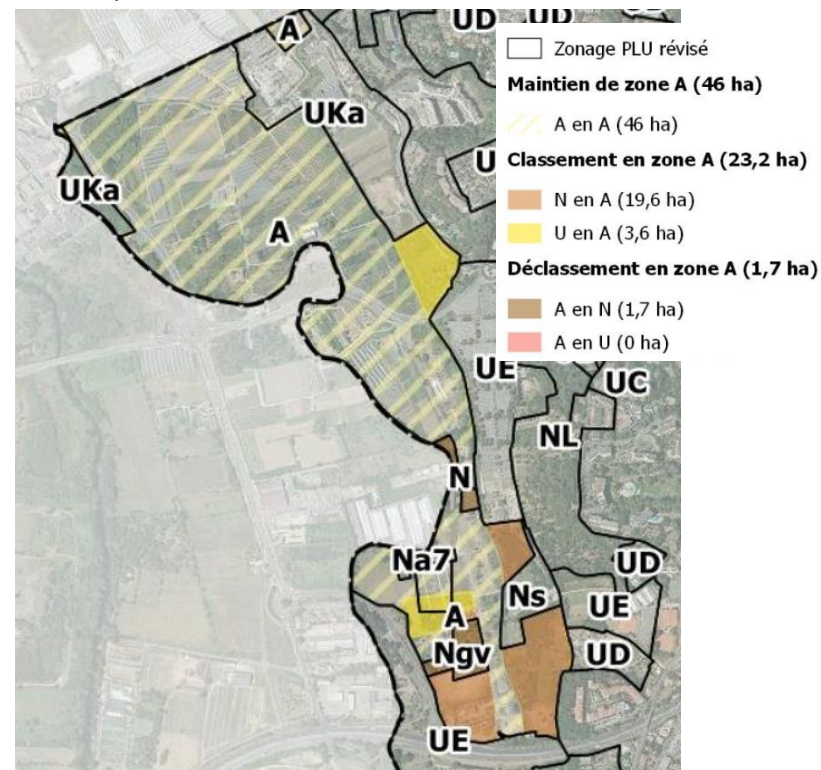
Le site de l'observatoire

- la plaine de La Siagne, située au croisement des communes de Cannes, Mandelieu-la-Napoule et de La Roquette-sur-Siagne, est à préserver en tant qu'espace agricole.

Le P.A.D.D. identifie la Plaine de la Siagne comme un espace à protéger au titre de son foncier agricole. D'un point de vue règlementaire, cela se traduit par le maintien du classement en zone A et son extension sur environ 4 ha sur des terrains initialement classés en zone UK (L'Abadie) et N (au Nord de l'A8).

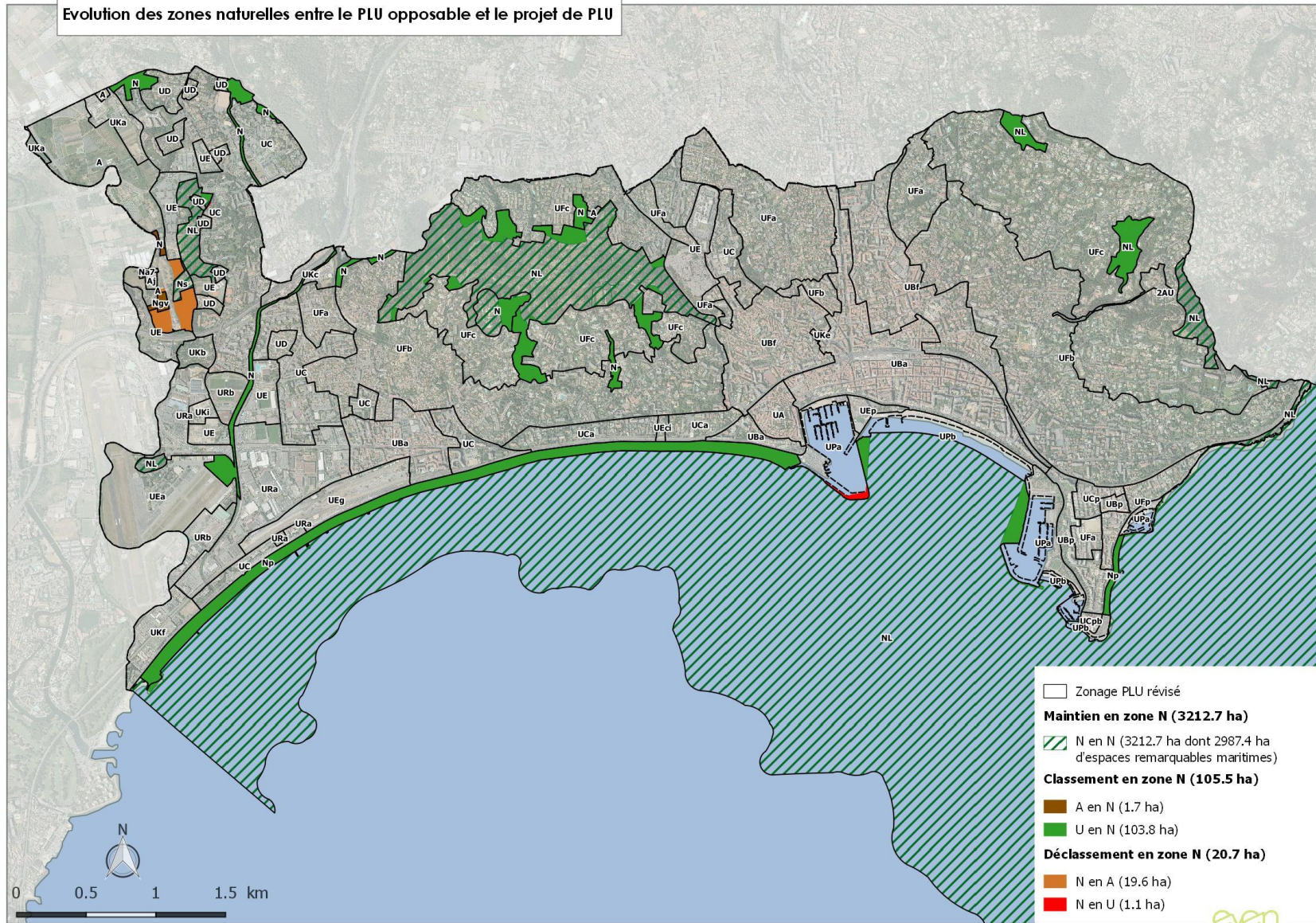


Extrait du P.A.D.D.



Evolutions règlementaires entre le P.L.U. de 2005 et le projet de PLU

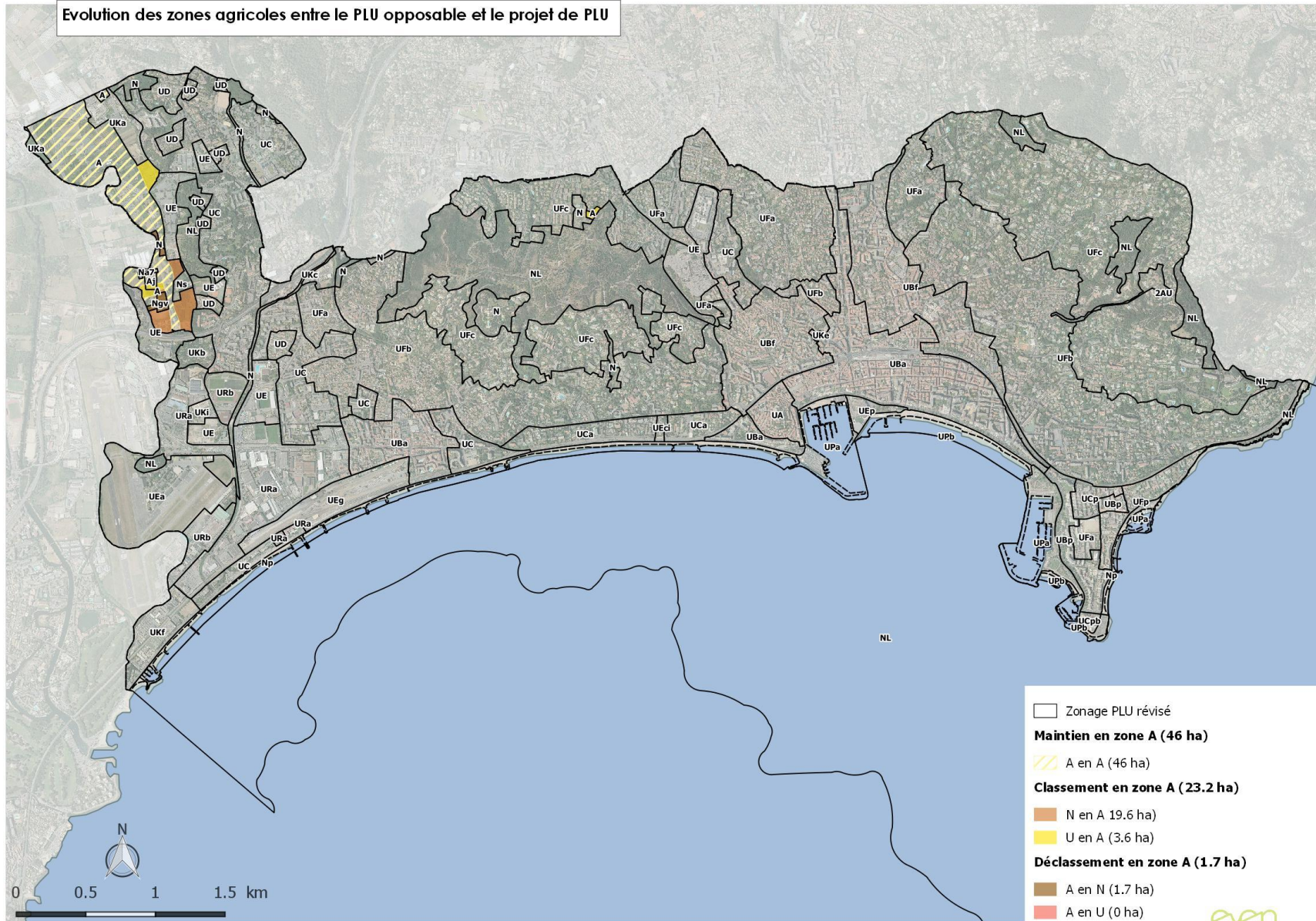
Evolution des zones naturelles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019

even
COMPL

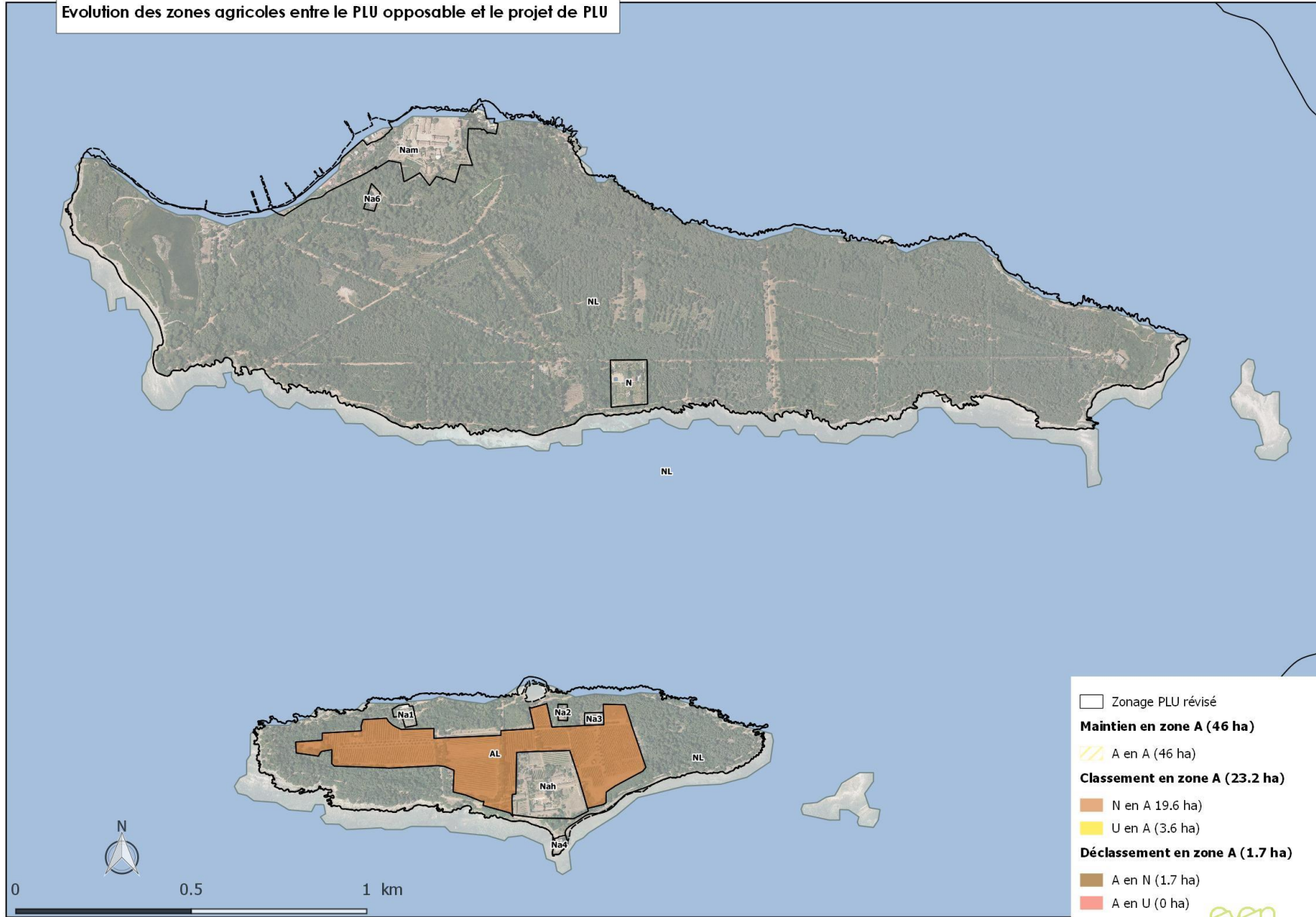
Evolution des zones agricoles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019



Evolution des zones agricoles entre le PLU opposable et le projet de PLU



Novembre 2019



CI COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LE PROJET DE S.C.O.T.

Le S.C.o.T. permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Cannes fait partie du périmètre du S.C.o.T. Ouest des Alpes-Maritimes, en cours d'élaboration depuis 2016 (reprise des études). Le SCOT Ouest des Alpes-Maritimes comprend 28 communes, réparties dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Lérins, qui partagent un avenir commun.

Son approbation étant envisagée en 2020, aucune obligation de compatibilité ne s'impose aujourd'hui à la commune. Toutefois, afin de veiller à une bonne cohérence des documents entre eux, il convient néanmoins de s'assurer du respect des grandes orientations édictées dans le cadre du P.A.D.D. du S.C.o.T..

CONTENU DU FUTUR SCOT ET INCIDENCES SUR LA COMMUNE DE CANNES :

Axe 1. Les conditions d'équilibre du SCOT OUEST Alpes-Maritimes

AXE 1.1 : La qualité de vie comme 1er facteur d'attractivité

- A | Choisir une croissance démographique réaliste avec les capacités d'accueil des communes
- B | Articuler emploi et habitat pour abaisser le besoin de déplacement
- C | Protéger durablement les valeurs d'un espace rare et contraint
- D | Redonner la priorité à la proximité et aux centralités héritées

AXE 1.2 Construire des axes de développement structurants capables d'organiser la croissance

5 grands espaces de projet pour la cohérence territoriale du SCoT Ouest

- A | L'axe structurant Cannes Grasse
- B | L'Arc de Moyen-Pays
- C | La Ville Littorale
- D | La Basse Vallée de la Siagne
- E | L'affirmation du Haut Pays

AXE 1.3 Assurer la complémentarité et la solidarité avec le Haut Pays

- A | Inclure le Haut Pays au sein de la destination touristique "Côte d'Azur
- B | Réussir la diversification économique des Communes Alpines

AXE 1.4 Les outils opérationnels et les axes clés pour réussir la cohérence territoriale

- A | Une mobilité mieux organisée pour un territoire plus fluide
- B | La mixité urbaine comme une solution pour un territoire plus fonctionnel
- C | Une meilleure maîtrise du foncier rendue nécessaire dans un contexte de forte pression

Axe 2 : Les orientations générales d'aménagement durable du territoire du SCOT OUEST**AXE 2.1 Rester un territoire de proximité et de centralités**

- A | Retrouver les échelles de la vie quotidienne et les qualités de l'urbanisme intégré
- B | Positionner les nouveaux grands générateurs de trafic au bon endroit

AXE 2.2 Protéger les valeurs fondatrices du territoire - son environnement, ses milieux et ses paysages

- A | Constituer une trame verte et bleue à forte intensité écologique
- B | Préserver les espaces marins et protéger les paysages littoraux
- C | Pérenniser, intervenir et installer : trois engagements forts pour l'agriculture et la forêt
- D | Protéger un patrimoine paysager exceptionnel

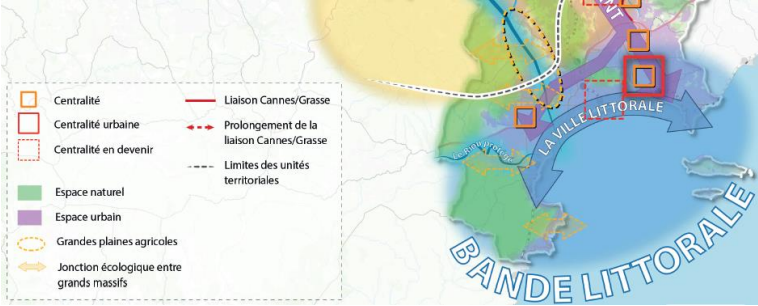
AXE 2.3 Conjuguer compétitions et solidarités économiques

- A | Rester un territoire à haute valeur ajoutée économique
- B | Soutenir les économies traditionnelles autour du tourisme, du commerce et de l'artisanat
- C | Devenir un territoire de pointe des transitions numériques et énergétiques

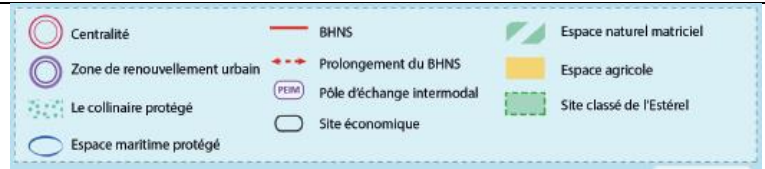
AXE 2.4 Valoriser le profil environnemental

- A | Acquérir toutes les capacités de résilience face au réchauffement climatique
- B | S'engager pour un territoire plus sobre
- C | Transformer chaque nouveau déchet en ressource

LES CONDITIONS D'EQUILIBRE DU SCOT OUEST ALPES-MARITIMES

Orientations du SCOT	Objectifs du SCOT	Traduction dans le projet de PLU
<p>1C- Protéger durablement les valeurs d'un espace rare et contraint b. Les principes d'équilibre appliqués à la Bande Littorale</p> 	<p>Mettre en œuvre des grandes opérations de renouvellement urbain autour des grands axes et des entrées de ville avec notamment : Le projet de Cannes Grand Ouest autour de l'arrivée de la future Gare LNPCA.</p>	<p>Conformément aux objectifs des lois Grenelles et de la loi SRU, le P.L.U. de Cannes se fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace se traduisant par une politique de renouvellement urbain volontaire. Le P.A.D.D. du projet affiche cette volonté à travers différentes orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientation 6 de l'axe 1 - Requalifier les paysages contemporains : Favoriser le renouvellement urbain du quartier Prado-République ; - Orientation 18 de l'axe 2 - Faire émerger de nouveaux projets innovants : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain d'importance et engager un recomposition ou une mutation des secteurs à enjeux des grandes friches industrielles de Cannes Grand Ouest, les délaissés d'infrastructures ferroviaires autour de la future gare de la Ligne Nouvelle à la Bocca, le secteur « Porte de la Siagne » et ses entrées de ville (quartiers de l'Abadie, de Ranchito et de Ranguin) et le quartier Prado-République. <p>Dans le secteur Cannes Grand Ouest, une servitude d'attente de projet est mise en œuvre dans l'attente de la finalisation des études pour la nouvelle gare et la prise en compte du risque inondation. Une procédure de modification à court terme sera nécessaire pour rouvrir à l'urbanisation ce secteur.</p>
<p>2A- L'axe structurant Cannes-Grasse</p>	<p>Hausser les caractères de mixité urbaine des grandes entrées de ville de la bande côtière (Tourrades, Cannes Grand Ouest, RD 6085, le Campon, entrées de ville de Mougins et du Cannet...).</p>	<p>Les réflexions autour du projet Cannes Grand Ouest intègrent un renouvellement urbain valorisant une mixité des fonctions sur les zones d'activités de la Roubine et des Tourrades. Elles intègrent la création de logements et de commerces de proximité en plus de la restructuration des grandes enseignes commerciales existantes. Ces réflexions seront traduites et développées dans le P.L.U dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>

<p>Map of the Cannes area showing urban planning elements. The map includes labels for Capitou, La Roubine, Rocheville, Cannes, and e-sur-Mer. A legend in the bottom right corner defines various symbols: TCSP (red arrow), Extension du TCSP (dashed red arrow), Voie de chemin de fer (black line), Arrêt de train existant (black dot), Nouvelle gare (black circle with dot), Pôle d'échange intermodal (circle with 'PEIM'), EuroVelo 8 (dashed line), Espace urbain (purple), Espace naturel (green), and Plaine agricole (yellow). Specific symbols include a 'Grande zone économique' (circle with 'M10'), 'Périmètre de projet de renouvellement urbain' (dashed circle), 'Limite de l'axe structurant' (dotted line), and 'Restructuration de l'échangeur 42' (circle with '42').</p>	<p>Appuyer le renouvellement urbain sur les nouvelles centralités telle que la future gare LNPCA sur le secteur de Cannes Marchandises.</p>	<p>Le projet de P.L.U. de Cannes souhaite « affirmer toutes les centralités existantes » dans l'orientation 8 de son P.A.D.D. Pour cela, il prévoit l'émergence d'une nouvelle centralité autour de la future gare. Cette volonté s'exprime à travers le futur projet Cannes Grand Ouest faisant l'objet d'une servitude d'attente de projet dans le P.L.U. pour permettre des compléments d'études.</p>
<p>2C- La ville littorale</p> <p>Map of the Cannes coastline highlighting the 'CANNES GRAND OUEST' and 'PROMENADE LITTORALE'. The map shows the 'BAIE DE CANNES' and 'PROMENADE LITTORALE' in blue. A large purple circle labeled 'CANNES GRAND OUEST' contains a 'PEIM' symbol. Other 'PEIM' symbols are shown in red circles. The map also indicates 'Espace urbain' (purple) and 'Espace naturel' (green).</p>	<p>Transformer la Ville Littorale en agglomération résiliente face au changement climatique à partir d'une démarche globale de réduction de l'exposition des espaces urbanisés au risque inondation.</p> <p>Maîtriser la densification du collinaire protégé (Théoule, collines de Mandelieu-la-Napoule, Croix des Gardes et Californie à Cannes), suivant l'application du principe d'Espaces Urbanisés Sensibles</p>	<p>Cannes souhaite s'engager dans la production de formes urbaines durables d'un point de vue énergétique. Le projet de P.L.U. inscrit cette volonté dans l'orientation 4 de son P.A.D.D. : veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement.</p> <p>Son règlement d'urbanisme prévoit différentes dispositions en faveur de la performance énergétique et du confort climatique dans les nouvelles opérations d'aménagements.</p> <p>Cette orientation du SCOT renvoie à l'orientation 1 du P.A.D.D. : protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes. A travers cette orientation, la commune souhaite protéger le caractère remarquable des lieux emblématiques de la ville et les sanctuariser : hauteurs de la Croix-des-Gardes, hauteurs de la Californie, Suquet, îles de Lérins et parties naturelles de la basse vallée de la Siagne. Pour cela, le projet de P.L.U. classe ces espaces en zones UF indicé selon un gradient d'enjeux de protections paysagères. Plusieurs outils réglementaires sont également mis en place afin de préserver le</p>

	<p>inscrit à la Directive Territoriale d'Aménagement. Mettre en œuvre le projet de requalification de la Basse Vallée de la Siagne avec la perspective d'un vaste parc agricole métropolitain aux portes de la Ville Littorale.</p>	<p>cadre paysager de ces sites emblématiques : Espaces Boisés Classés, perceptions sensibles, Espaces Verts Protégés, etc.</p> <p>Le P.L.U. préserve dans leur intégralité les zones agricoles du P.L.U. de 2005 dans la vallée de la Siagne et permet leurs extensions de plus de 5 ha.</p>
	<p>Engager Cannes Grand Ouest – le renouvellement urbain de la Roubine et des Tourrades en s'appuyant notamment sur la future grande gare de l'Ouest des Alpes-Maritimes.</p>	<p>Le projet de P.L.U. de Cannes souhaite « affirmer toutes les centralités existantes » dans l'orientation 8 de son P.A.D.D. Pour cela, il prévoit l'émergence d'une nouvelle centralité autour de la future gare. Cette volonté s'exprime à travers le futur projet Cannes Grand Ouest évoqué plus haut et qui fait l'objet d'une servitude d'attente de projet dans le P.L.U. pour permettre des compléments d'études.</p>
	<p>Mettre au profit des mobilités nouvelles l'Eurovéloroute n°8 et la grande promenade littorale, un futur vaste espace public de près de 15 km allant de la Pointe Croisette à la Pointe de l'Aiguille.</p>	<p>Dans son orientation 14 « favoriser les mobilités douces et aménager en conséquence les cheminements au sein des quartiers », le P.L.U. de Cannes prévoit de transformer le littoral cannois en itinéraire mode doux privilégié entre Pointe-Croisette et la Bocca.</p>
	<p>Créer 3 grands Pôles d'Echange Multimodal permettant de valoriser le TER Littoral avec une montée du cadencement aux heures de pointe.</p>	<p>L'orientation 13 du P.A.D.D. de la commune « faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire » fixe comme objectif d'organiser une forte intermodalité. Cette dernière combine mobilités collectives publiques et dispositifs de mobilité individuelle autour des nombreux points d'échanges du réseau ferroviaire existant (les 2 gares Cannes Centre et Cannes la Bocca, les 3 arrêts Frayère, Bosquet et Ranguin) et les transports en commun.</p>

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DU SCOT OUEST

Orientations du SCOT	Objectifs du SCOT	Traduction dans le projet de PLU
<p>1A- Retrouver les échelles de la vie quotidienne et les qualités de l'urbanisme intégré</p>	<p>Réaliser au sein de l'Axe Structurant, en respectant néanmoins les centralités historiques présentes et "l'urbatecture" des grands quartiers patrimoniaux, des opérations d'urbanisme à haute densité urbaine et mixité fonctionnelle en capacité de produire de nouvelles centralités, sous réserve que les équipements et les services nécessaires à leur quotidien n'aggravent pas le besoin de déplacement. Cette ville dense en extension, à l'image des ambiances urbaines existantes au cœur de Cannes ou Grasse, doit également offrir de fortes aménités favorables à la qualité de vie, telles que l'accès rapide à de grands espaces de nature (les ceintures vertes de l'Axe Structurant, la basse Vallée de la Siagne...), de sport et de loisirs.</p>	<p>La qualité de vie, comme élément moteur de l'attractivité Cannoise, est un des fers de lance du projet de PLU. La valorisation de l'identité paysagère et de la place de la nature au sein du territoire entretient la qualité de vie urbaine de la commune, qui souhaite préserver cette composante à travers différentes orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n°5 : « Sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales » ; - n°6 : « Requalifier les paysages contemporains » ; - n°7 : « Développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie de quartier » ; - n°8 : « Affirmer toutes les centralités existantes ».
<p>1B- Positionner les nouveaux grands générateurs de trafic au bon endroit</p>	<p>Les points modaux stratégiques que sont le PE-IM de la gare de Grasse, celui des Tourrades-Roubine et celui du centre-ville de Cannes représentent des fonctions urbaines structurantes (travail, commerce, administrations...) et ont un rôle de rayonnement et de connexions avec les territoires qu'ils desservent.</p>	<p>L'orientation 13 « faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire » inscrit dans le projet de P.L.U. l'organisation d'une intermodalité forte.</p> <p>Le projet de Cannes Grand Ouest prévoit d'inclure un pôle d'échange multimodal de rang départemental intégrant la future gare TGV sur Cannes Marchandises.</p>
<p>2B- Préserver les espaces marins et protéger les paysages littoraux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la préservation de la biodiversité marine. • Protéger le littoral face aux pressions du changement climatique et des activités humaines. • Faire cohabiter tous les usages de la mer. • Mettre en valeur les paysages littoraux. 	<p>Le projet de P.L.U. prévoit de « protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes » dans l'orientation 1 de l'axe 1 de son P.A.D.D.. Cette orientation induit un objectif de préservation des grands réservoirs de biodiversité terrestres et marins.</p> <p>Le projet de P.L.U. classe les espaces littoraux et maritimes (hors plages) en zone NL, engageant ainsi un régime de protection renforcée à ces espaces.</p>

<p>2D- Protéger un patrimoine paysager exceptionnel</p>	<p>Protéger l'identité provençale héritée : Mettre en valeur le patrimoine bâti sur tout le territoire, avec notamment le patrimoine industriel et le centre-ville de Grasse, le Suquet à Cannes, les noyaux villageois de montagne et tout le patrimoine bâti du 19ème et du 20ème siècle.</p>	<p>La préservation des formes urbaines et architecturales traditionnelles de la commune est une volonté politique affirmée dans le projet de P.L.U. de Cannes, suivant la volonté de l'équipe municipale de valoriser l'authenticité de ce territoire. La cinquième orientation de l'axe 1 de son P.A.D.D., « sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales » inscrit cette volonté dans le projet de P.L.U..</p> <p>Ce dernier la traduit par la mise en place d'inventaires des entités patrimoniales remarquables afin d'assurer leur protection, la préservation des grands parcs et jardins de la ville, la valorisation du caractère provençal de la ville grâce à son règlement d'urbanisme, la valorisation du bord de mer et le développement des espaces publics et des espaces verts. Le Suquet est par ailleurs classé en zone UA dans laquelle la constructibilité est limitée à l'existant.</p>
<p>3A – Rester un territoire à haute valeur ajoutée économique</p>	<p>Coordonner les filières économiques fortes du SCoT 'Ouest au sein de Pôle de Compétitivité locaux capables de dynamiser les filières (Technopôle Sophia-Antipolis de Mougins, Pôle d'Excellence du Nautisme Cannes-Mandelieu, Economie Créative autour de l'image et du numérique dans la continuité du pôle créé sur la Bastide Rouge à Cannes, Arômes et Parfums et Sciences du Vivant dans le Pays de Grasse en confortant la plaine de Sainte-Marguerite et Aroma Park...).</p> <p>Réaliser les sites d'activités (maritimo-fluvial et terrestre) du pôle d'excellence du nautisme pour conserver sur l'agglomération de Cannes toute la filière de la conception, maintenance et réparation qui associe un nombre élevé d'entreprises et un savoir-faire industriel rare.</p>	<p>Le développement des filières à fortes valeurs ajoutées, fleurons du tissu économique Cannois, est un enjeu fort du P.L.U.. Le P.A.D.D. le traduit dans l'orientation 9 de l'axe 2 : « mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire ».</p> <p>Le P.L.U. prévoit notamment de conforter l'offre événementiel (autour du Palais des Festivals et des Congrès), de structurer les activités de recherche et d'innovation, de mettre les technologies numériques au service de l'innovation urbaine et d'irriguer l'ensemble de la ville par le T.H.D.N. (Très Haut Débit Numérique).</p> <p>L'orientation 10, « développer tous les savoir-faire industriels et artisanaux » prévoit également de soutenir les pôles de recherche et de compétitivité industriels (SafeCluster, Thalès Aliena Space, etc.), de conserver et de développer un réseau d'entreprises artisanales locales, de développer un pôle d'excellence du nautisme à l'échelle du bassin cannois et de renouveler les zones d'activités économiques.</p> <p>Ces deux orientations se traduisent dans le projet de P.L.U. par un classement en zones économiques indicées de ces différents espaces (UK), dans lesquels s'appliquent une réglementation prenant en compte les besoins des différents acteurs et porteurs de projets.</p>

	<p>Apporter à la filière aérospatiale de Cannes la possibilité de rapprocher sa sous-traitance en ingénierie et techniques dans le cadre de la vaste opération d'aménagement de la Roubine, au sein du vaste périmètre de Cannes Grand Ouest.</p>	<p>Comme il l'a été précédemment évoqué, le développement de la filière d'excellence que représente l'aérospatiale, porté par Thalès Aliena Space, est inscrit dans l'orientation « développer tous les savoir-faire industriels et artisanaux » et se traduit dans le projet de P.L.U. par un zonage et un règlement adapté aux besoins de cette activité économique spécifique (UKf, avec une hauteur spécifique à 22,5 m)</p>
<p>3B- Soutenir les économies traditionnelles autour du tourisme, du commerce et de l'artisanat</p>	<p>Rester une destination de notoriété mondiale pour le tourisme évènementiel (Festival de Cannes, Cannes Séries, Grands Salons, Congrès...) et le tourisme d'affaires autour du Palais des Festivals et des Congrès de Cannes, navire amiral et moteur économique pour tout l'Ouest des Alpes-Maritimes.</p>	<p>Le rayonnement international de la ville est majoritairement porté par son attractivité touristique et économique. L'orientation 11, « renforcer l'attractivité touristique à forte valeur ajoutée » prévoit de valoriser et protéger les sites attractifs existants et d'en développer de nouveau.</p> <p>Le zonage et le règlement du P.L.U. prennent en compte cette orientation facilitant l'implantation d'hébergements hôteliers et d'équipements dans la commune. La protection du patrimoine végétal et architectural participe également au maintien de l'attractivité touristique. Des règles spécifiques concernent le Palais des Festivals et des Congrès. Enfin, une zone 2AU est créée sur le site de l'ancien observatoire pour permettre à terme le développement d'un projet touristique.</p>
	<p>Valoriser les portes d'entrée touristiques de la Côte d'Azur avec l'aéroport de Cannes-Mandelieu et le mole croisières sur la Croisette.</p>	

Nota Bene : le PLU devra être rendu compatible avec le SCoT lorsque celui-ci sera approuvé si cela est nécessaire, dans un délai de 3 ans.