

CANNES

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019

Modification n°1 du PLU

1.F. RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation au conseil municipal du 19 juillet 2021

ENQUETE PUBLIQUE du 15 Février au 17 Mars 2021



Juillet 2021

Sommaire

A.	PREAMBULE.....	5	C.5.	Suppression partielle de L'emplacement réservé I.C.1	26
	A.1. Le plan local d'urbanisme (P.L.U.).....	5	C.6.	Suppression partielle de L'emplacement réservé I.C.82	27
	A.2. La modification du P.L.U.	6	C.7.	Suppression partielle de L'emplacement réservé I.C.47	28
	A.2.1. Objectifs.....	6	C.8.	Suppression partielle de l'emplacement réservé II.C. 20	29
	A.2.2. Procédure.....	7	C.9.	Prolongation de la marge de recul.....	30
B.	Les modifications de zonage.....	8	C.10.	Suppression des emplacements réservés I.C.25 et II.C.14	31
	B.1. Les cheminements piétons.....	8	C.11.	Rectification de la servitude de mixité sociale 19, accompagnée d'une création (IV.C.18).....	32
	B.2. Les arbres remarquables.....	9	C.12.	Extension de l'emplacement réservé I.C.167 et suppression de l'emplacement réservé II.C.11	33
	B.3. Transformation d'un arbre remarquable en espace vert à protéger.....	12	C.13.	Modification de l'emplacement réservé I.C.11.....	34
	B.4. Modification des couleurs de la légende de la carte des hauteurs.....	13	C.14.	Modification de L'emplacement réservé I.C.129.....	35
	B.5. Prolongation de la hauteur.....	14	C.15.	Suppressions de marges de recul au droit des secteurs de plan de masse.....	36
	B.6. Modification de la hauteur.....	15	C.16.	Corrections d'erreurs matérielles sur les pastilles des emplacements réservés.....	37
	B.7. Modification de zonage à la Bocca.....	16	C.17.	Correction de l'erreur matérielle concernant la surface de la S.M.S. 16.....	38
	B.8. Rectification de l'emprise de l'espace paysager.....	17	D.	Les modifications des plans de masse.....	39
	B.9. Correction d'une erreur matérielle sur le Palais des Festivals et des Congrès.....	18	D.1.	Les évolutions des plans de masse existants.....	39
	B.10. Changement de zonage avenue Jean De Noailles.....	19	D.1.1.	L'îlot Mgr Jeancard/J. Aicard/M. Jourdan/ St-Vincent-de-Paul.....	39
	B.11. Représenter la trame des espaces verts de pleine terre.....	20	D.1.2.	L'îlot 267 à 281 Avenue de Grasse.....	40
	B.12. Suppression du polygone d'implantation sur les parcelles DN 46, 49, 50, 123, 424, 429 et 601.....	21	D.1.3.	L'îlot Avenue Francis Tonner.....	41
C.	Les modifications concernant les emplacements réservés et les marges de recul.....	22	D.1.4.	Boulevard du Périer.....	42
	C.1. Création de 7 emplacements réservés pour lutter contre les inondations – Devens/Roquebillière.....	22	D.1.5.	Modifications de hauteurs et ajout d'espaces verts.....	43
	C.2. Création de 10 servitudes de mixité sociale (S.M.S) pour compenser la suppression de 39 logements sociaux.....	23	D.1.6.	Erreurs cartographiques sur certains secteurs de plan de masse	44
	C.3. Création de 2 emplacements réservés en accompagnement de 2 plans de masse, avec l'ajout d'un espace paysager.....	24	D.2.	La création de plans de masse.....	45
	C.4. Suppression partielle de L'emplacement réservé I.E.3.....	25	D.2.1.	L'îlot angle de l'Avenue Francis Tonner et de la Rue Roquebillière	45
			D.2.2.	L'îlot 1, 3 Rue Marco del Ponte et 2 à 6 Rue Barthélémy.....	46
			D.2.3.	240 Avenue Michel Jourdan.....	47
			D.2.4.	Avenue de Grasse / Rue des Vosges.....	48
			D.2.5.	Site Isola Bella, propriété de l'Hôpital de Cannes.....	49

D.2.6. L'îlot 12/18 avenue Anthony Dozal.....	50	F. 18. Précision sur la règle de surélévation au regard des limites séparatives.....	79
D.2.7. Rue du Bosquet.....	51	Mise à jour des annexes.....	80
D.2.8. Angle Francis Tonner/ Pierre Semard.....	52	G.1. Tombeau Prosper Mérimée.....	80
E. Les modifications concernant le patrimoine bâti.....	53	G.2. Saint George's Church et ses dépendances.....	80
E.1. Château Sansovino.....	53	G.3. Servitude relations aériennes- T7.....	80
E.2. Bâtiment remarquable Résidence Vaste Horizon.....	54	G.4. P.P.R.I et annexion du P.A.C. P.P.R.I.....	80
E.3. Immeuble 25-27 Rue Roquebillière.....	55	G.5. Fiches de secteurs d'information sur les sols (S.I.S.).....	81
E.4. Bâtiment remarquable XX siècle.....	56	G.6. Règlement Local de Publicité (R.L.P.).....	81
E.5. Bâtiment remarquable Hôtel Bleu Rivage.....	57	G.7. Servitude EL9.....	81
E.6. Corrections matérielles sur le patrimoine bâti.....	58	G.8. Plan de prévention du bruit dans l'environnement.....	83
E.7. Le petit patrimoine bâti.....	59	G.9. L'information préventive des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.....	83
F. Les modifications de règlement.....	67	G.10. ie porter à connaissance relatif au risque technologique concernant la Société Aéroport Cannes-Mandelieu.....	83
F.1. Conditions de plantations des arbres de hautes tiges.....	67	H. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE P.A.D.D. ET LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	84
F.2. Calcul des espaces verts.....	67	H.1. Compatibilité avec le P.A.D.D. du P.L.U.....	84
F.3. Espaces verts de pleine terre.....	68	H.2. Compatibilité avec le SCoT Ouest arrêté le 13/09/2019 et le P.L.H.I. approuvé le 17/07/2020.....	86
F.4. Traitement des espaces libres.....	68	H.3. Conformité des plans de masse avec le P.A.C. P.P.R.I notifié le 10 mars 2020 et le P.A.C. submersion marine notifié le 7 décembre 2017.....	88
F.5. Plan de masse.....	68	H.4. Compatibilité avec le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019.....	88
F.6. Encourager la réalisation de résidences universitaires ou étudiantes.....	69	H.5. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021, adopté le 20 novembre 2015.....	84
F.7. Encourager la réalisation de résidences seniors et EHPAD.....	70	H.6. Compatibilité avec la DTA – Loi Littoral.....	89
F.8. Normes de stationnement pour les deux roues motorisées.....	71	H.7. Incidences sur l'environnement.....	90
F.9. Règles de clôture.....	71		
F.10. Installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les bâtiments.....	72		
F.11. Intégrer dans le P.L.U. l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions.....	74		
F.12. Maîtriser les changements de destination des habitations existantes en hébergements touristiques.....	75		
F.13. Conditions de réalisation des divisions foncières.....	77		
F.14. Implantation des ouvrages techniques.....	78		
F.15. Précision sur la réalisation de logements locatifs sociaux.....	78		
F.16. Création du livret des plans de masse.....	78		
F.17. Précision sur la règle de surélévation en marge de recul.....	79		

A. PREAMBULE

A.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Par délibération en date du 18 novembre 2019, le Conseil municipal de Cannes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en 2 orientations générales :

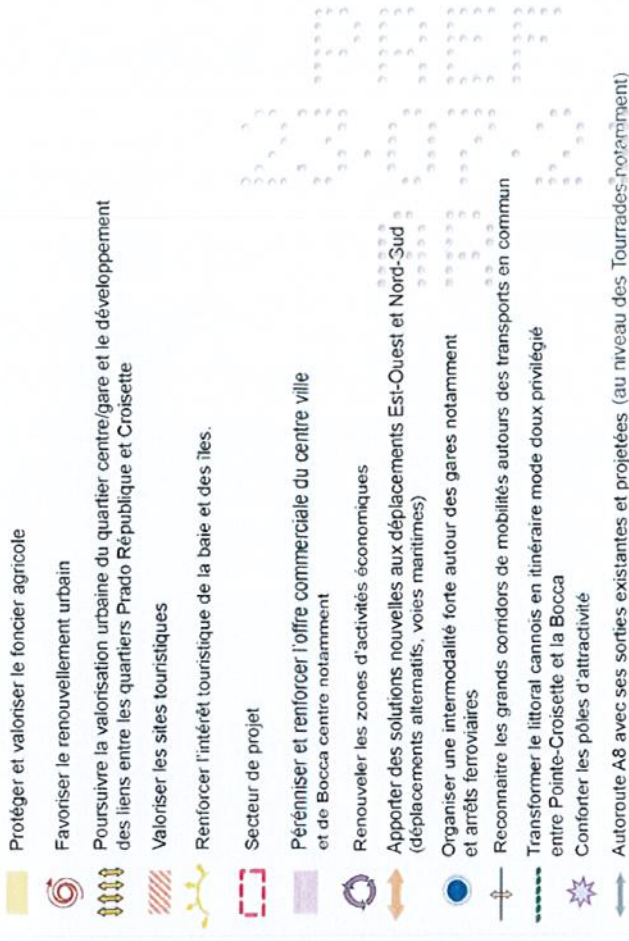
1. La protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et d'un territoire « authentique », pour valoriser l'identité de Cannes et développer l'attractivité urbaine de la cité,
2. L'affirmation du rang économique et social de la Ville, Ville à taille humaine et à dimension internationale.

Le projet de la Ville de Cannes concrétise le concept de la Ville durable et résiliente face aux risques d'inondations. Les objectifs associés de modération de la consommation de l'espace et de réalisation de « la Ville sur la Ville » sont traduits par des actions de renouvellement urbain et de reconquête des espaces sous occupés ou mal utilisés.

Cette approche vise en particulier à :

- placer les risques de ruissellement urbain et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement,
- développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier,
- sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales

Légende



A.2.2. PROCEDURE

Étant entendu que la présente modification n'a pas pour objet de/d' ...

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

... une procédure de modification du P.L.U. peut ainsi être engagée au titre des articles L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». (Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme).

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. » (Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme)

La modification du PLU se déroule selon les étapes suivantes :

<p>Etape 1 Décision du maire engageant la procédure</p>	<p>« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification » (Article L. 153-37 CU)¹</p>
<p>Etape 2 Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'évaluation au cas par cas</p>	<p>« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration » (Article L. 104-3 CU)</p>
<p>Notification aux Personnes Publiques Associées</p>	<p>« (...) Le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. » (Article L. 153-40 CU)</p>
<p>Etape 3 Saisine du Tribunal Administratif</p>	<p>« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur (...) le président du tribunal administratif (...) et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, (...) » (Article R. 123-5 CE)²</p>
<p>Etape 4 Arrêté du Maire prescrivant l'Enquête Publique</p>	<p>« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. » (Article L. 123-3 du CE)</p>
<p>Etape 5 Publication et affichage des modalités de l'Enquête Publique</p>	<p>« Un avis est publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches. » (Article R. 123-11 CE)</p>
<p>Etape 6 Enquête Publique</p>	<p>« La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. » (Article L.123-9 CE)³</p>
<p>Etape 7 Bilan de l'Enquête Publique et Approbation</p>	<p>« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. » (Article L. 153-43 CU)</p>
<p>Etape 8 Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité</p>	<p>Lorsque le plan local d'urbanisme porté sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, (...) il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat. (Article L. 153-24 CU)⁴</p>

CU¹ : Code de l'Urbanisme
CE² : Code de l'Environnement

B. LES MODIFICATIONS DE ZONAGE

B.1. LES CHEMINEMENTS PIETONS

> P.L.U. actuel

Le tracé des cheminements piétonniers ne figure pas sur les plans de zonage du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019. Il s'agit d'une erreur matérielle.

> Motif de la modification

La modification vise à faire apparaître sur les plans de zonage les cheminements piétonniers en vue de les protéger, les préserver et les valoriser pour faciliter l'usage de la marche.

> Proposition de modification

La modification consiste à insérer le tracé des cheminements piétonniers sur les plans de zonage du P.L.U., et de mettre à jour la liste des emplacements réservés. Lors de l'association des personnes publiques associées, le département des Alpes-Maritimes a demandé la suppression du cheminement piétonnier au droit de la réalisation du futur gymnase de Ranguin. En conséquence, le P.L.U. modifié supprime la portion du tracé du cheminement piétonnier qui ne longe pas le cours d'eau. En revanche, celui longeant le cours d'eau dit « La Petite Frayère », s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la coulée verte pour le projet de Ranguin. Aussi, cette portion est-elle maintenue.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



B.2. LES ARBRES REMARQUABLES

51 Boulevard de l'Estérel

> P.L.U. actuel

Lors de la concertation associée à la procédure de révision du P.L.U., le propriétaire de la parcelle AO0022 sise 51 boulevard de l'Estérel a adressé un courrier à la Ville de Cannes le 23 juillet 2019 pour demander le classement de trois pins parasol.

Ce classement n'a pas été effectué lors de la révision du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

> Motif de la modification

Au regard des caractéristiques des trois pins parasol, il y a lieu de les classer en arbres remarquables en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La Ville de Cannes a répondu au pétitionnaire dans ce sens par courrier du 21 août 2019.

> Proposition de modification

La modification concerne le classement des 3 pins parasol de la parcelle AO0022 située au 51 boulevard de l'Estérel au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et de faire figurer ce classement sur les plans de zonage du P.L.U.

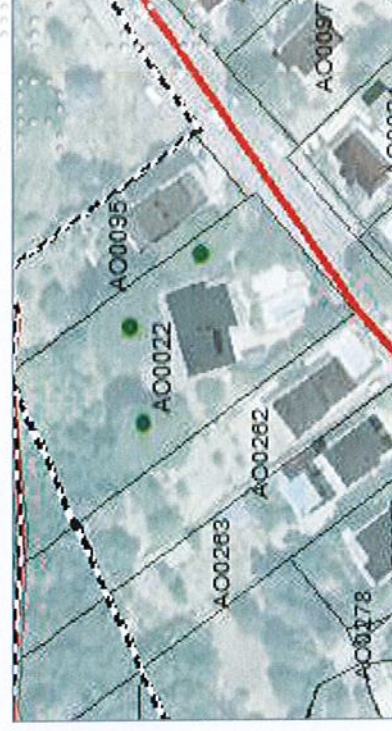
P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

A00022, 51 Boulevard de l'Estérel



Modifications

A00022, 51 Boulevard de l'Estérel



12 Rue Mozart

> P.L.U. actuel

Lors de la concertation associée à la procédure de révision du P.L.U., la propriétaire de la parcelle CS0214, a adressé un courrier à la Ville de Cannes le 18 février 2020, indiquant une erreur cartographique sur le positionnement du camphrier, classé arbre remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur la parcelle CS0214. Le camphrier est situé sur la parcelle CS0185.

> Motif de la modification

Le positionnement de l'arbre remarquable sur le plan de zonage est à corriger.

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression du symbole d'arbre remarquable sur la parcelle CS0214, 12 rue Mozart, dans le zonage réglementaire ;
- la localisation du symbole arbre remarquable sur la parcelle CS0185 au zonage du P.L.U.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

CS0214, 12 rue Mozart



Modification

CS0185, 12 rue Mozart



[Actualisation et poursuite de l'identification des arbres remarquables](#)

> P.L.U. actuel

Le P.L.U dénombre 989 arbres remarquables au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette approche répond à la volonté municipale de maintenir la biodiversité et la nature en ville, synonyme d'un cadre de vie de qualité.

> Motif de la modification

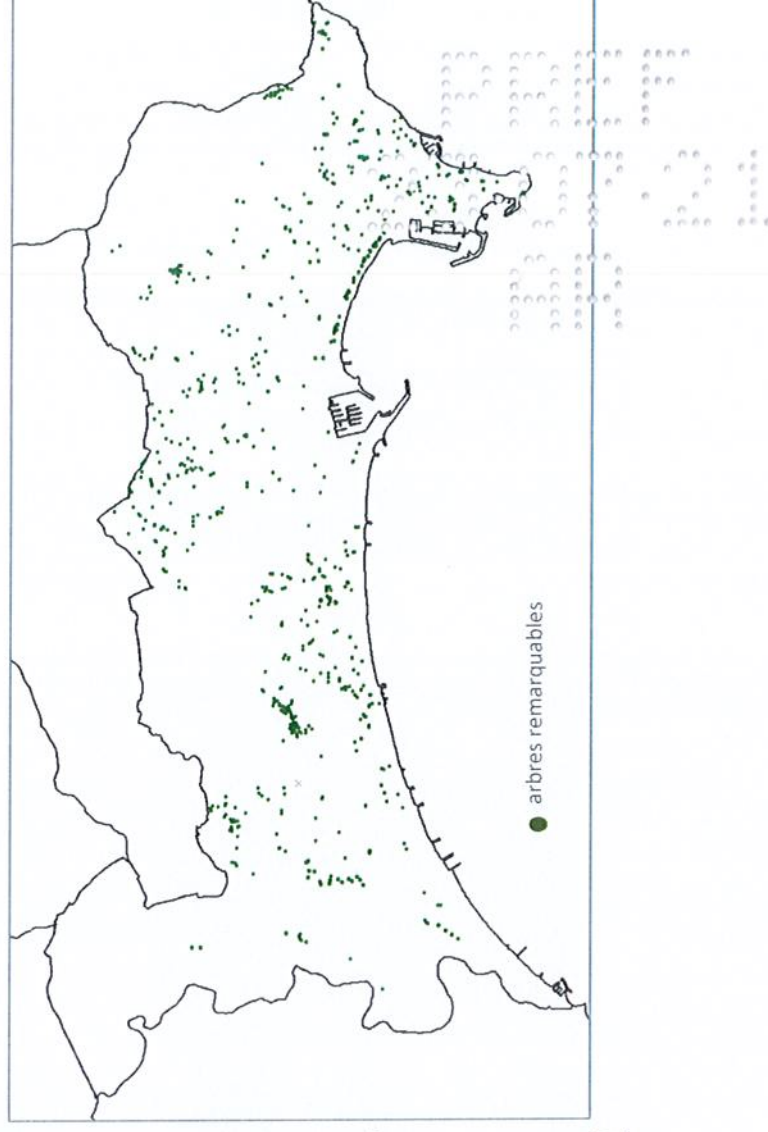
Dans la poursuite de l'identification et la localisation d'essences à protéger, les visites de terrain ont permis d'une part de repérer 185 arbres supplémentaires qui prétendent au classement d'arbres remarquables et d'autre part d'actualiser le positionnement des arbres déjà inscrits.

Au total, le projet de modification du P.L.U. compatibilise 1124 arbres remarquables en alignement ou isolés.

> Proposition de modification

La modification consiste à repositionner certains arbres remarquables et à ajouter 185 arbres remarquables supplémentaires au zonage du P.L.U. pour correspondre au mieux à la réalité du terrain.

Modifications



B.3. TRANSFORMATION D'UN ARBRE REMARQUABLE EN ESPACE VERT A PROTEGER

Parcelle AW 0157

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un arbre remarquable sur la parcelle AW 157, située au 25 avenue du Docteur Picaud. Or, il s'avère qu'il s'agit d'une erreur matérielle car l'espace est composé d'un bouquet végétal avec des palmiers, des oliviers et des yuccas. Cet ensemble d'arbres ne justifie pas le classement en arbres remarquables.

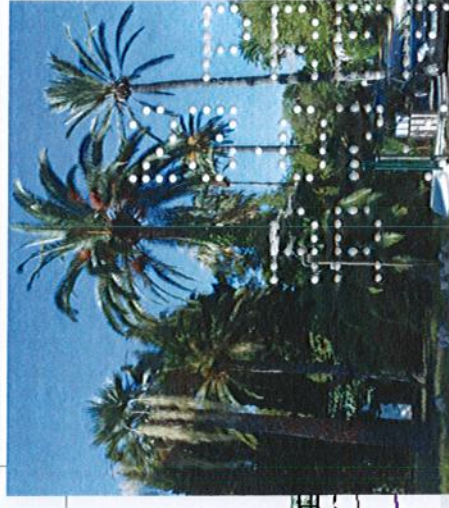
> Motif de la modification

L'objectif est de pouvoir préserver la surface occupée par cet ensemble végétal, en tant qu'îlot de verdure arboré. L'outil « arbre remarquable » doit être remplacé par la dénomination « espace vert à protéger » (E.V.P.), au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui correspond à la réalité du terrain.

> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à transformer cet arbre remarquable en un espace vert à protéger (E.V.P), prenant en compte le bosquet dans sa globalité.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



B.4. MODIFICATION DES COULEURS DE LA LEGENDE DE LA CARTE DES HAUTEURS

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un plan des hauteurs qui comporte une palette de neuf couleurs, en plus du bleu pour les cas particuliers. Chacune de ces couleurs représente une hauteur maximum spécifique, allant de 4 m à 33 m.

> Motif de la modification

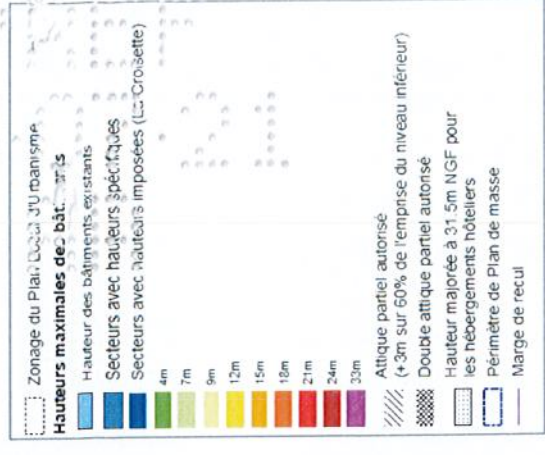
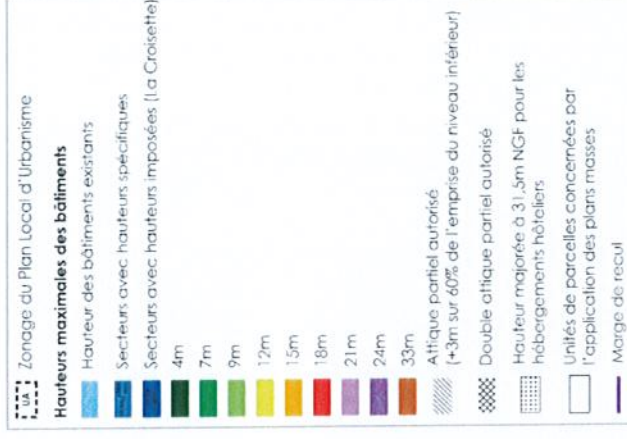
Après quelques mois d'utilisation, il s'avère que cette palette de couleur n'est pas suffisamment intuitive. En effet, elle ne suit pas une progression et porte parfois à confusion, notamment avec le rouge qui se trouve au milieu de la palette.

> Proposition de modification

La modification consiste à proposer une nouvelle palette de couleur précongnitive pour la carte des hauteurs afin de faciliter sa lecture.

Dans la suite, les évolutions de hauteurs proposées dans les plans de masses du projet de modification du P.L.U., tiennent compte de ce nouveau code couleur.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Modifications

B.5. PROLONGATION DE LA HAUTEUR

Parcelle BX 0036, boulevard de la Croisette

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit une hauteur imposée à la cote 31,5 m NGF à partir de la marge de recul sur la majeure partie du linéaire du boulevard de la Croisette, et notamment entre les rues Frédéric Amouretti et du Docteur Zamenhof.

La parcelle BX 036 est concernée par la hauteur imposée à la cote 31,5 m NGF.

> Motif de la modification

La cote 31,5 m NGF à partir de la marge de recul sur le boulevard de la Croisette établit l'objectif d'harmonisation des hauteurs bâties sur ce front de mer, notamment en continuité de l'Hôtel Carlton voisin.

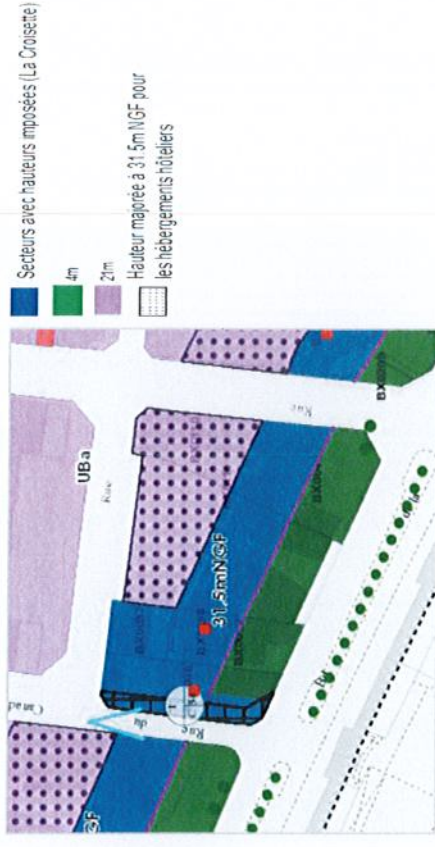
L'avancée de cette hauteur imposée est une erreur matérielle puisqu'il n'est pas souhaité ni souhaitable de voir s'ériger une construction d'un tel gabarit sur cet angle de voie et en débord de l'alignement des constructions avoisinantes.

En conséquence, il y a lieu de remplacer sur la parcelle susmentionnée la cote 31,5 m NGF par la hauteur de 4 m pour les commerces dans l'espace situé entre la limite de voie et la marge de recul.

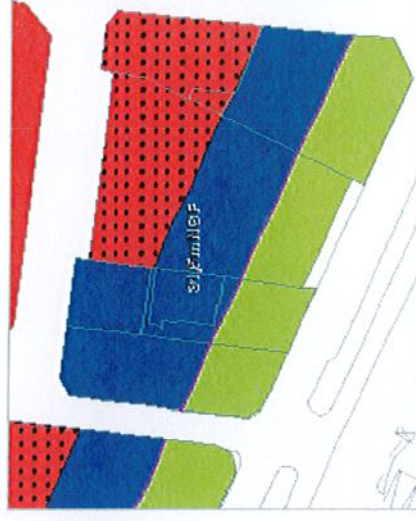
> Proposition de modification

La modification consiste à prolonger sur la carte des hauteurs, la hauteur de 4 m pour les commerces dans l'espace situé entre la limite de voie et la marge de recul, sur la parcelle BX 036.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



Cet extrait de la carte des hauteurs tient compte de la nouvelle palette de couleur.

B.6. MODIFICATION DE LA HAUTEUR

Parcelles CX 0174 et 0181 boulevard de la République

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit sur le boulevard de la République, au niveau du Lycée Jules Ferry plusieurs hauteurs différentes.

Ainsi, les parcelles CX 0174 et 0181 sont concernées par trois hauteurs différentes sur le même immeuble : une hauteur imposée de 15 mètres attique mais aussi une hauteur de 12 mètres attique ainsi qu'une hauteur de 7 mètres.

> Motif de la modification

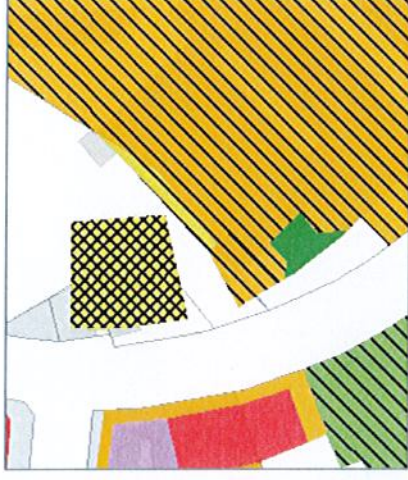
La multiplicité de ces hauteurs sur un même bâtiment est une erreur matérielle puisqu'il n'est pas souhaité ni souhaitable de voir s'ériger une construction de gabarits disparates à cet endroit.

En conséquence, il y a lieu d'uniformiser sur ces parcelles susmentionnées la hauteur de 15 mètres attique, déjà majoritairement présente.

> Proposition de modification

La modification consiste à uniformiser sur la carte des hauteurs, la hauteur de 15 mètres attique, sur les parcelles CX 0174 et 181.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



7m

9m

12m

15m

18m

21m

Attique partiel autorisée

(+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Double attique partiel autorisée

Modifications



9m

12m

15m

18m

21m

Attique partiel autorisée

(+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Double attique partiel autorisée

B.7. MODIFICATION DE ZONAGE A LA BOCCA

Parcelles cadastrées AD 0077- 0078- 0088- 0166

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit que ces parcelles soient classées en zone URa, relative aux espaces de renouvellement urbain, essentiellement sur les zones d'activités de la Roubine et de la Frayère.

> Motif de la modification

Ces parcelles sont rattachées à l'emprise foncière du groupe Thalès Aliéna Space, pour lesquelles un sous-secteur UKf existe. Dans une logique de cohérence et afin de faciliter le développement de l'activité de Thalès Alinéa Space, il a lieu d'affecter le zonage UKf à ce site.

> Proposition de modification

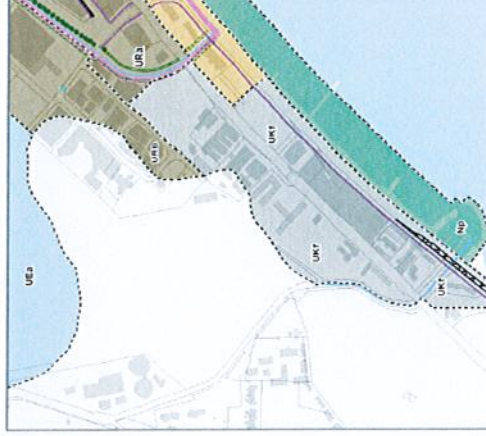
La modification consiste à :

- transformer le zonage URa en UKf sur les parcelles concernées,
- étendre le zonage « secteurs avec zonages spécifiques » de la carte des hauteurs aux parcelles concernées.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



B.8. RECTIFICATION DE L'EMPRISE DE L'ESPACE PAYSAGER

Parcelles BX 0036, 0093, 0112, 0040

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un espace paysager le long du boulevard de la Croisette. Cet espace paysager est limité au nord par la marge de recul. Sur les parcelles BX 036, 093, 112 et 040, l'espace paysager n'est pas aligné avec la marge de recul. Il s'agit d'une erreur cartographique.

> Motif de la modification

L'objectif consiste en la correction de l'erreur cartographique.

> Proposition de modification

La proposition de modification concerne le prolongement de l'espace paysager jusqu'à la marge de recul sur le plan de zonage réglementaire.

La modification consiste à modifier le plan du zonage réglementaire.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



B.9. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE PALAIS DES FESTIVALS ET DES CONGRES

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit plusieurs emprises maximales de construction, avec des hauteurs variant de 9 à 38 mètres NGF.

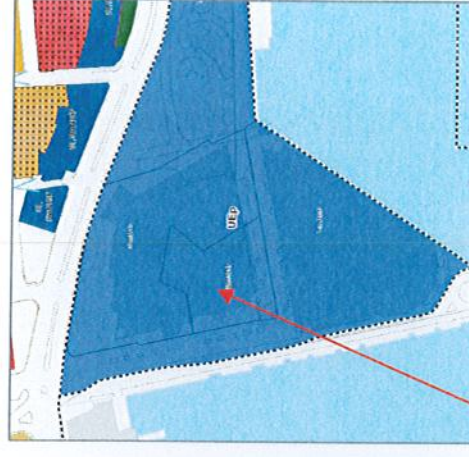
> Motif de la modification

La superposition des polygones de constructibilité n'est pas cohérente avec la carte des hauteurs. L'objectif consiste en la correction de l'erreur cartographique, pour que les deux cartes soient cohérentes entre elles.

> Proposition de modification

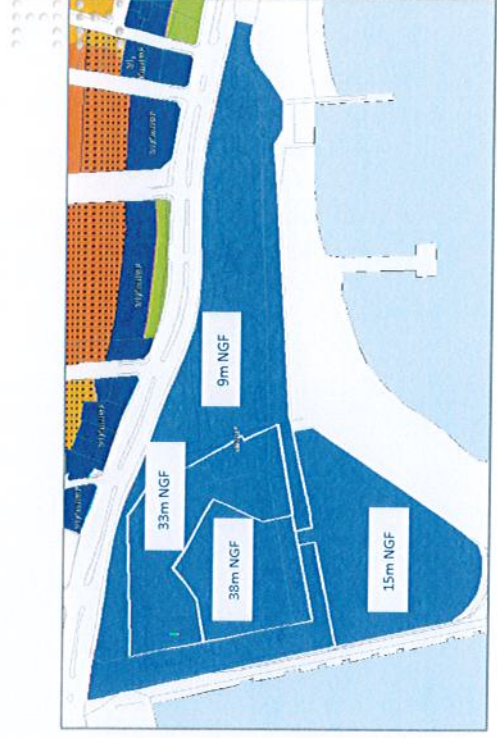
La modification consiste à modifier le plan des hauteurs, pour qu'il soit cohérent avec le zonage réglementaire.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Formes de polygones d'emprises divergentes entre les 2 plans

Modifications



B.10. CHANGEMENT DE ZONAGE AVENUE JEAN DE NOAILLES

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit l'emplacement réservé II.R.1. dédié au CROUS pour la réalisation d'une résidence étudiante sur les parcelles cadastrées AT0225, 227 et 229, à l'adresse 24 avenue Jean de Noailles.

> Motif de la modification

Ce site est un espace boisé longeant le vallon Provençal, identifié comme un réservoir de biodiversité au titre du Schéma Régional de Coherence Ecologique arrêté par le préfet de Région P.A.C.A. le 26 novembre 2014. La politique municipale vise à protéger les réservoirs de biodiversité et à préserver les paysages boisés. De plus, cet espace, de par son caractère végétal, joue un rôle hydraulique pour limiter le risque d'inondation sur le secteur aval du vallon.

La compensation de la suppression de l'emplacement réservé II.R.1. pour la réalisation d'une résidence étudiante est étudiée par la C.A.C.P.L. qui mène une réflexion pour affiner les besoins de logements étudiants en lien avec le développement du pôle universitaire. De plus, une résidence étudiante de 172 chambres est en cours de construction à côté de l'université et certains plans de masses pourront être l'occasion de créer des chambres étudiantes de par leur localisation à Bocca centre et leur proximité avec le BHNS.

En conséquence, le projet de modification consiste à pérenniser le caractère naturel du site sans compromettre le besoin en logements étudiants sur la Commune.

> Proposition de modification

La modification comporte :

- la transformation de la zone UFb en zone N sur les parcelles AT 0225, AT 0227 et AT 0229,
- la modification de la carte des hauteurs,
- La suppression de l'emplacement réservé II.R.1,

- L'actualisation de la liste des emplacements réservés.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



7m

7m

B.11. REPRESENTER LA TRAME DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 définit les espaces verts de pleine terre comme des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.

> Motif de la modification

Ces espaces ne sont pas représentés sur le plan de zonage réglementaire. Il y a lieu de repérer ces espaces afin de les préserver ou de les créer et de les identifier comme un élément de l'aménagement du territoire participant à la présence de la nature en ville.

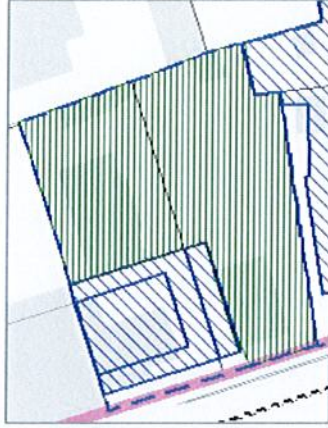
> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la représentation des espaces verts de pleine terre dans le zonage réglementaire.
- L'ajout d'un chapitre sur les espaces verts de pleine terre dans l'article 3 du règlement.

Modifications

Exemple :



PLEINE TERRE

B.12. SUPPRESSION DU POLYGONE D'IMPLANTATION SUR LES PARCELLES DN 46, 49, 50, 123, 424, 429 ET 601

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 présente un polygone d'implantation sur les parcelles citées. Ce polygone de constructibilité vise la réalisation d'un gymnase sur le secteur de Ranguin.

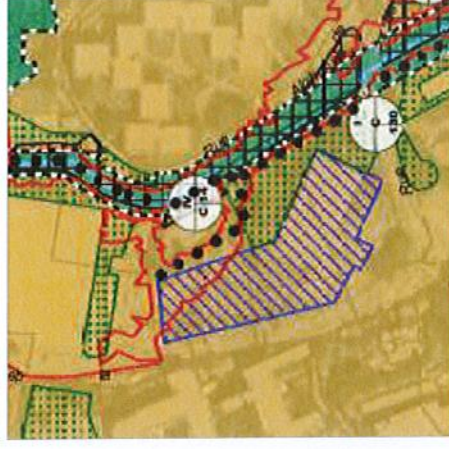
> Motif de la modification

Lors de l'association des personnes publiques associées à l'élaboration de la modification n°1 du P.L.U., le département des Alpes-Maritimes a demandé la suppression de ce polygone d'implantation pour réétudier la réalisation du gymnase suite au P.A.C. P.P.R.I. notifié par le préfet des Alpes-Maritimes en date du 10 mars 2020.

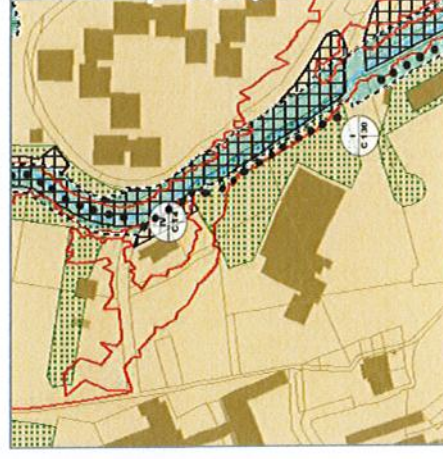
> Proposition de modification

La modification consiste à supprimer le polygone d'implantation concerné sur le plan de zonage réglementaire.

Projet de modification n°1 du P.L.U.



Modifications



C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES EMBLEMES RESERVES ET LES MARGES DE RECUL

C.1. CREATION DE 7 EMBLEMES RESERVES POUR LUTTER CONTRE LES INONDATIONS – DEVENS/ROQUEBILIERE

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit sur le secteur Devens/Roquebillière, un zonage UFb dont la vocation est la constructibilité limitée. La servitude de mixité sociale SMS01 pour la réalisation de 21 logements sociaux comportant 75% en accession sociale et 25% pour du logement locatif social, figure sur les parcelles AL0044 et AL0046.

> Motif de la modification

Ce secteur a été exposé aux inondations lors des crues du 3 octobre 2015, des 23 et 24 novembre 2019 et du 1^{er} décembre 2019. Il y a lieu d'apporter une réponse hydraulique pour réduire le risque inondation et protéger les constructions existantes. Mettre en œuvre des emplacements réservés au bénéfice de la réalisation d'ouvrages hydrauliques est un moyen pour lutter contre les inondations. Ces emplacements réservés visent à engager une politique de maîtrise du foncier en corrélation avec les études du PAPI (Programme d'action de prévention des inondations) approuvé le 3 juillet 2020, qui préciseront les moyens à mettre en œuvre pour prévenir les inondations sur les secteurs Roquebillière et Devens.

Les objectifs sont de :

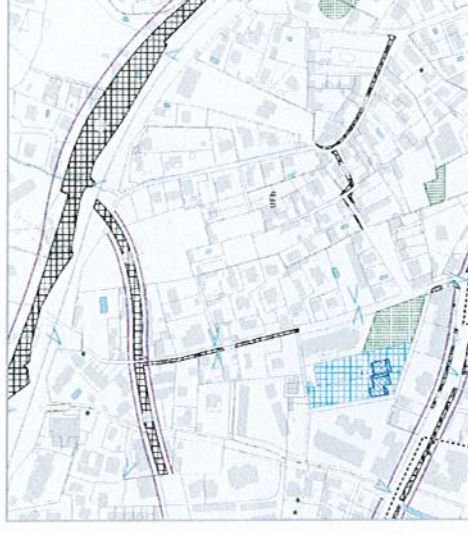
- réaliser de premiers travaux de sécurisation des ouvrages existants,
- préciser une stratégie hydraulique à plus long terme en cohérence avec les projets structurants du secteur : projet de requalification urbaine « Cannes Grand Ouest » et projet « LNPCA » sur la voie ferrée.

Les objectifs de la SMS01 seront reportés à l'aide de nouvelles servitudes de mixité sociale instaurées dans le cadre de la présente modification du P.L.U.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- inscrire sur le plan de zonage réglementaire, 7 emplacements réservés au profit de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (compétence GEMAPI), et supprimer la SMS 01.
 - ajouter les 7 emplacements réservés dans la liste des emplacements réservés et supprimer la SMS 01,
- P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



C.2. CREATION DE 10 SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (S.M.S) POUR COMPENSER LA SUPPRESSION DE 39 LOGEMENTS SOCIAUX

> P.L.U. actuel

Le paragraphe C.1 du présent rapport propose de supprimer la SMS01 pour permettre de lutter contre les inondations sur le secteur du Devens. Par ailleurs, la SMS19 du P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit la réalisation de 28 logements sociaux (avenue De Lattre de Tassigny). Or, l'importance de ce programme n'est pas en cohérence avec la forme urbaine du quartier. Un programme de 10 logements sociaux serait plus adapté.

> Motif de la modification

Il est donc nécessaire de compenser la perte de ces 39 logements locatifs sociaux, pour maintenir l'offre de logements sociaux en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat Intercommunal adopté par la CACPL le 17 juillet 2020. A cet effet, 9 fonciers ont été repérés, pouvant comptabiliser 67 logements sociaux :

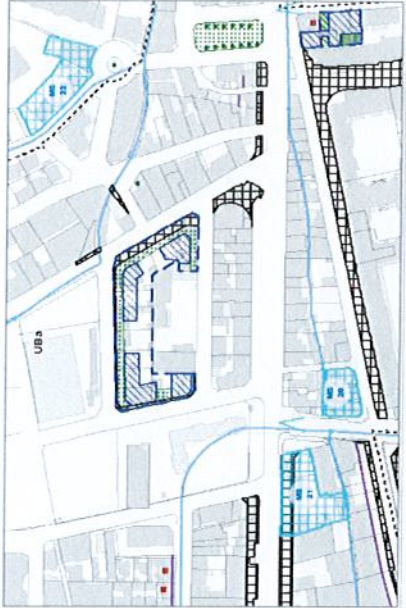
- Angle avenue Pierre Sémard et Francis Tonner (2 SMS - 12 logements sociaux)
- 16 rue du Bosquet (5 P.L.S)
- 11 rue Marceau (13 logements sociaux avec 30% P.L.S. minimum))
- 1 rue des Belges (6 P.L.S)
- 12 rue Maréchal Joffre (8 P.L.S)
- 9 rue Félix Faure (3 P.S.L.A.)
- 23 rue Jean Méro (7 P.L.U.S.)
- 5 rue Acharde (6 P.S.L.A.)
- 36 rue Georges Clémenceau (7 P.L.S)

> Proposition de modification

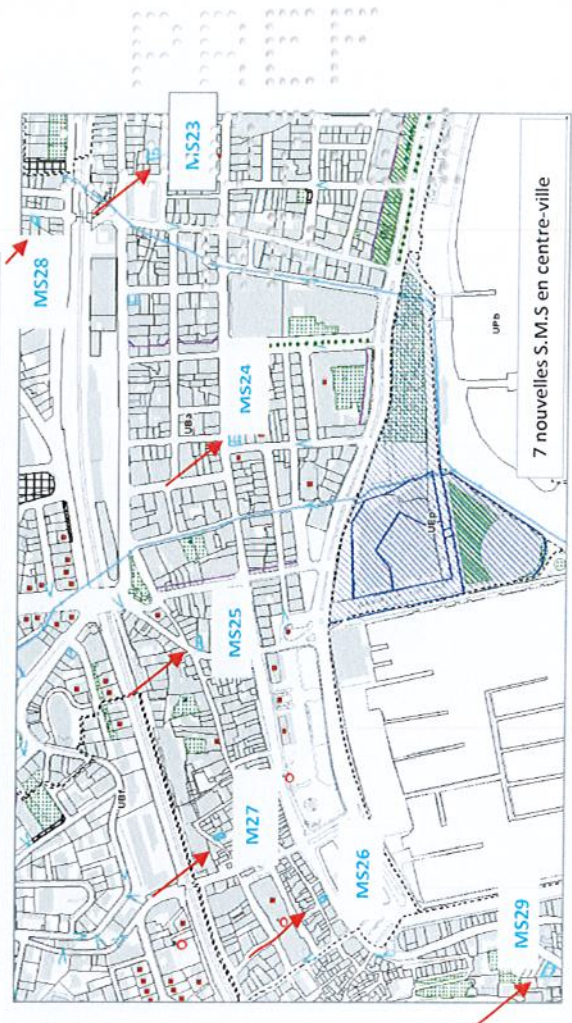
La modification consiste en :

- la modification de la liste des servitudes de mixité sociale par l'ajout de 10 S.M.S pour un total de 67 logements sociaux.

- l'actualisation du zonage réglementaire avec la matérialisation de ces 10 S.M.S.



3 nouvelles S.M.S à la Bocca, avenue Pierre Sémard et rue du Bosquet



C.3. CREATION DE 2 EMBLEMES RESERVES EN ACCOMPAGNEMENT DE 2 PLANS DE MASSE, AVEC L'AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit :

- Pour les parcelles CT 83 et CT 94, situées à l'angle du boulevard de la République et de l'avenue de Vallauris un emplacement réservé pour élargissement de voirie (I.C.24) et une emprise maximale de construction (plan de masse).
- Pour les parcelles AI 104 et AI 279, situées à l'angle de l'avenue Francis Tonner et de la rue Pierre Sémard à la Bocca, deux emplacements réservés pour élargissement de voirie (I.C.11 et I.C.34) et une marge de recul.

> Motif de la modification

- Le plan de masse du boulevard de la République était prévu initialement avec un espace public, qui n'a pas été matérialisé lors de la révision générale. Il importe donc de faire apparaître cet emplacement réservé (E.R.) au bénéfice de la commune. Il permettra de créer un espace d'aération pour le quartier. Il s'agira de l'E.R. n° IV.C.20 pour « aménagement d'espace public », d'une superficie approximative de 512 m².

- Du côté de la Bocca, le foncier qui se trouve juste en face de la place du marché fait l'objet, dans le cadre de cette modification de PLU, d'un nouveau secteur de plan de masse. Il comportera un espace public, qui nécessite la création d'un emplacement réservé (E.R.), afin de ne pas laisser sa réalisation à la charge de l'aménageur. Il s'agira de l'E.R. n° IV.C.19 au bénéfice de la commune pour « création d'espace public », d'une superficie approximative de 875 m².

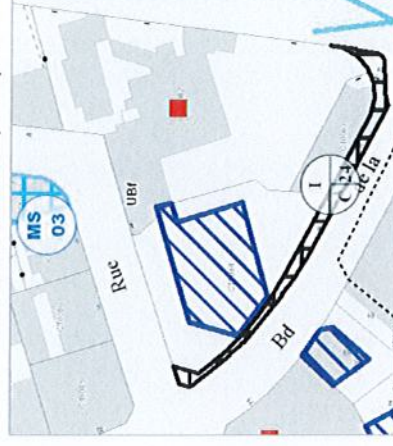
> Proposition de modification

La modification consiste en :

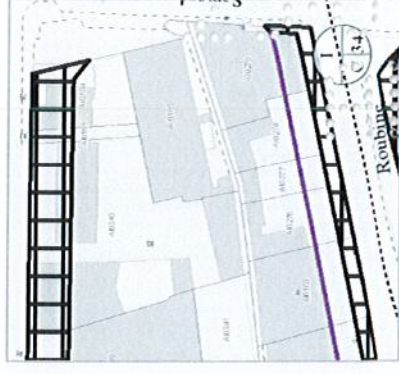
- la création de 2 E.R dans le zonage réglementaire IV.C.19, sur les parcelles AI 104 et 279 et IV.C.20 sur les parcelles CT 83 et 84,
- la création d'un espace paysager dans le zonage réglementaire sur les parcelles CT 83 et 84,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés du P.L.U. avec l'ajout de ces 2 emplacements réservés et de leurs surfaces proximatives.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019

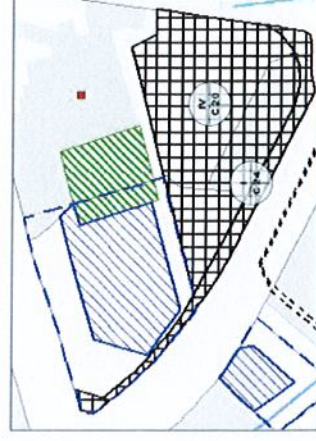
CT 83 et 84- bd de la République



AI 104 et 279, avenue F. Tonner



Modifications



Création de l'E.R n° IV.C.20
Création d'un espace paysager



Création ER n° IV.C.19
(Création du PdM dans le chapitre D)

C.4. SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.E.3

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réserve I.E.3 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 4984 m² au bénéfice de la SNCF.

Les parcelles C10077, 120 avenue Marechal Juin et C10122, 24 Impasse des Deux Eglises, sont exposées à cet emplacement réservé.

> Motif de la modification

Sur ces deux parcelles, cet emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer non suivie d'effet.

En conséquence, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé sur les parcelles susmentionnées.

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression partielle de l'ER I.E.3 sur les parcelles C10077, 120 avenue Marechal Juin, et C10122, 24 Impasse des Deux Eglises dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé I.E.3. indiquée dans la liste des emplacements réservés du P.L.U. (4835 m²).

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

C10077, 120 avenue Marechal Juin



Modifications

C10077, 120 avenue Marechal Juin



C10122, 24 Impasse des Deux Eglises



C10122, 24 Impasse des Deux Eglises



C.5. SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.1

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.1 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 29 048 m² au bénéfice de la commune.

La parcelle AY0564, 11 Boulevard du Soleil, est concernée par cet emplacement réservé.

> Motif de la modification

Cet emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer non suivie d'effet sur la parcelle AY 0564, en août 2018. En conséquence, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé sur la parcelle susmentionnée.

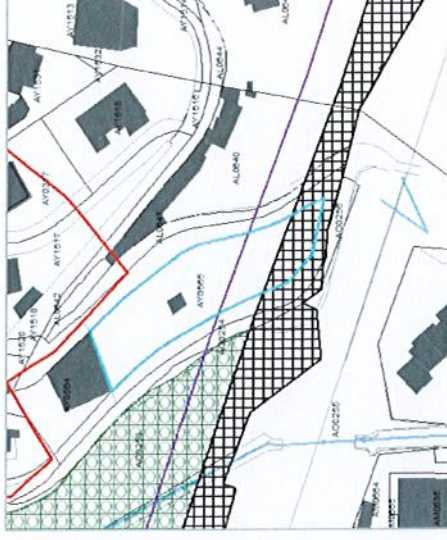
> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression partielle de l'ER I.C.1 sur la parcelle AY0564, 11 Boulevard du Soleil, dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.1. indiquée dans la liste des emplacements réservés du P.L.U. (28 855 m²).

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

AY 0564, 11 Boulevard du Soleil



Modification

AY 0564, 11 Boulevard du Soleil



C.6. SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.82

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.82 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 741 m² au bénéfice de la commune.

La parcelle AY1051, 235 Boulevard Leader, est concernée par cet emplacement réservé.

> Motif de la modification

Cet emplacement réservé sur la parcelle AY 0564 a été acquis par la Ville de Cannes. En conséquence, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé sur la parcelle susmentionnée.

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression partielle de l'ER I.C.82 sur la parcelle AY1051, 235 Boulevard Leader, dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.82, indiquée dans la liste des emplacements réservés du P.L.U. (549 m²).

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

AY 1051, 235 Boulevard Leader



Modification

AY 1051, 235 Boulevard Leader



C.7. SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.47

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.47 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 726 m² au bénéfice de la commune.

La parcelle CS0165, 23 Boulevard Maréchal Gallieni, est concernée par cet emplacement réservé.

> Motif de la modification

Cet emplacement réservé sur la parcelle CS0165 a été acquise par la Ville de Cannes. En conséquence, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé sur la parcelle susmentionnée.

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression partielle de l'ER I.C.47 sur les parcelles CS0165, 23 Boulevard Maréchal Gallieni, dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.47, indiquée dans la liste des emplacements réservés du P.L.U. (691 m²).

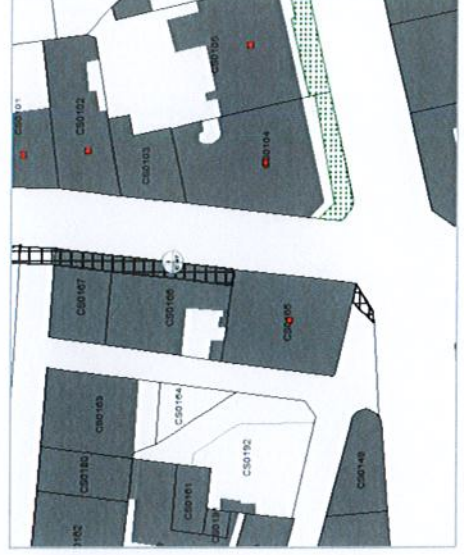
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019

CS 0165, 23 Boulevard Marechal Gallieni



Modification

CS 0165, 23 Boulevard Marechal Gallieni



C.8. SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE II.C.20

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé II.C.20 dédié à un aménagement de voirie et parc relais, boulevard de Val-lombrosa.

> Motif de la modification

La Ville de Cannes a déjà acquis une partie de l'emprise de cet emplacement réservé et a déjà réalisé un parc relais. Aussi est-il opportun de réduire en conséquence l'emplacement réservé II.C.20.

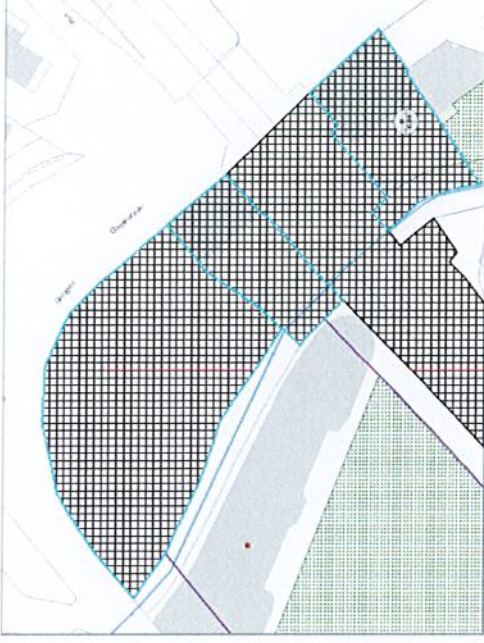
> Proposition de modification

La modification concerne :

- la suppression partielle de l'emplacement réservé II.C.20 sur les parcelles AW 113 et 302 rue Georges Clémenceau sur le plan de zonage,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé II.C.20 indiquée dans la liste des emplacements réservés du P.L.U. (536 m²)

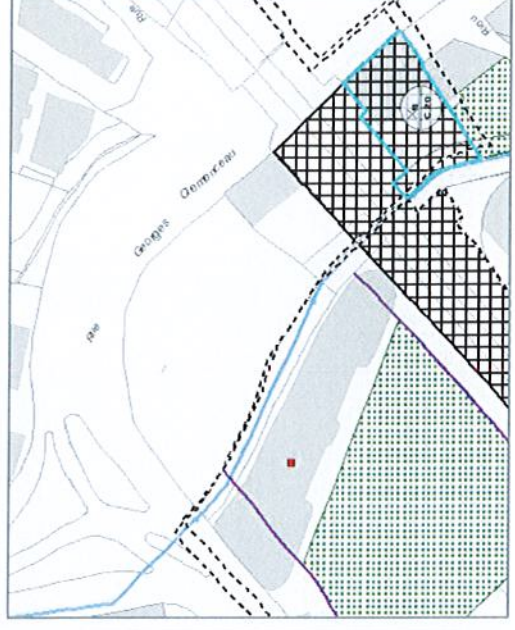
P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

AW 113,118, 302 et BR 001, rue Georges Clémenceau



Modification

BR 001, rue Georges Clémenceau



C.9. PROLONGATION DE LA MARGE DE REcul

Parcelle BX 0036, boulevard de la Croisette

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit une marge de recul sur l'ensemble du linéaire du boulevard de la Croisette

La parcelle BX 036 est concernée par cette marge de recul qui s'interrompt au milieu de la parcelle suite à une erreur matérielle.

> **Motif de la modification**

La marge de recul sur le boulevard de la Croisette définit un alignement en vue d'harmoniser la structure bâtie de ce front de mer, notamment en continuité de l'Hôtel Carlton voisin.

L'interruption de ce recul imposé est une erreur matérielle puisqu'il n'est pas souhaité ni souhaitable de voir s'ériger une construction en débord de cette limite, hors commerce autorisé de 4 mètres de hauteur.

En conséquence, il y a lieu de prolonger la marge de recul sur toute la longueur de la parcelle susmentionnée.

> **Proposition de modification**

La modification consiste à prolonger la marge de recul sur toute la longueur de la parcelle BX 036, sur le zonage réglementaire.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

BX 0036, boulevard de la Croisette



Modifications

BX 0036, boulevard de la Croisette



C.10. SUPPRESSION DES EMPACEMENTS RESERVES I.C.25 ET II.C.14

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.25 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 190 m² au bénéfice de la commune de Cannes.

Les parcelles DH 0018, 0019, 0020, 0021 et 0022, avenue Commandant Bret, sont exposées à cet emplacement réservé.

Lors de l'enquête publique, il a été demandé de supprimer l'emplacement réservé II.C.14.

> Motif de la modification

L'élargissement de voirie n'étant plus d'actualité, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé I.C.25. De plus, par courrier du 1er avril 2021, la Ville de Cannes a indiqué au propriétaire de la parcelle AN 0041, qu'elle renonce à l'acquisition du bien. En conséquence, l'emplacement réservé II.C.14. dédié à l'extension centre de loisirs municipal « la petite ferme » est supprimé.

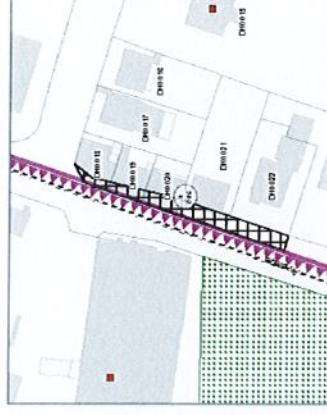
> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression de l'ER I.C.25 sur les parcelles DH0018 à DH 0022, avenue du Commandant Bret dans le zonage réglementaire,
- la suppression de l'ER II.C.14 sur la parcelle AN 0041 dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés du P.L.U.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

DH 0018 à 0022, avenue du
Commandant Bret

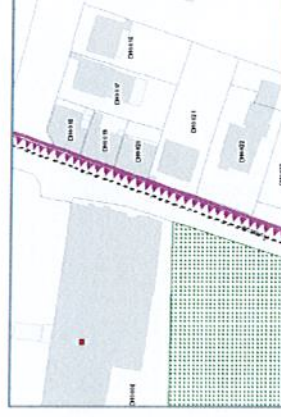


AN 0041



Modifications

DH 0018 à 0022, avenue du
Commandant Bret



AN 0041



C.11. RECTIFICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE 19, ACCOMPAGNEE D'UNE CREATION (IV.C.18).

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit une servitude de mixité sociale indiquée 19 sur les parcelles BM0208, BM0210, BM0211, 61 avenue Jean De Latre de Tassigny pour une superficie de 1011 m² et un polygone de constructibilité.

> Motif de la modification

Le report graphique de la servitude est à actualiser pour suivre les contours parcellaires de l'unité foncière concernée et le polygone de constructibilité est à modifier pour s'adapter au contexte urbain.

De plus, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie du quartier, il est utile de créer un square public. Cette volonté est matérialisée par l'identification d'un emplacement réservé prévu à cet effet (IV.C.18.).

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la création de l'emplacement réservé IV.C.18 (121 m²)
- l'actualisation du zonage réglementaire prenant en compte les nouveaux contours de la SMS19 et de du plan de masse,
- l'actualisation de la carte des hauteurs.

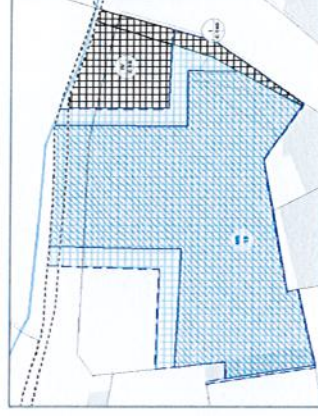
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019

BM0211, BM210, BM0208, 61 av. De Latre de Tassigny



Modifications

BM 0208, 209, 210, 211 et 212, 61 av. De Latre de Tassigny



C.12. EXTENSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.167 ET SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE II.C.11

Parcelle AK 243 rue saint-Vincent-de-Paul

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.167 dédié à un élargissement de voirie le long de la rue Monseigneur Jeancard. Cet emplacement réservé ne se prolonge pas sur le retournement de la rue Saint-Vincent-de-Paul.

Par ailleurs les emplacements réservés II.C.11 ont pour objet le transfert de La Poste de Cannes La Bocca.

> **Motif de la modification**

Ce secteur fait l'objet d'un plan de masse sur l'ensemble de l'îlot. Afin d'alligner le futur bâtiment prévu sur la parcelle AK 243 au bâtiment existant sur la parcelle voisine AK 292, il est nécessaire de créer un emplacement réservé au bénéfice de la Ville de Cannes pour un élargissement de l'espace public. En conséquence, la proposition consiste en l'extension de l'emplacement réservé I.C.167 d'une surface de 15 m² sur la parcelle AK243 sur la rue Saint-Vincent-de-Paul.

De plus, le transfert de La Poste est prévu sur le site de la place Roubaud de La Bocca. En conséquence, les emplacements réservés II.C.11 sont obsolètes.

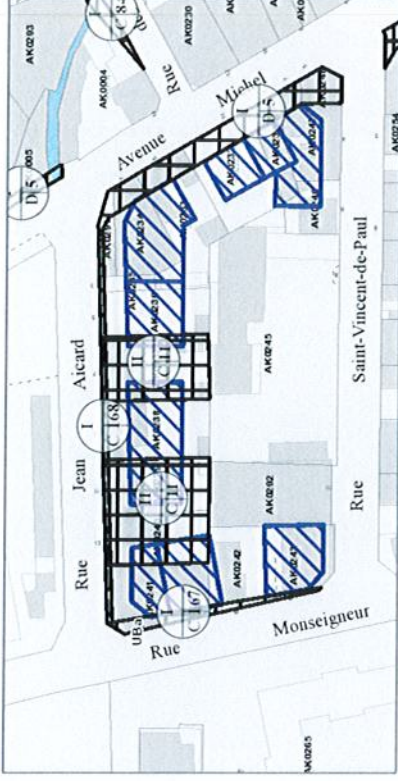
> **Proposition de modification**

La modification concerne :

- l'extension de l'emplacement réservé I.C.167 sur la parcelle AK 243 donnant sur la rue Saint-Vincent-de-Paul,
- la suppression des emplacements réservés II.C.11 sur le plan de zonage,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés.

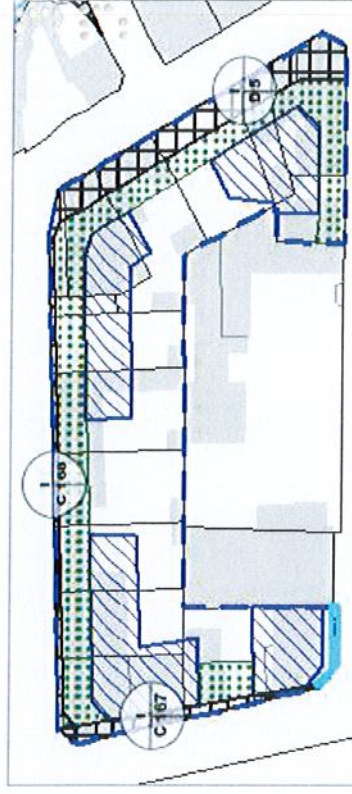
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019

AK 243 rue saint-Vincent-de-Paul



Modifications

AK 243 rue saint-Vincent-de-Paul



C.13. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.11

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.11 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 183 m² au bénéfice de la commune de Cannes.

Les parcelles AI 0005,0006 et 0007, avenue Francis Tonner à l'angle de l'avenue Anthony Dozol, sont exposées à cet emplacement réservé.

> Motif de la modification

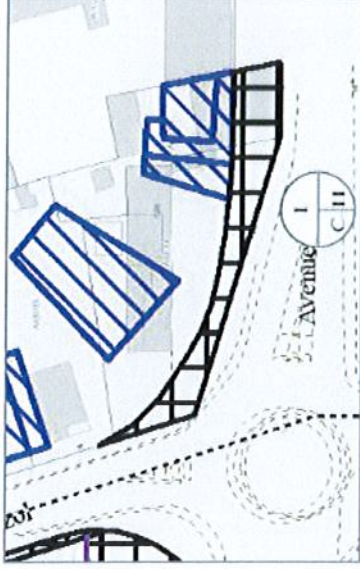
L'élargissement de voirie reste d'actualité, mais la mise en œuvre du secteur de plan de masse qui se trouve au droit de cet emplacement réservé nécessite une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Pour que cette rampe puisse se faire, il y a lieu de réduire l'emplacement réservé pour dégager une largeur suffisante, tout en libérant de l'espace pour l'espace public autour du rond-point.

> Proposition de modification

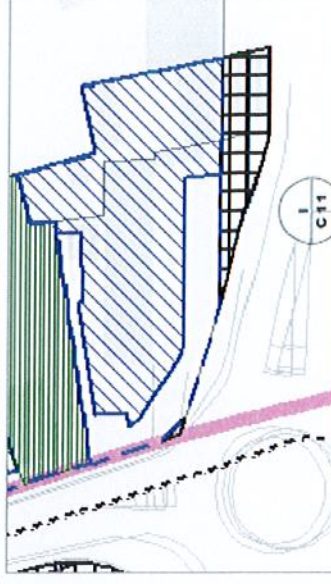
La modification consiste en :

- la réduction de l'ER I.C.11 sur les parcelles AI 0005 et 0006, avenue Francis Tonner dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés du P.L.U.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

C.14. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE I.C.129

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un emplacement réservé I.C.129 qui concerne une voie d'une superficie approximative de 576 m² au bénéfice de la commune de Cannes.

L'intégralité des parcelles de la rive Est de la rue Paul Négrin et une petite bande au sud-ouest de cette même rue, sont exposées à cet emplacement réservé dont l'objectif est un « élargissement de voirie et aménagement des espaces publics ».

> Motif de la modification

Sur les parcelles AI 357 et 358, des aménagements des espaces publics ont été réalisés.

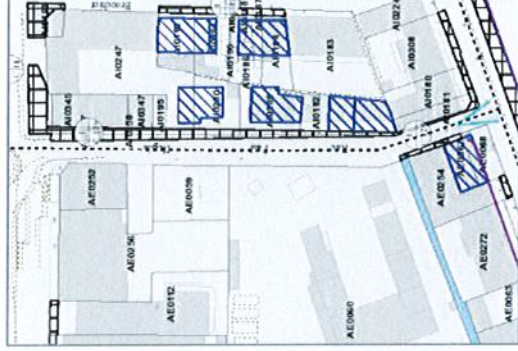
En conséquence, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé sur les parcelles concernées.

> Proposition de modification

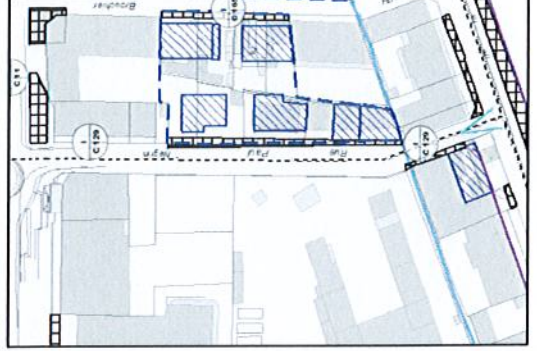
La modification consiste en :

- la réduction de l'ER I.C.129 sur les parcelles AI 0357 et 0358, rue Paul Négrin dans le zonage réglementaire,
- l'actualisation de la surface approximative de l'emplacement réservé I.C.129 indiquée dans la liste des emplacements réservés du P.L.U. (351 m²)

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Modification



C.15. SUPPRESSIONS DE MARGES DE REcul AU DROIT DES SECTEURS DE PLAN DE MASSE

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit des marges de recul, qui sont matérialisées sur le plan de zonage par des traits violets. Or certaines d'entre elles se juxtaposent à des secteurs de plan de masse, représentés par des polygones d'implantations hachurés en violet sur le plan de zonage.

> Motif de la modification

Ces polygones d'implantations constituent des règles d'emprise maximale des constructions. Dans ces cas-là, une marge de recul devient inutile, puisque l'implantation des constructions est déjà réglementée par les polygones de constructibilité.

> Proposition de modification

La modification consiste à supprimer les marges de recul dans le zonage réglementaire dans les six cas suivants :

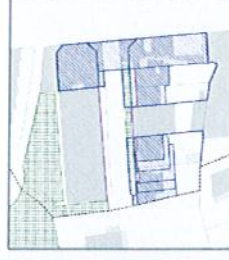
- Boulevard de la République/ avenue de Camp Long,
- Boulevard Carnot,
- Avenue de Lérins/ Rue Reine Astrid,
- Rue Saint Jin Jin,
- Avenue de Lérins,
- Avenue du Grand Jas,
- Avenue Michel Jourdan,
- Avenue de la Roubine

- P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

République/ Camp Long



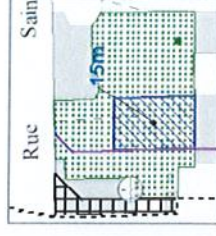
Carnot



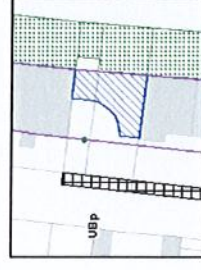
Lérins/ Reine Astrid



Rue Saint Jin Jin



Lérins



Mimosas



Michel Jourdan

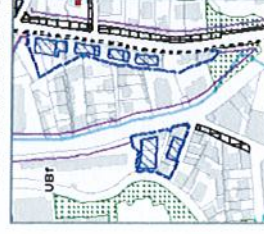


Roubine

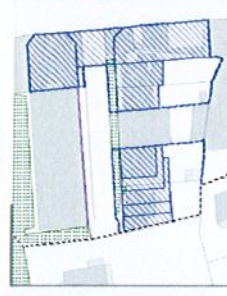


- Modifications

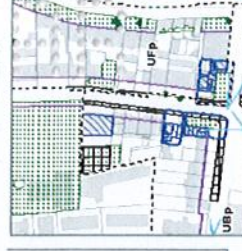
République/ Camp Long



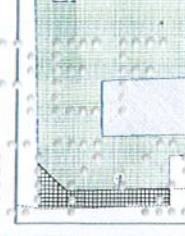
Carnot



Lérins/ Reine Astrid



Rue Saint Jin Jin



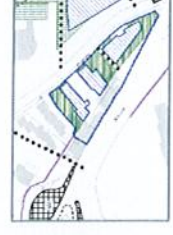
Lérins



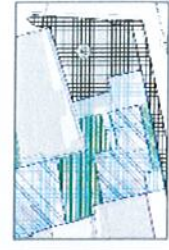
Mimosas



Michel Jourdan



Roubine



C.16. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES SUR LES PASTILLES DES EMPLACEMENTS RESERVES

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit de nombreux emplacements réservés, qui sont matérialisés sur le plan de zonage par des heures noires avec une pastille qui indique son numéro. Or certains emplacements réservés contiennent une erreur d'étiquette.

> Motif de la modification

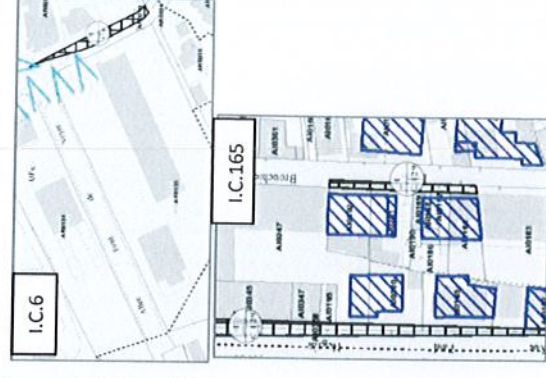
Les numéros de pastilles sont à modifier pour correspondre à la liste des emplacements réservés du P.L.U.

> Proposition de modification

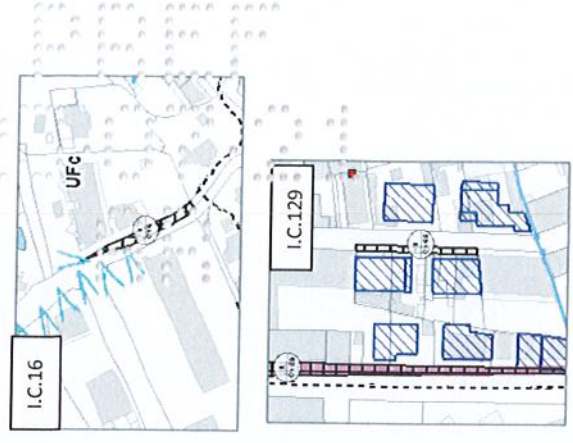
La modification consiste à corriger les pastilles des emplacements réservés dans le zonage réglementaire dans les quatre cas suivants :

- I.C.5 au lieu de I.C.15 sur le chemin du Devens,
- I.C.6 au lieu de I.C.16 sur le chemin Font de Veyre,
- I.E.155 au lieu de I.C.155 sur la zone des Tourrades,
- I.C.129 au lieu de I.C.165 sur la rue Louis Brouchier.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019



Modifications



C.17. CORRECTION DE L'ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LA SURFACE DE LA S.M.S. 16

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 mentionne une surface approximative de 760 m² pour la servitude de mixité sociale n°16 (chemin des Araucarias – parcelle cadastrée DK 0078).

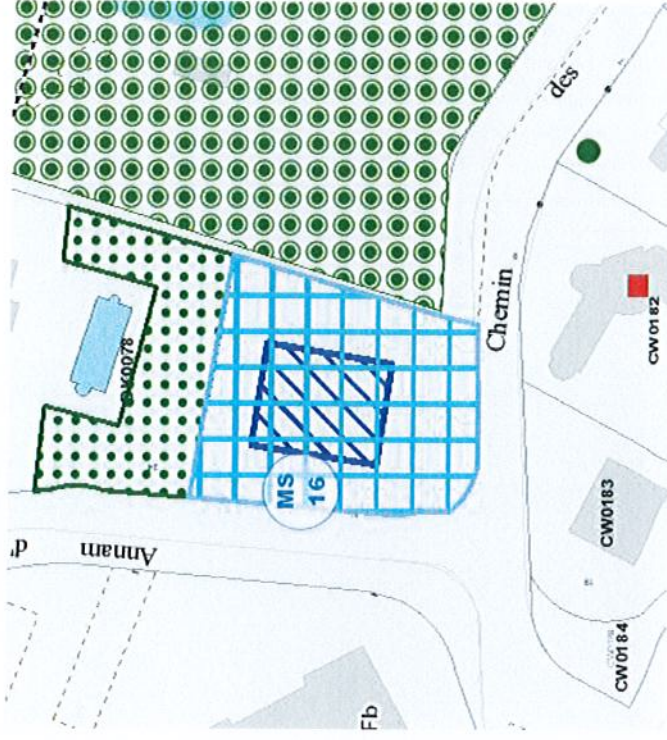
> Motif de la modification

La surface de cette servitude est de 1463 m². Il y a lieu de corriger cette erreur matérielle.

> Proposition de modification

La modification consiste à corriger la surface de la S.M.S. 16 indiquée dans la liste des emplacements réservés (annexe 5B).

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



D. LES MODIFICATIONS DES PLANS DE MASSE

D.1. LES EVOLUTIONS DES PLANS DE MASSE EXISTANTS

D.1.1. L'ÎLOT MGR JEANCARD/J. AICARD/M. JOURDAN/ ST-VINCENT-DE-PAUL

Parcelles cadastrées AK 291, 231 à 243, 246 à 248

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un plan de masse dont les emprises bâties ne sont pas conformes au PPRi en cours de révision. Les plans de masse présentent des emprises constructibles dans des zones à risque fort d'inondation.

> Motif de la modification

Le plan de masse inscrit au P.L.U. a été conçu avant le porter à connaissance (PAC), du risque d'inondation notifié par le préfet en date du 10 mars 2020.

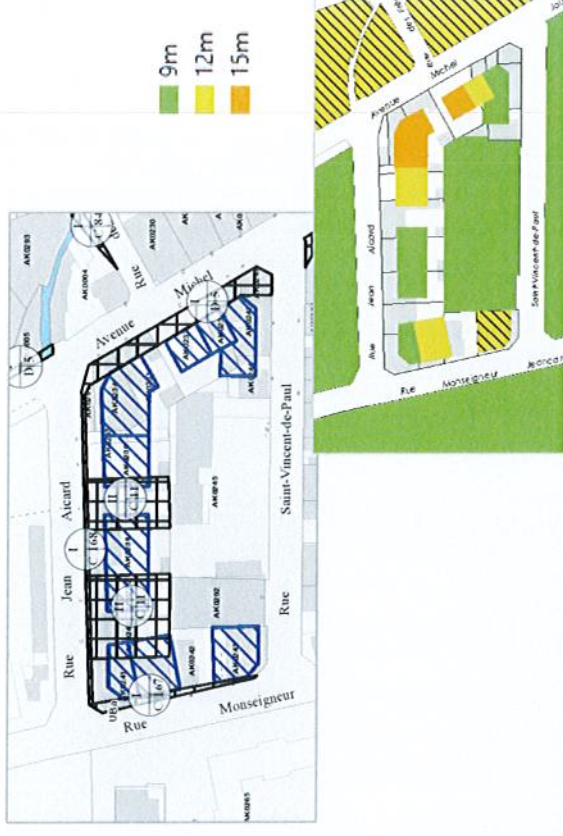
Le plan de masse est à modifier en prenant en compte les emprises constructibles délimitées par ce PAC inondation.

En conséquence, il y a lieu de modifier le plan de masse de façon à respecter le futur règlement du P.P.R.I tout en restant fidèle à l'esprit général d'aménagement urbain et paysagère prédéfini.

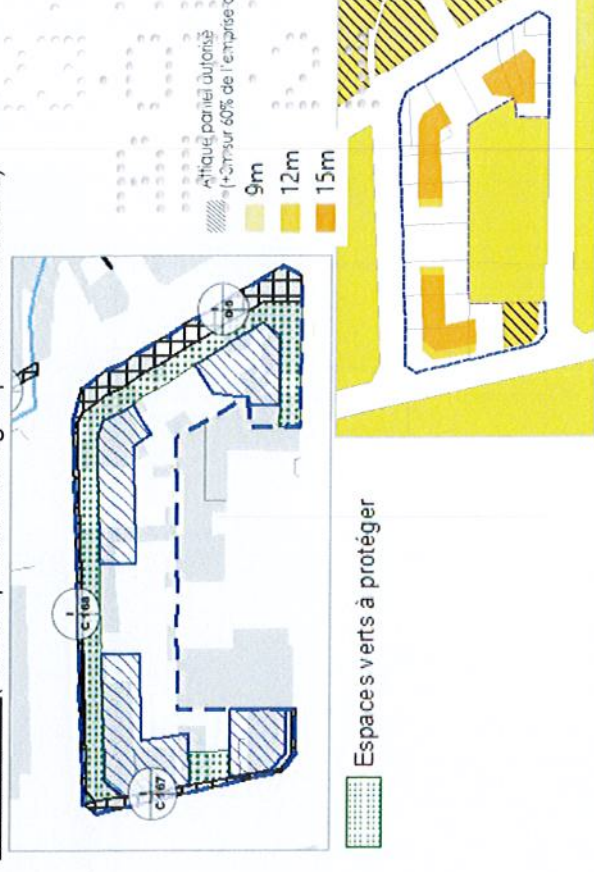
> Proposition de modification

La modification consiste à ajuster le plan de masse concerné suivant le plan descriptif ci-contre en intégrant les polygones constructibles et les espaces verts protégés à créer. La carte des hauteurs est à actualiser en cohérence avec le plan de masse proposé.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.1.1.2. L'ÎLOT 267 A 281 AVENUE DE GRASSE

Parcelles cadastrées AZ 115, 232, 763

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un plan de masse sur les parcelles AZ 115, 232 et 763.

> Motif de la modification

Le plan de masse inscrit au P.L.U. doit être modifié pour les raisons suivantes :

- mise à jour parcellaire au cadastre (erreur au cadastre actuel),
- dureté de négociation foncière (deux maisons à l'ouest),
- servitude de passage desservant les parcelles en contrebas à conserver,
- équilibre de l'opération,
- augmentation de l'offre de logements.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

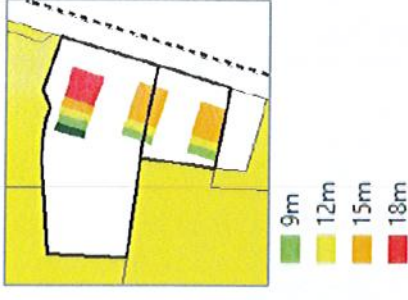
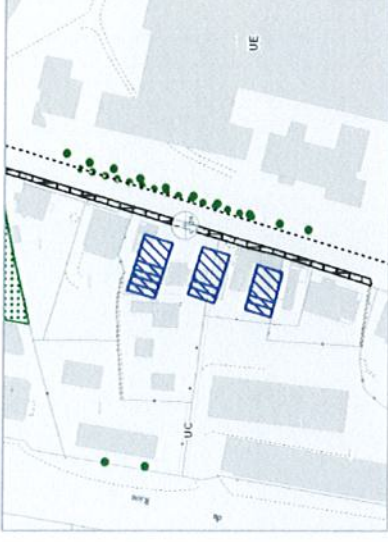
- modifier le plan de masse suivant le plan descriptif ci-contre en intégrant les polygones constructibles, les espaces verts à protéger, deux alignements d'arbres à créer et les espaces de pleine terre à créer, et en détachant la partie ouest de la parcelle AZ 763,
- actualiser la carte des hauteurs.

Le plan de masse modifié comprend :

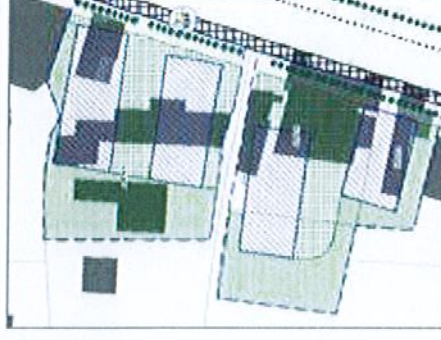
- 4 petits immeubles répartis en 2 phases possibles, au lieu de 3 bâtiments, en 1 seule phase opérationnelle,
- une légère augmentation de l'emprise des immeubles,
- le respect du principe d'épannelage du R+3 au R+5,

La modification conserve le principe d'amélioration de perméabilité des sols (environ 52% de sol perméables au lieu de 40% en l'état actuel du site et 50% en zone UC, en prenant en compte l'observation déposée lors de l'enquête publique).

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Espaces verts de pleine terre
Espaces verts à protéger

D.1.3. L'ÎLOT AVENUE FRANCIS TONNER

Parcelles cadastrées AI 0004, 0005, 0006, 0007

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un plan de masse réalisable en une phase unique sur l'ensemble des parcelles AI 0004 à 0007. Il a été conçu en amont du projet de révision du PPRi.

> Motif de la modification

Le plan de masse inscrit au P.L.U. est difficilement compatible avec :

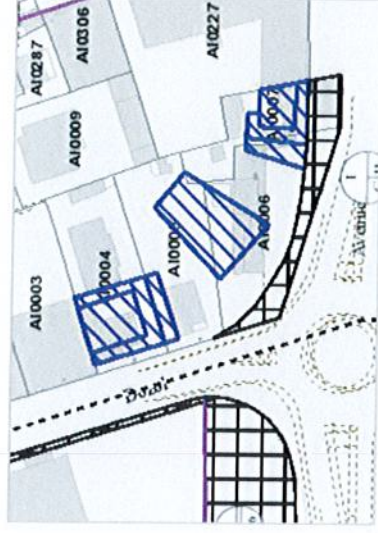
- un phasage souhaitable d'opération,
- le PPRi en cours de révision du fait de l'impossibilité de construire un parking sous-sol sur la parcelle AI 0007.

Les droits à construire issus du plan de masse initial sont conservés sans augmentation significative.

> Proposition de modification

La modification consiste à modifier le plan de masse suivant le plan descriptif ci-contre en vue de répondre à la connaissance actuelle du risque d'inondation du secteur traduit par le porter à connaissance (PAC), notifié par le préfet en date du 10 mars 2020. La carte des hauteurs est à actualiser. L'emplacement réservé est à réduire pour prévoir des aménagements des accès aux personnes à mobilité réduite.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Espaces verts de pleine terre

D.1.4. BOULEVARD DU PERIER

Parcelles cadastrées AZ 75, 76, 77, 78, 97,98 et 99

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un plan de masse sur les parcelles cadastrées AZ 765, 75, 76, 77, 78, 97,98 et 99 pour un ensemble cohérent d'immeubles en retrait du boulevard Périer.

> Motif de la modification

Le choix d'aménagement de ce secteur s'est porté vers un ensemble plus resserré avec une orientation Est/Ouest en affirmant la volonté d'un retrait des constructions par rapport à la voirie, en vue de valoriser l'ambiance paysagère du secteur.

Les droits à construire issus du plan de masse initial sont conservés sans augmentation significative.

> Proposition de modification

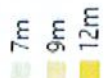
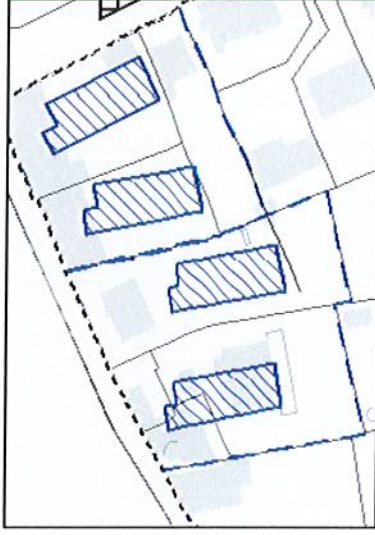
La modification consiste en :

- la modification du plan de masse suivant le plan descriptif ci-contre,
- l'actualisation de la carte des hauteurs.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.1.5. MODIFICATIONS DE HAUTEURS ET AJOUT D'ESPACES VERTS

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 fait figurer les plans de masse suivants :

- 2/24 impasse des Mimosas
- Angle Est et angle Ouest de l'avenue de Lérins/ avenue Reine Astrid

> Motif de la modification

La réflexion s'est affinée sur ces 3 secteurs de plan de masse, avec de très légères modifications de hauteurs, ainsi que l'ajout d'espaces verts de pleine terre ainsi que des espaces verts à protéger.

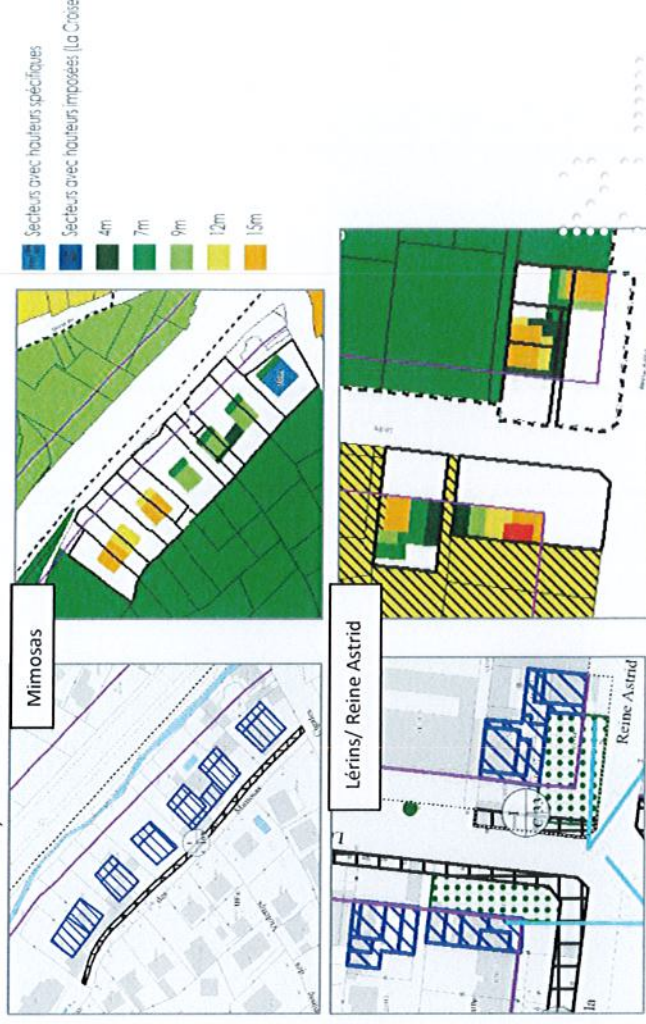
Les droits à construire issus des plans de masse initiaux sont conservés sans augmentation significative.

> Proposition de modification

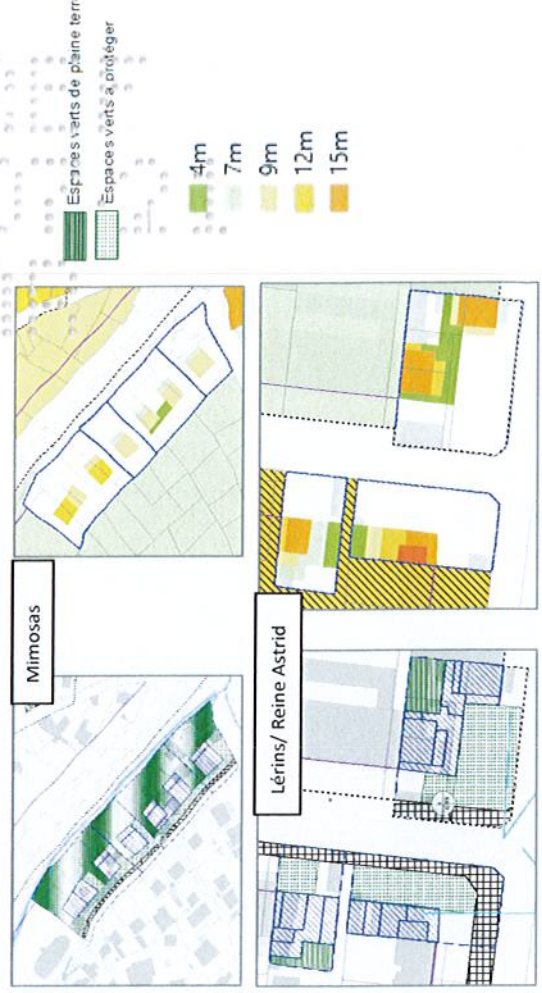
La modification consiste en :

- la modification du plan de zonage réglementaire,
- l'actualisation de la carte des hauteurs.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.1.6. ERREURS CARTOGRAPHIQUES SUR CERTAINS SECTEURS DE PLAN DE MASSE

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 fait figurer les plans de masse suivants :

- 93/95 boulevard de La République,
- Angles Avenue de Lérins/Avenue de la Reine Astrid,
- Angle Impasse Saint Paul/rue Fellegara,
- Angle avenue de La République/Rue Baronne,

> Motif de la modification

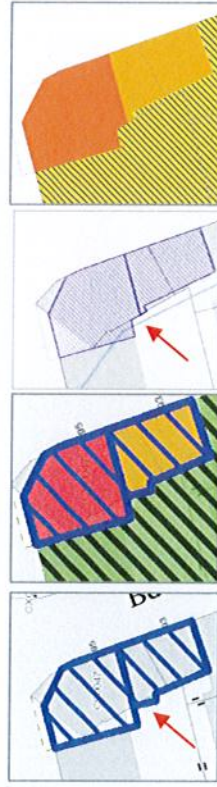
Ces plans de masse renferment des erreurs cartographiques telles que la localisation des polygones de constructibilité, nuances de hauteurs. Il y a lieu de corriger ces éléments pour permettre de développer un urbanisme de proximité adapté à la vie des quartiers selon la volonté de la municipalité.

> Proposition de modification

La modification consiste en :

- Actualiser l'implantation des polygones de constructibilité sur le plan de zonage réglementaire.
- Modifier le plan des hauteurs

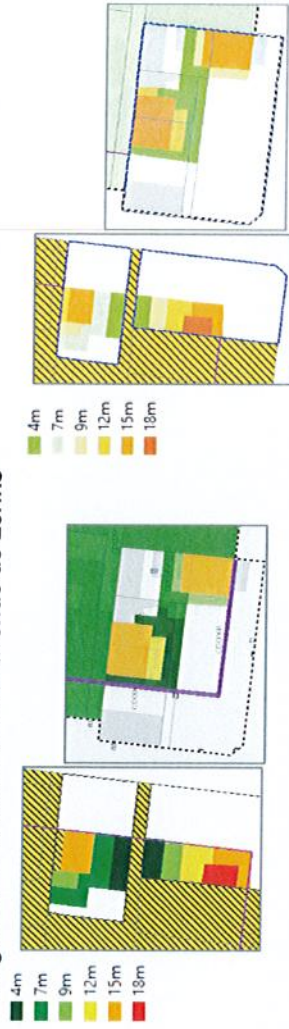
93,95 boulevard de la République



PLU actuel

PLU modifié

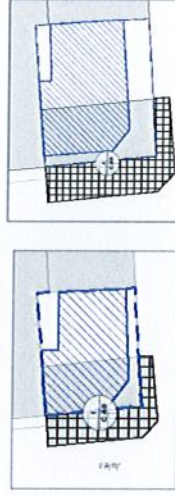
Angles avenue Reine Astrid/ avenue de Lérins



PLU actuel

PLU modifié

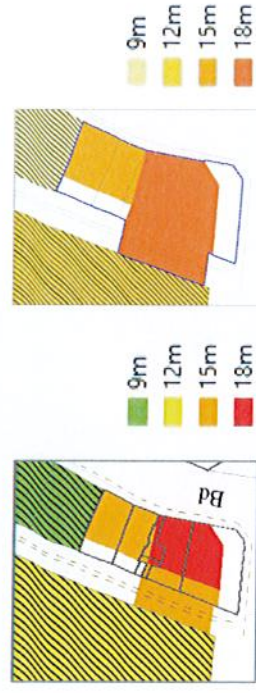
Angle rue Fellegara/ impasse Saint Paul



PLU actuel

PLU modifié

Angle avenue de la République/ rue Baronne



PLU actuel

PLU modifié

D.2. LA CREATION DE PLANS DE MASSE

D.2.1. L'ÎLOT ANGLE DE L'AVENUE FRANCIS TONNER ET DE LA RUE ROQUEBILLIERE

Parcelles cadastrées AI 35, 36, 48, 49, 50

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un zonage UBa dont les gabarits constructibles s'élèvent à 12m + 3m partiel, au côté d'un immeuble voisin existant d'une hauteur de 26m environ.

> Motif de la modification

L'îlot situé en plein cœur du quartier de la Bocca présente un bâti peu qualitatif et une échelle urbaine inadaptée au regard du contexte avoisinant. Il est donc souhaitable d'envisager son évolution qui par ailleurs favorisera le développement de l'offre de logements sur la commune.

Cependant, le règlement du P.L.U. actuel y définit une hauteur unique de 12m + 3m partiel, ce qui n'est pas satisfaisant du point de vue de l'intégration urbaine au regard des différents gabarits avoisinants.

Cette opération doit également prendre en compte le P.A.C.P.P.R.I notifié par le préfet le 10 mars 2020.

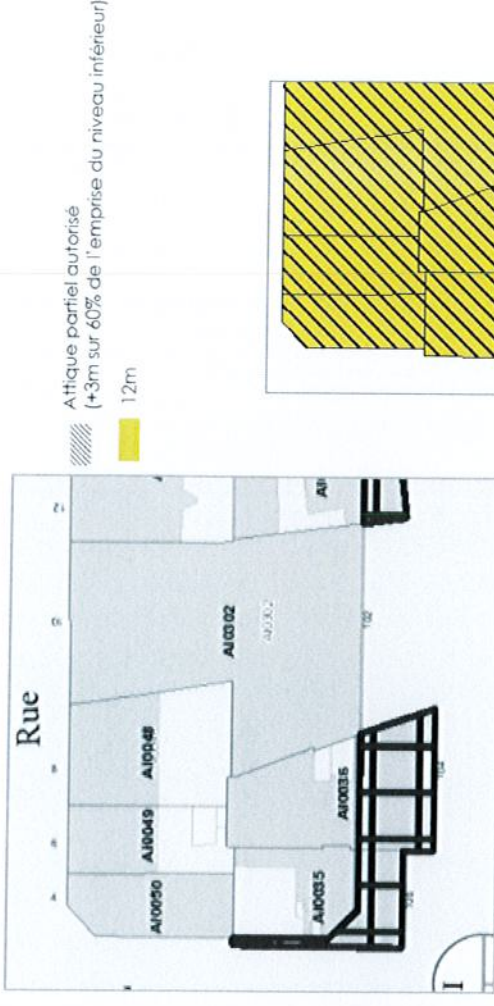
En conséquence, il y a lieu d'inscrire un plan de masse adapté au contexte spécifique de cet îlot afin d'assurer une intégration urbaine harmonieuse.

> Proposition de modification

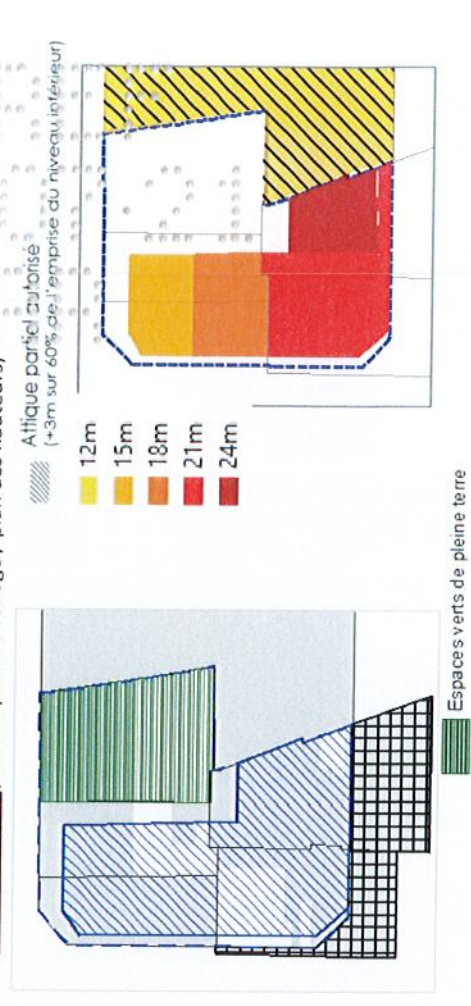
La modification consiste à :

- inscrire le nouveau plan de masse ci-contre sur le plan de zonage réglementaire, en intégrant les polygones constructibles et les espaces verts de pleine terre à créer,
- actualiser la carte des hauteurs.

- P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



- Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.2.2. L'ÎLOT 1, 3 RUE MARCO DEL PONTE ET 2 A 6 RUE BARTHELEMY

Parcelles cadastrées AK 137, 139, 140 et 335

> P.L.U. actuel

Situé en entrée du cœur de quartier de Cannes La Bocca, cet îlot jouxte l'église Sainte Marguerite inscrite au répertoire du patrimoine communal. Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 ne présente pas de directive sur cet îlot pour son éventuelle évolution qualitative en lien avec l'église et pour une mise en valeur de l'entrée du cœur de quartier.

> Motif de la modification

L'îlot situé en entrée du cœur du quartier de la Bocca, présente un bâti pour partie peu qualitatif et une échelle urbaine inadaptée au regard du contexte avoisinant. Il est donc souhaitable d'envisager son évolution qui par ailleurs favorisera d'une part le développement de l'offre de logements sur la commune et d'autre part, l'amélioration de la perméabilité des sols au regard du futur P.P.R.I

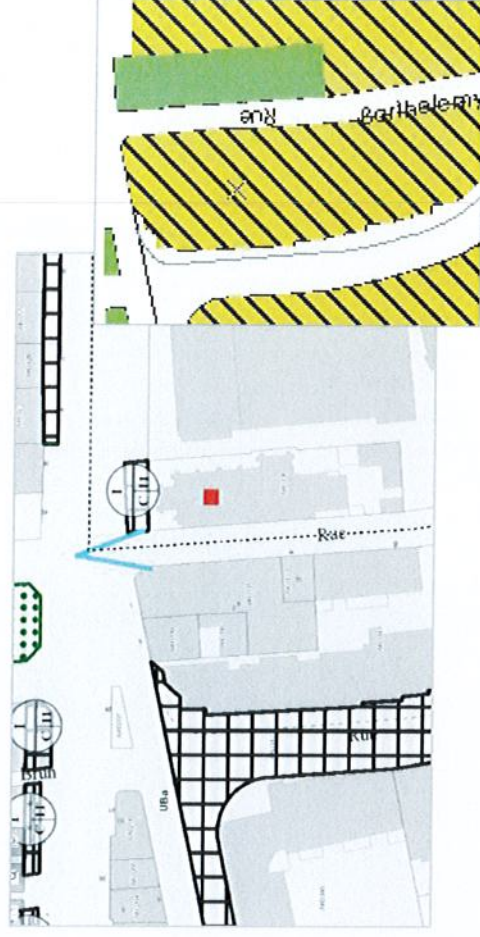
En conséquence, il y a lieu d'inscrire un plan de masse adapté au contexte spécifique de ces parcelles afin d'optimiser la qualité urbaine et paysagère pour les habitants futurs et voisins actuels.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

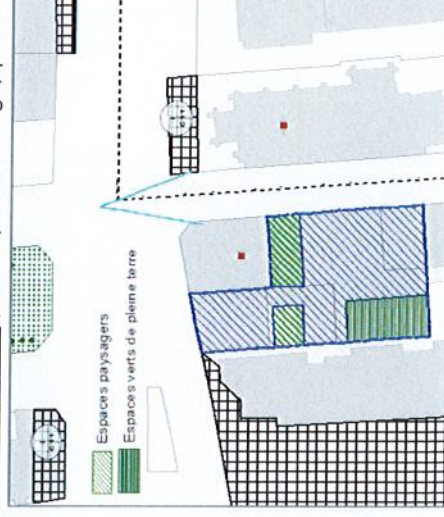
- inscrire le nouveau plan de masse ci-contre en intégrant les polygones constructibles, l'espace vert paysager et l'espace vert de pleine terre à créer,
- actualiser la carte des hauteurs.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



12m
Attiq. partiel autorisé
(+3m sur 60% de l'emp. du niveau inférieur)

Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Attiq. partiel autorisé
sur 60% de l'emp. du niveau inférieur
7m
9m
12m

D.2.3. 240 AVENUE MICHEL JOURDAN

Parcelles cadastrées DN 82, 85, 86, 114, 115 172, 173, 607 et 608

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. actuel prévoit un zonage UC sur une pointe bâtie comprise entre le chemin rural de La Frayère et l'avenue Michel Jourdan, axe majeur de circulation.

> Motif de la modification

L'emplacement réservé I.D.6 est dédié à la réalisation d'un rond-point permettant d'améliorer la sécurité routière. Cet aménagement a été réalisé. Il paraît nécessaire de prolonger la sécurisation du tronçon de l'avenue Michel Jourdan de ce rond-point jusqu'au chemin rural de La Frayère. Ce futur aménagement routier pourrait être envisagé à terme. Par ailleurs, le linéaire bâti présente une architecture urbaine à requalifier.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- inscrire le plan de masse conforme au plan descriptif ci-contre en intégrant les polygones constructibles et l'espace vert de pleine terre.
- actualiser la carte des hauteurs.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.2.4. AVENUE DE GRASSE / RUE DES VOSGES

Parcelles cadastrées AX 76- 77- 81- 82- 314 et 315

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un zonage UBf sur le secteur comportant l'îlot jouxtant la rue des Vosges et l'avenue de Grasse. La Ville de Cannes est partiellement propriétaire du foncier. L'emplacement réservé I.C.43 est dédié à un élargissement de voirie pour améliorer la sécurité des usagers piétons et routiers.

> Motif de la modification

L'emplacement réservé nécessaire pour la mise en sécurité des usagers occupe une partie des parcelles privées qui le longent. Cela induit une flexion d'ensemble sur l'îlot avec un retrait par rapport au futur alignement et une aération permettant une ouverture à l'angle de l'avenue de Grasse et de la rue des Vosges.

> Proposition de modification

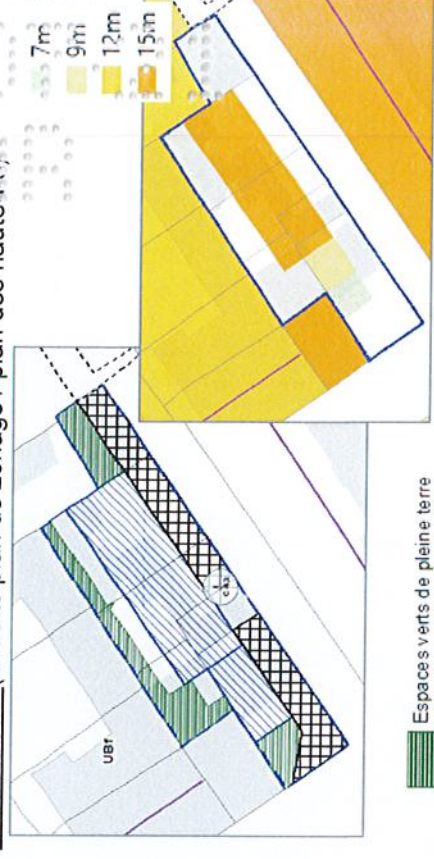
La modification consiste à :

- inscrire le plan de masse conforme au plan descriptif ci-contre en intégrant les polygones constructibles et l'espace vert de pleine terre.
- actualiser la carte des hauteurs.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.2.5. SITE ISOLA BELLA, PROPRIETE DE L'HOPITAL DE CANNES

Parcelle cadastrée CT 38, 146 et 147

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un zonage UBf qui implique notamment une hauteur de 12m + 3m partiel comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel au pied de chaque immeuble projeté. Ce terrain, occupé actuellement par les services hospitaliers de gériatrie de Cannes, présente une voie intérieure desservant l'arrière de l'immeuble principal creusée à environ 3m en dessous de la pente naturelle d'origine du terrain.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



> Motif de la modification

Pour permettre une intégration paysagère adaptée à la topographie réelle du terrain et ainsi offrir une production de logements optimale intégrant 30% de logements locatifs sociaux, l'opération doit se concevoir à l'appui d'un plan de masse adapté.

Le projet prévoit un remblaiement plus proche du 'vrai' sol naturel pour éviter que les logements du rez-de-chaussée en cœur d'îlot soient en contrebas de talus et manquent de lumière et de vues dégagées.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- inscrire un plan de masse conforme au plan descriptif ci-contre en intégrant les polygones constructibles et l'espace vert de pleine terre.
- actualiser la carte des hauteurs.

D.2.6. L'LOT 12/18 AVENUE ANTHONY DOZOL

Parcelles cadastrées AL 1, 323, 324, 325

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un zonage UBa dont les gabarits constructibles s'élèvent à 12m + 3m partiel sur une profondeur de 16m, au côté d'immeubles voisins existants d'une hauteur de 15m à 20m environ. Il apparaît utile d'adapter ces gabarits afin d'optimiser l'insertion urbaine des futures constructions.

> Motif de la modification

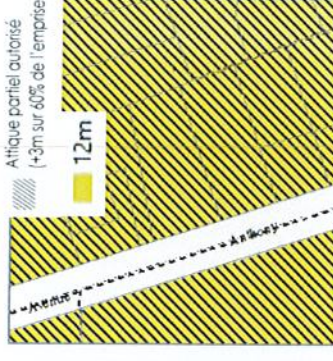
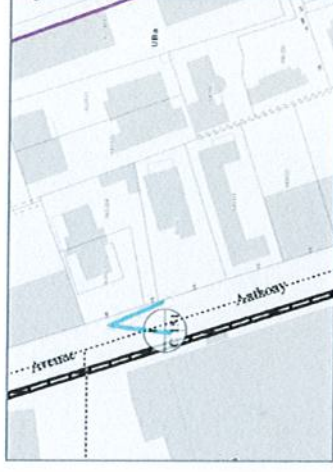
La Ville de Cannes se doit d'accompagner le vieillissement et de répondre aux besoins de logements étudiants au regard du développement des établissements d'enseignement supérieur et universitaire. En outre, ce secteur est exposé aux aléas d'inondations traduits dans le PAC PPRi notifié le 10 mars 2020. Il apparaît donc nécessaire d'inscrire un plan de masse adapté aux besoins permettant d'améliorer la perméabilité des sols au regard du futur P.P.R.I., tout en assurant l'optimisation de l'intégration urbaine des futures constructions sur ce tènement.

> Proposition de modification

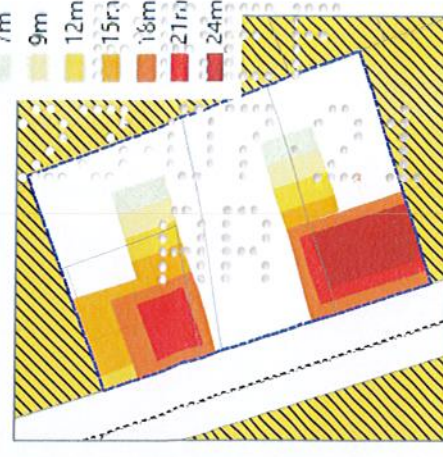
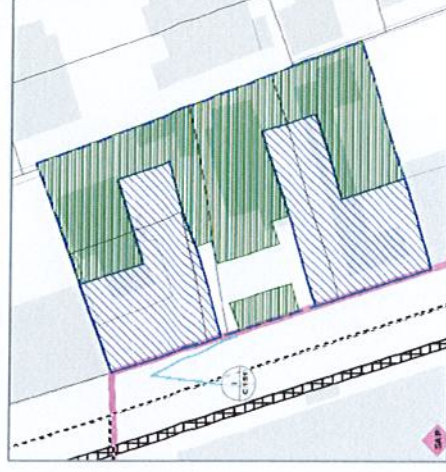
La modification consiste à :

- inscrire le plan de masse conforme au plan descriptif ci-contre en intégrant les polygones constructibles et les espaces verts de pleine terre,
- actualiser la carte des hauteurs.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



D.2.7. RUE DU BOSQUET

Parcelles cadastrées AK n° 84, 85 et 86

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un zonage UC dont la hauteur maximum est de 12 mètres + 3 mètres en attique sur la rive est de la rue du Bosquet. Il reste néanmoins quelques petites maisons dans cette rue entourées d'immeubles, dans un secteur où la demande de logements est forte.

> Motif de la modification

Pour autant, ce foncier comprend plusieurs activités qui sont très utiles au quartier. Il est donc proposé de créer un secteur de plan de masse en permettant une surélévation sur l'immeuble existant et la construction d'un petit immeuble en lieu et place des deux maisons existantes. Pour mieux répondre aux besoins en logements sociaux sur la commune, il est également proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale, comportant 40 % de P.L.S sur l'immeuble créé, soit une construction de 3 logements par surélévation et 12 logements dont 5 P.L.S.

La hauteur sera progressive de 7 à 18 mètres afin de permettre la création de plus de logements et de s'intégrer harmonieusement au contexte urbain.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- Inscrire ce plan de masse accompagné des espaces verts protégés et de pleine terre et de la servitude de mixité sociale sur le zonage réglementaire,
- Modifier le plan des hauteurs,
- Actualiser le tableau des servitudes de mixité sociale.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



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

D.2.8. ANGLE FRANCIS TONNER/ PIERRE SEMARD

Parcelles cadastrées AK 175, 308, 309, 177, 178, 180, 314, 315, 316 et AI 105, 106, 276, 277, 278 et 340

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 prévoit un zonage en UBa, dont la hauteur maximum est majoritairement de 12 mètres + 3 mètres en attique sur la rive Ouest et de 9 mètres sur la rive Est de la rue Pierre Sémard.

> Motif de la modification

L'îlot situé en plein cœur du quartier de la Bocca présente un foncier intéressant à valoriser d'une part pour atteindre les objectifs en matière de logements, et notamment de logement locatifs sociaux et d'autre part en vue de poursuivre la requalification urbaine de ce centre à valeur patrimoniale.

En conséquence, il y a lieu d'inscrire un plan de masse adapté au contexte spécifique de ces parcelles et de modifier les hauteurs, tout en instaurant une servitude de mixité sociale. Il est estimé la création de 40 logements dont 30% à vocation sociale, soit 12 L.L.S.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- Modifier le plan de zonage réglementaire en inscrivant le plan de masse accompagné des espaces verts paysagers et de pleine terre, les emplacements réservés et la servitude de mixité sociale,
- Modifier le plan des hauteurs,
- Actualiser le tableau des Servitudes de mixité sociale.

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



Modifications (extraits plan de zonage / plan des hauteurs)



E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI

E.1. CHATEAU SANSOVINO

Parcelles DK1006, DK 973 et DK 974

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 n'identifie pas au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme le château Sansovino.

> Motif de la modification

Le château Sansovino porte le nom du cheval de course de Lord Derby, son second propriétaire dès 1924. Cette villa a été édifiée vers 1890 sous le nom d'Urié par Charles Arthur Barclay, dans un vaste domaine et dans un style influencé par les demeures italiennes du XIXème siècle. En 1926 et en 1927, l'architecte cannois J.Arluc opère des agrandissements et l'architecte américain Barry Dierks intervient par la suite pour simplifier la distribution intérieure.

Cette bâtisse, bien qu'en ruine aujourd'hui depuis un incendie ravageur en 1994, est répertoriée comme maison d'homme célèbre dans l'inventaire général du patrimoine culturel de la Région PACA.

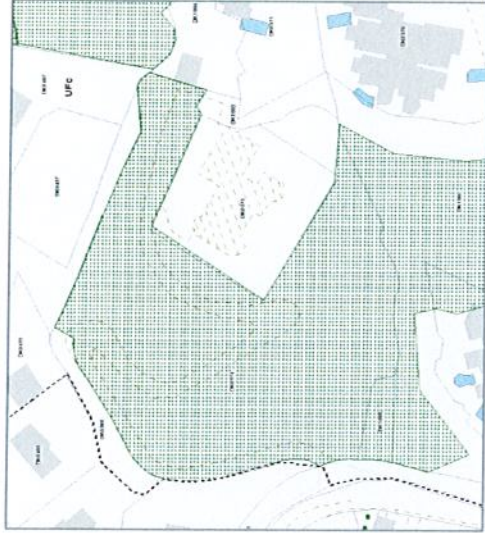
En conséquence, il y a lieu de l'identifier dans le patrimoine communal pour lui appliquer les prescriptions générales associées et permettre sa restauration dans l'esthétique et l'architecture initiales.

> Proposition de modification

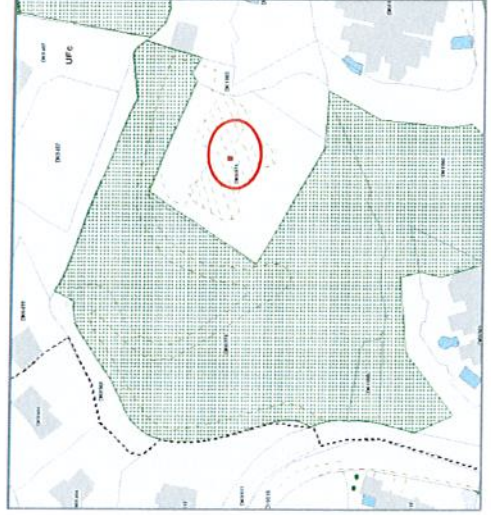
La modification consiste en :

- L'identification du château de Sansovino comme patrimoine communal au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage réglementaire,
- actualiser la liste des annexes du règlement du P.L.U. dans la rubrique « villas du XIXème siècle ».

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019



Modification



E.2. BATIMENT REMARQUABLE RESIDENCE VASTE HORIZON

Parcelle cadastrée BO 0108

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 repère un bâtiment remarquable sur la parcelle BO 107 sise 13 rue Edith Cavell, nommé « l'Astrolabe »

> Motif de la modification

Le bâtiment remarquable concerne la parcelle BO108 au 15 rue Edith Cavell. Le carré rouge est mal positionné. De plus, le bâtiment repéré s'appelle « Vaste Horizon » au lieu de « l'Astrolabe ». En conséquence, il y a lieu de supprimer le symbole sur la parcelle BO107, d'identifier le bâtiment remarquable sur la parcelle BO108 et de modifier le nom du bâtiment dans la liste des immeubles du XXe siècle annexée au règlement du P.L.U.

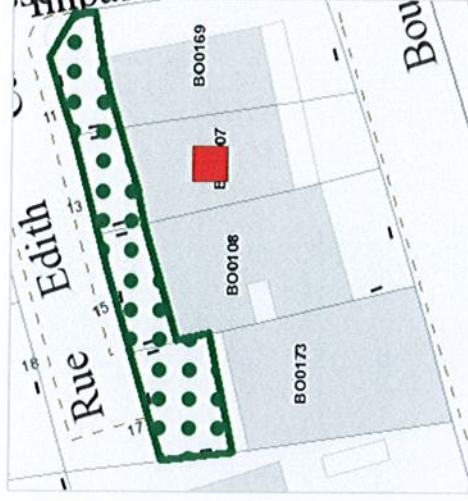
> Proposition de modification

La modification consiste en :

- la suppression du carré rouge sur la parcelle BO 107, 13 rue Edith Cavell, dans le zonage réglementaire,
- le positionnement d'un carré rouge sur la parcelle BO 108, 15 rue Edith Cavell, dans le zonage réglementaire.
- actualiser la liste des annexes du règlement du P.L.U. dans la rubrique « immeuble du XXe siècle.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

BO 107, 13 rue Edith Cavell



Modification

BO 108, 15 rue Edith Cavell



E.3. IMMEUBLE 25-27 RUE ROQUEBILLIERE

Parcelles cadastrées AI 0088 et 0089

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 identifie cet immeuble comme remarquable. Il figure dans la rubrique « immeuble du XXe siècle » annexée au règlement et est localisé sur les parcelles cadastrées AI0088 et AI0089. A cet effet, il prévoit un carré rouge sur la parcelle AI0088, 25 rue de Roquebillière.

> Motif de la modification

Ce bâtiment remarquable occupe deux parcelles : la parcelle AI0088 et la parcelle AI0089. En conséquence, il y a lieu d'ajouter le symbole correspondant sur la parcelle AI0089.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- positionner le carré rouge sur la parcelle AI0089, 27 rue Roquebillière, dans le zonage réglementaire.

P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019

AI 88- 89, 25- 27 rue de Roquebillière



Modification

AI 88- 89, 25- 27 rue de Roquebillière



E-4. BATIMENT REMARQUABLE XX SIECLE

Parcelle AK0335

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 n'identifie pas comme remarquable, le bâtiment érigé sur la parcelle AK 335 situé 2 et 4 rue Marco Del Ponte.

> Motif de la modification

Le bâtiment est à classer au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme vu son intérêt architectural. Cet immeuble du début du XXème siècle est représentatif du patrimoine villageois du quartier de la Bocca. Il possède une magnifique marquise coiffant le rez-de-chaussée des trois façades sur voie. Edifié dans un style provençal, il est élevé sur deux niveaux et couvert d'un toit à croupes souligné de deux rangs de génoises. Les façades sont reliées par un angle à pan coupé précédé d'un balcon avec un garde-corps en ferronnerie d'art. A signaler sur la façade Est, une unique et très étroite baie, de type meurtrière, qui rompt l'ordonnement symétrique des six baies du second niveau.

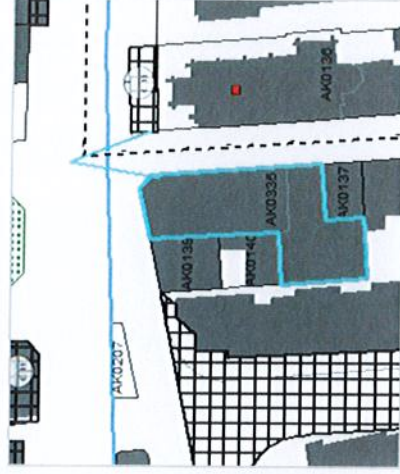
> Proposition de modification

La modification consiste à :

- positionner le carré rouge sur la parcelle AK0335, dans le zonage réglementaire.
- actualiser la liste des annexes du règlement du P.L.U. dans la rubrique « immeuble du XXe siècle.

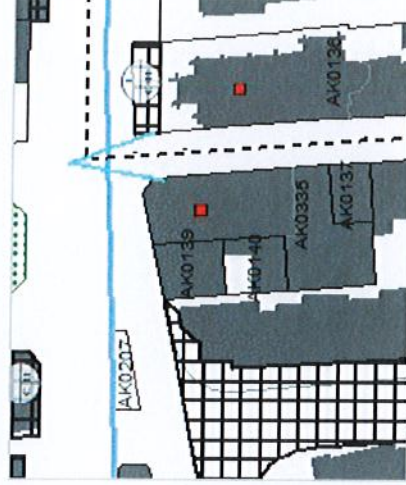
P.L.U approuvé le 18 novembre 2019

AK0335, 2 et 4 rue Marco Del Ponte



Modification

AK0335, 2 et 4 rue Marco Del Ponte



E.5- BATIMENT REMARQUABLE HOTEL BLEU RIVAGE

Parcelle BX0036

P.L.U approuvé le 18 novembre 2019

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 identifie par un carré rouge, le bâtiment érigé sur la parcelle BX0036 située 59 boulevard de la Croisette. Cependant, celui-ci n'est pas répertorié en tant que bâtiment remarquable dans la liste des annexes du règlement du P.L.U.

> Motif de la modification

Le bâtiment est à classer au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme vu son intérêt architectural. Cette villa éclectique à tendance classique a été construite en 1881 par l'architecte lyonnais Louis Rogniat pour Louis Husson. Bâti sur un plan régulier couvert d'une toiture à croupes soulignée d'une corniche à dentelures. Cette villa est ceinturée de décors de corniches et les travées axiales de la façade sud sont ponctuées de pilastres.

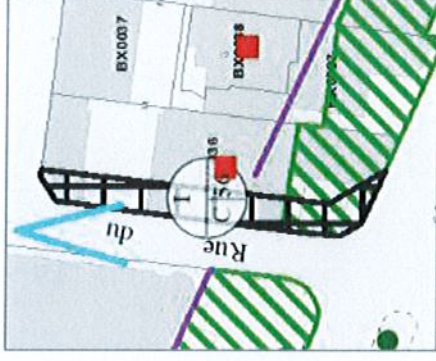
Au nord, le bâtiment annexe sur plan rectangulaire est cantonné à l'ouest d'une tour carrée sous un toit à large débord. La corniche couronnant le premier niveau est agrémentée de bossage et les baies sont de formes et de tailles diverses.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- actualiser la liste des annexes du règlement du P.L.U. dans la rubrique « Villas du XIXe siècle ».

BX0036, 59 boulevard de la Croisette



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

E.6. CORRECTIONS MATERIELLES SUR LE PATRIMOINE BÂTI

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 a répertorié dans la liste des annexes du règlement du P.L.U. Cette liste comporte des erreurs matérielles de deux types :

- des parcelles erronées,
- ou bien des bâtiments qui sont répertoriés dans la liste mais qui ont été oubliés sur le plan de zonage.

> Motif de la modification

Il convient de rectifier cette liste et le plan quand cela est nécessaire afin d'avoir un document juste.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- Actualiser la liste des annexes du règlement du P.L.U. :
- Immeuble 36 avenue Gallieni – Parcelle CS 229 (au lieu de CS 97)
- La Malmaison - Parcelle BX 185 (au lieu de BX 9)
- Villa Soligny – Parcelle CK 163 (au lieu de CK 37)
- Villa Oasis el Beida – Parcelle DH 266 (au lieu de on DH 58)
- Villa Aziyade – Parcelle CS 130 (au lieu de CR 130)
- Villa Madrid– Parcelles CH 89-90- 278 (au lieu de CH 89-90-91)
- Villa La Collinette– Parcelle CY 88 (au lieu de CI 88),

- Identifier sur le plan de zonage réglementaire les villas répertoriées dans le règlement. Il s'agit des immeubles suivants :

- Château de la Tour- Parcelle AS 143,
- Institut Stanislas – Parcelle AW 325,
- Immeuble du 18 rue Meynadier – Parcelle BS 90,

- La Mandoline – Parcelles BV 140- 141- 142 et 143,
- Hôtel Le Canberra – Parcelle BW 110,
- Hôtel Winter Palace– Parcelle CN12,
- Institut Sainte-Marie de Chavagnes– Parcelle CN5,
- La Farandole– Parcelle CR78,
- Immeuble du 25-27, rue de Roquebillière– Parcelles AI 88- 89,
- Immeuble du 1 rue Barthélémy– Parcelle AK 335,
- Villa Latine– Parcelle AW 160,
- Palais Gothique– Parcelles BO 24-25-26,
- Le Montana– Parcelles BX 53-103- 104- 105,
- Rayon d'or– Parcelle CS 108,
- Villa Madrid– Parcelles CH 89-90 (et non 91),
- Moulin de l'Abadie– Parcelle AA 285,
- Villa Les Capucines– Parcelle BP 327,
- Villa La Passagère– Parcelle CE 143,
- Villa La Terylotte– Parcelle CH 222,
- Villa l'Oasis– Parcelle CO 85,
- La Mano et Cacho Maïo– Parcelles CX 13 et 16,
- Villa Mireille– Parcelle CX 3,
- Villa Liguria– Parcelle DE 84.

Lors de l'enquête publique, il a été mentionné que le bâtiment St Paul's Park situé sur la parcelle DH 0047, est identifié comme patrimoine bâti à protéger sur le plan de zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle car l bâtiment est récent et sans cachet particulier. En conséquence le repérage de ce bâtiment au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est supprimé dans le P.L.U. modifié.

E.7. LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 n'a pas répertorié le petit patrimoine bâti dans la liste du patrimoine historique annexé au règlement du P.L.U.

> Motif de la modification

Trente-et-un petits patrimoines bâtis ont été identifiés dans la ville et méritent d'être répertoriés en annexe du règlement du P.L.U. par la création d'une liste du petit patrimoine bâti, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

> Propositions de modifications

La modification consiste en la création d'une liste du petit patrimoine bâti à protéger pour s'opposer à leur banalisation. Il s'agit des trente-et-un éléments suivants :

- **Fabrique de Jardin de la copropriété La Rose des Vents (CK 150) 113/115, avenue Maréchal Juin**

Bâti en forme de rotonde situé en amont du parc de la copropriété. Ponctué de trois ouvertures et soutenu par des colonnes ouvragées. Couverture en terrasse d'agrément bordée d'une rambarde en claustra de tuiles. Bassin à double bac au premier niveau. Escalier en spirale d'accès à la terrasse supérieure.



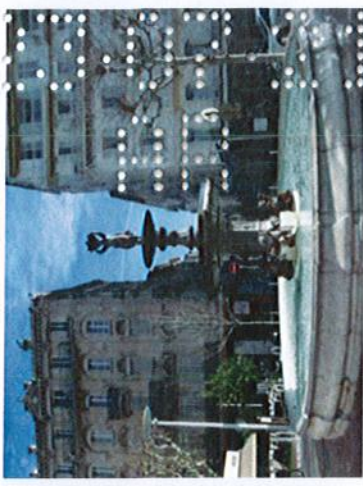
- **Lavoir réservoir de la résidence- Le Bocage- (BM183) 68, avenue de Grasse**

Bâti en pierres apparentes ponctuées de hautes baies en plein cintre et bordées d'un ornement de briques. Toit-terrasse souligné d'une corniche de brique, et rehaussé d'un réservoir.



- **Fontaine DPM -Place du Général de Gaulle**

Fontaine installée au XIXème siècle pour l'inauguration de l'arrivée de l'eau à Cannes par le canal de la Siagne. Constituée d'un bassin circulaire en pierre. Au centre, une colonne polygonale en fonte soutenant deux vasques superposées. A sa base, quatre putti soufflant dans des trompes. Au sommet, la statue d'une fille portant sur sa tête une corbeille. Nombreux décors sculptés de coquilles Saint-Jacques, fleurs et feuilles d'acanthes.



- **Chapelle Alexandra** (CI 31) - Square Alexandra



Elevée en 1895 à la mémoire d'Alexandra Skripitzine, par son époux Eugène Tripet, bienfaiteur de Cannes. Conçue en pierre calcaire et coiffée d'une coupole. Précédée d'un porche à trois baies en plein cintre soulignées d'une corniche à modillons, reposant sur des colonnes en forme de quilles.

- **Clôture sud de la Résidence Gallia** - (CV 201) - 27, boulevard Montfleury



Clôture sud de l'ex Casino des Fleurs édifié vers 1888 et constituée d'un mur bahut rehaussé d'une grille. Vers 1900, le casino change de destination pour devenir l'hôtel Gallia. Ponctuée de piliers, la clôture est marquée dans l'axe par le portail d'origine ouvragé en ferronnerie d'art, à l'effigie de l'hôtel Gallia. Il est flanqué latéralement de deux portillons de même facture.

- **Porche de la Villa Victoria** (AW 139) - 3 bis, avenue du Docteur Raymond Picaud

Portail fixé à l'ancienne maison de gardien de la Villa Victoria édifiée en 1853 au profit de Sir Woodfield. Conçu en blocs de porphyre rose agrémenté d'enduit façonné. Sur le modèle du porche d'entrée de la villa Victoria, ce bâti est marqué par une imposante ouverture en accolade garnie de voussures moulurées. Rehaussé d'un fronton rectangulaire percé de neuf carrés ajoutés, et précédé de contreforts latéraux. Prolongé à l'ouest par un mur de clôture de même facture, intégrant une porte d'entrée rehaussée d'une voussure en accolade.



- **Terrasse suspendue de l'ex Château de Thorenc** - (DK 77) -38, boulevard d'Oxford

Précédant l'ex-château de Thorenc, cette imposante terrasse est soutenue au sud par un portique ordonnancé dans la symétrie avec décrochés latéraux en saillie. Ce cryptoportique est coiffé d'un vaste jardin suspendu et conçu par de massives colonnes traitées en bossage et rehaussées d'un entablement avec balustrade. A l'est, terrasse percée d'un nymphée à ciel ouvert bordé d'un péristyle. A l'ouest, terrasse soutenue par un mur orné d'une arcature aveugle, qui s'inscrit dans la linéarité du portique.





- **Fontaine du Suquet DPM - Place du Suquet**

Longtemps l'unique point d'eau de la ville, elle prend sa forme actuelle sous l'administration du Maire Jean Hibert en 1897. Comprenant trois vasques semi-circulaires adossées aux trois côtés de la colonne de distribution d'eau, ornée de bossages et de pointes de diamants sur les angles.

- **Fontaine abreuvoir DPM - Boulevard Jean Hibert**

Fontaine offerte en 1904 par la société des abreuvoirs de Londres à la Ville de Cannes. Bassin rectangulaire avec inscription commémorative gravée, et porté par deux blocs flanqués de demi-bornes. A l'une des extrémités, une pile polylobée au canon sculpté en forme de masque humain. L'ensemble est en marbre de Carrare.



- **Fontaine abreuvoir du Square Frédéric Mistral (BR 69) - Boulevard Jean Hibert**

Fontaine offerte en 1904 par la société des abreuvoirs de Londres à la Ville de Cannes. Constituée de deux bassins ; un semi-circulaire et un plus grand de forme ovale, reliés par un piédestal en pierre coiffé d'une boule



- **Fontaine Saint Georges ou Mémorial au Duc d'Albany (CL166) - 1, boulevard Saint-Georges**

Mémorial élevé en 1887 en hommage au Prince Léopold d'Angleterre, Duc d'Albany, Accessible du haut par un escalier en hélicycle. Conçu en terrasse à l'angle des boulevards des Pins et Saint-Georges. Au centre de la terrasse s'élève le piédestal de la colonne ionique en marbre blanc portant la statue de Saint-Georges. A son pied, le bassin ovale et cannelé de la fontaine, orné d'un masque barbu cracheur d'eau et de deux mufles de lions. En contre-bas, le mur de soutènement parementé de moellons est couronné d'une balustrade interrompue par le monogramme sculpté et la dédicace en marbre apposés par le Prince de Galles, le 24 février 1887. La base du mur est garnie d'une vasque de pierre surmontée d'un mufle de lion



- **Statue de Lord Brougham (BS 202) Allées de la Liberté, Promenade de la Pantiero**

Monument inauguré le 19 décembre 1878 pour le centenaire de la naissance du politicien anglais, qui a contribué à l'attractivité internationale de Cannes en accueillant l'aristocratie anglaise au XIX^e siècle. Le piédestal réalisé par l'entrepreneur Claude Laurent porte sur sa face antérieure un poème de Stephen Liégeard. Face sud sculptée d'une branche de lauriers et d'un lion en position allongé. La statue sculptée par Paul Liénard, et inaugurée en 1879, sera détruite en 1941 puis reproduite à l'identique en 1952 par le sculpteur A.L. Trivero. La fontaine et le bassin seront réalisés en 1984.



- Poste EDF- Boulevard du Midi-Louise Moreau



Bâti de style Art Déco édifié au début du XX^e siècle lors de l'électrification de la ville. Plan carré couvert d'un toit-terrasse débordant en auvent et rehaussé d'un parapet cannelé.

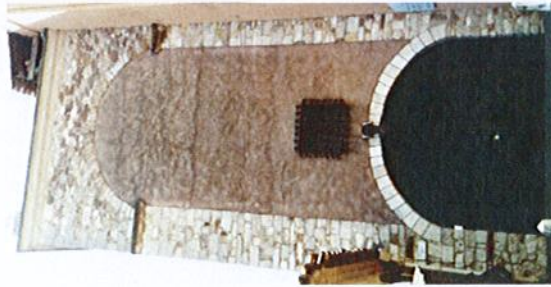
Façade sud garnie latéralement de pilastres cannelés et percée dans l'axe d'un oculus polygonal coiffant la porte d'entrée au cadre mouluré.

- Arche d'entrée du Palais des Pins (AV 85)- 41, avenue du Docteur Raymond Picaud



Arche de la résidence du Palais des Pins, de style Art déco construite en 1925. Au sud-ouest, le portail d'entrée s'inscrit dans une imposante arche en plein-cintre conçue en béton, dont la clé trapézoïdale est garnie d'un bas-relief sculpté d'une baigneuse accroupie tenant dans son bras gauche un feuillage et sous son bras droit une caravelle.

- Tour du Masque de Fer - (BP 235) - 9, rue Mont Chevalier



Tour de la Panthière datant du XVI^{ème} siècle, édifiée en moellons doublés de pierres calcaire. L'ordonnancement en arc aveugle monumentalise la façade principale nord. La base de cette façade est percée d'une imposante porte cintrée en acier clouté, rehaussée d'un arc clavé de pierres, dont la clef de voute est garnie d'un masque de fer. Une grille de défense en fer forgé surplombe la porte.

- Portail de la Résidence du Château de Thorenc-(DK77) -38, boulevard d'Oxford

Portail du Château de Thorenc édifié vers 1870 pour la duchesse de Bedford sur les terres acquises en 1832 par Sébastien de Riouffe, baron de Thorenc et petit fils de Jean de Riouffe. Portail conçu en 1932 par les architectes C. LeGrand et Léon Le Bel.

Agrémenté de losanges ajourés en ferronnerie d'art. Le portail est flanqué de piliers doublés d'entablements supportant deux socles sculptés et rehaussés de lions assis tenant un bouclier.



- **Porche du lycée Carnot-** (DE 2) - 90, boulevard Carnot

Portail du lycée, initialement collège communal édifié en 1913 par l'architecte Camille Mari. En 1947, le collège devient un lycée d'Etat. Porche composé d'une serlienne ; triplet formé par un imposant arc en plein cintre encadré par deux autres plus étroits. Ensemble couvert de corniches à modillons.



- **Verrière de la Villa Soligny** -(CK 163) 4-6, chemin rural dit de Mauvarre et 83-85, avenue du Roi Albert 1^{er}.

Verrière garnie de vitraux de style baroque, située dans le parc de la Villa Soligny édifiée en 1868. Elle rehausse le toit-terrasse d'une ancienne dépendance située au droit de l'avenue du roi Albert 1^{er}. Bordée d'une rambarde ouvragée en ferronnerie. Pour anecdote, Aristide Boucicaut, son premier propriétaire aimait y jouer de l'orgue face à la mer.



- **Belvédère de la Résidence Soligny** (CK 164) -87, avenue du Roi Albert 1^{er}

Bâti octogonal de deux niveaux sur rez-de-chaussée surélevé. Coiffé d'un parapet maçonné et ajouré. Conçu en charpente métallique néo-gothique et accessible au dernier niveau par un escalier, et au second niveau par une passerelle de bois bordée d'une rambarde ouvragée en ferronnerie, qui borde l'édifice. Angles garnis sur toute la hauteur, de colonnes aux chapiteaux sculptés.



- **Tour observatoire de la Villa Soligny** (CK 163) -4-6, chemin rural dit de Mauvarre et 83-85, avenue du Roi Albert 1^{er}

Tour polygonale conçue en 1868 de porphyre rose de l'Estérel et enduit d'un crépi ocre. Chainages d'angles garnis de pierres de calcaire. Bâti rehaussé d'un parapet de claustra de tuiles. Le commanditaire de cet ouvrage est M. Boucicaut, qui fut le premier propriétaire de la Villa.



- **Pigeonnier de la résidence du Parc Montrose (DH 255) -13, avenue Montrose**

Pigeonnier de l'ancien hôtel « Prince de Galles » qui fut au XIXème siècle le plus grand édifice de Cannes. Inspiré des tours médiévales, ce bâti cylindrique est couvert d'un toit conique en ardoise souligné d'une frise carrelée blanche, garnie d'un liseré bleu et d'un second dentelé en brique.



- **Portail et clôture de la résidence Saint-Michel Valetta (CL 108) -69, avenue du Roi Albert 1^{er}**

Portail de l'ex château néo-gothique Saint-Michel édifié en 1850 et qui fut la propriété du duc de Vendôme et de la princesse Henriette de Belgique, sœur du roi Albert 1^{er}. Depuis 1960, la résidence Saint-Michel Valetta remplace ce château dont il subsiste le portail, la clôture et la conciergerie. Ouvragé en ferronnerie d'art, le portail est surmonté dans l'axe d'un médaillon à l'effigie de Saint-Michel. Flanqué de deux piliers, il s'intègre dans la clôture d'origine en moellons interrompue au sud par une arche où se niche le portillon en fer forgé.



- **Portail de la résidence Isola Bella (DK 422) -104, avenue de Vallauris**

Portail de la villa Isola Bella édifiée vers 1872 au sein d'un parc de 10ha, puis démolie et remplacée par l'immeuble Isola Bella en 1957. Précédé d'un parvis, ce portail à double vantaux est ouvragé en ferronnerie d'art et s'inscrit dans une arche couronnée d'un décor de volutes en fer forgé.



- **Entrée sud du lotissement Springland (CW 60) - 71, avenue de Vallauris**

Clôture sud de la villa Springland édifée vers 1870, conçue d'un muret en moellons rehaussé d'une grille interrompue à l'ouest par les deux piliers bordant le portillon en fer forgé d'accès à la loge du gardien. Dans l'axe, le portail flanqué de piliers aux chapiteaux moulurés, s'ouvre par deux vantaux ouvragés de volutes et de volutes en ferronnerie d'art.



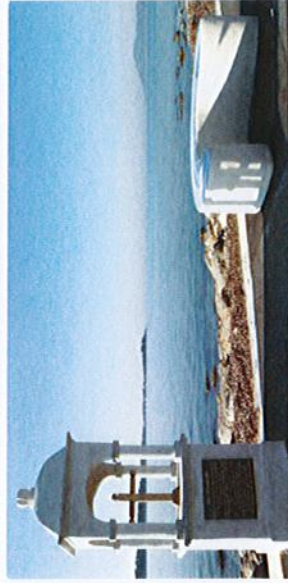


- **Portail est du lotissement Springland (CW 163)** - 101, avenue de Vallauris

Portail Est de la villa Springland édifée vers 1870, répertoriée sur la liste des éléments de paysage du P.L.U. et dont le parc a été loti en 1951. Portail plein à double vantaux en ferronnerie d'art et agrémentés de volutes. Flanqué de deux piliers aux chapeaux moulurés et surmontés de décors ouvragés en fer forgé.

- **Oratoire de la Croix DPM - Parking du Palm Beach**

Oratoire érigé en lieu et place d'une petite croix de fer qui a donné son nom à la célèbre Promenade de la Croisette. C'est à cet endroit que durant des siècles, des pénitents venaient en pèlerinage et embarquaient pour les îles. En souvenir de cette croix, cet oratoire fut édifié par M. Giordanengo, financé par la Ville de Cannes, puis inauguré en juillet 2010.



- **Entrée sud de la résidence Palais Beauséjour (CN 133)** - 13, avenue Beauséjour



Entrée du Palais Beauséjour datant de 1870. Marquée au droit de l'avenue Beauséjour par deux piliers surmontés de sculptures de lions assis tenant chacun un bouclier. Au second plan, le portail à double vantaux ouvragés en ferronnerie d'art, et flanqué de piliers aux chapeaux moulurés.

- **Arche d'entrée et clôture de la résidence Rocamare (BR 22)** - 71, rue Georges Clémenceau



Château gothique édifié vers 1870 par le Marquis de Rocamare. Arche d'entrée conçue en pierre, coiffée latéralement de décors de boules et agrémentée d'une enseigne en fer forgé à l'effigie d'un bâti. Piliers traités en bossage et garnis de termes en applique. Clôture d'origine en moellons, surmontée d'un décor ferronné, et ponctuée à l'ouest d'une tourelle à toit conique de tuiles.

- **Portail du château Vallombrosa** (AW 202) 6, avenue Jean de Noailles



Portail d'origine du château édifié en 1856, puis revendu en 1858 au Duc de Vallombrosa. Agrandi en 1893, il devient un palace en 1909 puis une copropriété en 1934. Le château et son parc sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques en 1993. Le portail est ouvragé en ferronnerie d'art et bordé de deux piliers traités en tourelles couronnées de mâchicoulis. Frises de carreaux vernissés soulignant les chapeaux de ces piliers polygonaux.

- **Clôture de la résidence du Parc Montrose** (DH 255) -11, avenue Montrose



Clôture de l'ex-hôtel « Prince de Galles », le plus grand de Cannes au XIXème siècle, qui fut édifié en 1876 puis démoli en 1982 par le promoteur de la résidence du Parc Montrose. Entièrement ouvragé en ferronnerie d'art, le portail d'entrée à double battants est flanqué latéralement de trois vantaux fixes de même facture. Prolongé de part et d'autre de l'entrée par un mur bahut rehaussé, sur l'avenue Montrose, Sur l'avenue d'Annam, la clôture maçonnée en moellons se poursuit sans partie haute ciselée en ferronnerie.

- **Péristyle de la villa La Fleurière** (DK 134) - 7, avenue Fiesole



Péristyle situé à l'ouest de l'ex villa Isola Bella, et conçu en 1910 par l'architecte Harold Peto. Cet ouvrage borde un bassin d'une trentaine de mètres de long, par une double rangée de cinquante-deux colonnes de marbre, couverte d'une pergola en bois de 3,5m de large. Extrémités du bassin ponctuées de portiques coiffés de frontons triangulaires et dont les façades sont garnies de marbre rose.

La liste du patrimoine historique se trouvant dans le règlement sera donc complétée, avec un descriptif des caractéristiques architecturales et une photographie.

La modification du P.L.U. consiste en :

- placer un carré rouge sur toutes les parcelles concernées, dans le zonage réglementaire.
- insérer dans la liste du patrimoine, l'ensemble de ces petits patrimoines bâtis.

F. LES MODIFICATIONS DE REGLEMENT

F.1. CONDITIONS DE PLANTATIONS DES ARBRES DE HAUTES TIGES

> P.L.U. actuel

Les dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager du PLU mentionne à l'article 3 les conditions d'implantation des arbres de hautes tiges :

« La distance de plantation entre deux arbres de hautes tiges devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives devra s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres. »

Cette condition est reprise à l'article U5 précisant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et aux abords des constructions, relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zones urbaines.

> Motif de la modification

Ces prescriptions nécessitent d'être enrichies par une condition d'implantation de ces arbres le long des voies et emprises publiques afin d'assurer leur développement à long terme. Il s'agit d'insérer une distance minimale de ces plantations par rapport aux voies et emprises publiques.

> Proposition de modification

Les paragraphes concernés sont modifiés ainsi :

« La distance de plantation entre deux arbres de haute tige devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques devra s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres. ».

F.2. CALCUL DES ESPACES VERTS

> P.L.U. actuel

Le lexique du règlement du PLU définit les espaces verts et présente des exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts comme suit :

Espaces verts : « Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Les espaces végétalisés recouvrant un niveau de sous-sol ou de toiture sont comptabilisés dans les espaces verts dès lors que l'épaisseur de terre est d'au moins 80 cm (1 mètre 50 pour les Espaces Verts Protégés, voir infra).

Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.) avec une épaisseur de terre inférieure à 80 cm, etc. ».

> Motif de la modification

Cette définition est à améliorer en distinguant les éléments inclus dans la notion d'espaces verts et l'emprise foncière sur laquelle s'applique le calcul du coefficient d'espaces verts. Il est en particulier utile d'exclure pour le calcul, les voies privées externes au tènement foncier.

> Proposition de modification

Le paragraphe concerné est modifié ainsi :

Espaces verts « Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Les espaces végétalisés recouvrant un niveau de sous-sol ou de toiture sont comptabilisés dans les espaces verts dès lors que l'épaisseur de terre est d'au moins 80 cm (1 mètre 50 pour les Espaces Verts Protégés, voir infra).

Exemples d'éléments non pris en compte dans la surface des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.) avec une épaisseur de terre inférieure à 80 cm, etc.

Pour le calcul du coefficient des espaces verts, la superficie des voies privées desservant plusieurs propriétés foncières et celle des emplacements réservés ne sont pas comptabilisées ».

F.3. ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

> P.L.U. actuel

Le lexique du P.L.U à l'article 4 définit les espaces verts de pleine terre.

> Motif de la modification

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces végétalisés abritant une importante biodiversité. A l'instar des autres espaces verts identifiés dans le PLU, il est nécessaire de préciser le pourcentage de sa superficie végétalisée.

> Proposition de modification

La proposition consiste à créer un paragraphe e) au sein des règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques de l'article 3 du chapitre E concernant les dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager :

« e) Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des secteurs végétalisés ou à végétaliser perméables à l'eau qui peut s'infiltrer dans le sous-sol et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique. La totalité de ces espaces est végétalisée sans aucun sous-sol ni aucun aménagement, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales. »

F.4. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

> P.L.U. actuel

Le règlement du P.L.U. actuel mentionne à l'article 5.5 relatif au traitement des espaces libres des dispositions relatives aux zones urbaines et au paragraphe 5.1 concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone AU :

« Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² du terrain d'assiette du projet. »

> Motif de la modification

Le lexique définit les espaces libres comme des espaces artificialisés non couverts. L'implantation d'arbres dans ces espaces est incompatible avec l'épanouissement du végétal et peut créer des désordres sur le traitement minéral des surfaces.

En outre, la volonté de conforter la nature en ville est marquée par le fait que tout projet doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager (U5 – art 5.4) et que les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter au moins un arbre pour 4 places de stationnement (U.5 – art 5.5 et AU5 – art 5.1).

> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à supprimer cet alinéa.

F.5. PLAN DE MASSE

> P.L.U. actuel

Le lexique du P.L.U à l'article 4 définit le plan de masse :

« **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme. Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'ure ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements. Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions). Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter. »

> Motif de la modification

Le plan de masse prévoit des polygones d'implantation, des espaces verts, des voiries qui doivent être appréciés dans son ensemble pour être pertinents à l'échelle de son périmètre et de son environnement proche. Pour satisfaire cette approche, il est nécessaire de préciser la cohérence urbaine à l'aide d'un

périmètre de plan de masse à l'intérieur duquel l'ensemble des aménagements et des constructions doit être réalisé.

> Proposition de modification

La proposition consiste à identifier le périmètre du plan de masse dans la définition suivante :

« **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme. Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements. Les constructions et les aménagements figurant dans un périmètre de plan de masse défini sur un plan de zonage réglementaire doivent être réalisés dans leur ensemble afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle du périmètre et de son environnement proche.

Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions), sauf si ces espaces sont clairement définis dans le périmètre du plan de masse. Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter. »

F.6. ENCOURAGER LA REALISATION DE RESIDENCES UNIVERSITAIRES OU ETUDIANTES

> P.L.U. actuel

L'article 1 du chapitre E/ des dispositions générales concernant la promotion de la transition énergétique, issue des dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager en zones urbaines spécifique :

« Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle,

chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;

- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation. »

> Motifs de la modification

La Ville de Cannes oriente son développement autour des savoirs numériques associés à l'image, aux médias et aux divertissements. Cette ambition se structure par la réalisation d'un projet ambitieux de développement d'un technopôle de l'image sur son territoire. Le site retenu est une parcelle de près de 4 hectares, sur le site d'une ancienne usine à gaz à Cannes la Bocca. Ce projet comprendra, à proximité immédiate de la pépinière d'entreprises existante et du futur cinéma Multiplexe, un campus universitaire et une cité d'entreprises.

Le campus universitaire comprendra :

- un bâtiment d'enseignement et de recherche accueillant, dans le cadre de l'Université Côte d'Azur, d'une part l'ensemble des formations universitaires actuellement dispensées sur Cannes, d'autre part de nouvelles formations créées spécifiquement pour Cannes, dans le domaine des nouvelles écritures, des nouveaux médias et du cinéma et permettant d'accueillir 1000 étudiants,
- sous l'égide du C.R.O.U.S., une cafétéria universitaire est installée dans le bâtiment d'enseignement et de recherche,
- l'office HLM ouvrira d'autre part les portes d'une résidence étudiante de 151 logements sur le campus,
- la cité d'entreprises dont une pépinière, un hôtel d'entreprises, ainsi que des espaces de co-working,

La présence de ces activités sur un même espace permettra une fertilisation croisée entre le monde universitaire et le monde entrepreneurial.

Grâce à la présence sur un même lieu d'un campus, d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises, Cannes, Ville étudiante à part entière, renforcera son

attractivité économique en favorisant une synergie entre l'enseignement, la recherche et la création d'activités innovantes.

Pour pouvoir accueillir les étudiants dans de bonnes conditions, il est nécessaire de faciliter la réalisation de logements à leur attention, dans une logique de renouvellement urbain et de transformation de logements existants.

Or, la configuration des logements étudiants, qui par nature sont de l'ordre de 20 à 30 m², peut être contradictoire avec la prescription de la double orientation des logements.

Aussi, l'objet de la modification est-il de soustraire l'obligation de logements à double orientation pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher pour la création de résidences universitaires ou étudiantes.

> Proposition de modification

La modification consiste à rédiger le paragraphe 3 de l'article 1 comme suit :

« Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation sauf pour les résidences universitaires ou étudiantes. »

F.7. ENCOURAGER LA REALISATION DE RESIDENCES SENIORS ET EHPAD

> P.L.U. actuel

Dans un premier temps, l'article U6 relatif aux règles de stationnement en zones urbaines indique que pour la destination « Habitation » les normes imposées sont :

- 1 place/45 m² de SdP et un maximum de 4 places par logement,
- 1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements facilement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m² de SdP.

Des dérogations existent si l'unité foncière concernée est soit située à moins de 200 mètres d'un axe de transport en commun, ou à proximité d'une gare, soit intéressée par la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, soit imputée d'une surélévation de bâtiments existants en zone UB et ses secteurs.

Dans un second temps, l'article 1 du chapitre E/ des dispositions générales concernant la promotion de la transition énergétique, issue des dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager en zones urbaines spécifique :

« Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation. »

> Motifs de la modification

L'obligation de stationnement n'est pas adaptée aux résidences séniors et aux EHPAD à l'exception du stationnement pour visiteurs dans les centres urbains et en périphérie proche. La volonté municipale étant d'accompagner le vieillissement, il y a lieu de réduire l'obligation de stationnement à son strict nécessaire pour favoriser l'installation de ces structures.

En outre, les logements pour résidences séniors et EHPAD s'apparentent à des studios ou des deux pièces qui ne nécessitent pas d'imposer une double orientation pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher.

> Propositions de modification

La première modification consiste à rajouter à l'article U6 pour la destination « Habitation » :

« Pour les résidences séniors et les EHPAD, il n'est exigé que des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa ».

La seconde modification consiste à rédiger le paragraphe 3 de l'article 1 comme suit :

« Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;

- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;

- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation sauf pour les résidences universitaires ou étudiantes et les résidences séniors et les EHPAD. »

F.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES MOTORISEES

> P.L.U. actuel

L'article U6 concernant le stationnement pour les deux roues dresse les dérogations aux normes de stationnement imposées.

> Motif de la modification

La liste des dérogations n'identifie pas le cas des surélévations de bâtiments existants comme c'est le cas pour le stationnement des véhicules légers. Pour

faciliter les projets de constructions sur le bâti existant, moins consommateurs d'espace, il y a lieu de rajouter cette dérogation pour les deux roues.

> Proposition de modification

La proposition consiste à rajouter dans la colonne « dérogation » du tableau présentant les normes de stationnement pour les deux roues motorisées :

« Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. »

F.9. REGLES DE CLOTURE

> P.L.U. actuel

L'article U4 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones urbaines, mentionne la règle suivante sur l'édification des clôtures :

« Dans les zones UA, UB, UC, UD et UF, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues, et doivent être composées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, bariérage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale. »

Ce paragraphe mentionne également :

« Le long des limites séparatives, les murs pleins sont autorisés hors bande de retrait imposée aux constructions principales. Dans cette bande, les murs bahuts, dispositifs à claire voie et haies vives sont obligatoires. »

> Motif de la modification

Dans les zones UA et UBa, la réalisation d'un mur bahut et d'une clôture sur voie est contraignante compte tenu de la densité urbaine de ces secteurs.

Il est utile de distinguer ces deux secteurs.

Par ailleurs, la prescription concernant le retrait de murs pleins pose des difficultés de voisinage. Il est préférable d'autoriser leur édification pour séparer deux propriétés privées.

> Proposition de modification

Le paragraphe concerné est modifié comme suit :

« Dans les zones UA et UBa, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues.

Dans les zones UBf, UBp, UC, UD et UF, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues, et doivent être composées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale ».

et,

« Le long des limites séparatives aboutissant aux voies et le fonds de propriété, les murs pleins sont autorisés et traités de manière identique à la construction principale ».

F.10. INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES BATIMENTS

> P.L.U. actuel

Les articles U4 et U5 traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones urbaines, mentionne les dispositions relatives à l'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques.

« Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le plan de la toiture et non posés par-dessus. En zone UA et dans le secteur UBa de

Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires sont interdits. »

« En ce qui concerne les panneaux solaires :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.

Nota : les panneaux photovoltaïques situés à proximité des aérodromes peuvent constituer des gênes visuelles pour les pilotes et contrôleurs aériens et donc constituer un risque pour la sécurité aérienne. A ce titre, la direction générale de l'aviation civile a émis une note d'information technique accessible au public définissant les conditions et exigences à respecter pour ce type de projet.

- L'implantation au sol :

o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.

- L'implantation en toiture :

o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses. Dans ces cas, les panneaux solaires devront être intégrés dans un plan théorique ayant une pente à 45° ;

o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront

implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de la toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;
 o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
 o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

- L'implantation en façade :

o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.

- o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires sont interdits.
 Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments. »

> Motif de la modification

En premier lieu, les règles d'implantation et d'intégration architecturale et paysagère concernent les panneaux solaires et photovoltaïques. La rédaction du règlement actuel nécessite d'être précisée en affirmant que ces deux dispositifs sont soumis aux mêmes prescriptions.

En second lieu, la Ville de Cannes s'inscrit dans une démarche favorisant la transition énergétique. Cette ambition se traduit notamment par le développement de la production des énergies renouvelables mettant en œuvre des mesures en faveur du solaire.

Un objectif consiste à privilégier le foncier artificialisé tel que les toitures et les parkings des zones dédiées aux équipements et aux activités économiques pour développer des installations solaires et photovoltaïques. Pour exemple le déploiement des installations solaires thermiques dans des lieux très con-

sommateurs d'énergie (hôpitaux, bâtiments industriels, piscines, etc.), participe à augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié sans rejet carboné supplémentaire.

L'implantation de ces dispositifs doit toutefois être intégrée dans la composition architecturale du bâtiment, du site et du quartier concernés.

En conséquence, le règlement du PLU doit être actualisé pour faciliter l'implantation des capteurs solaires thermiques et photovoltaïques en toiture dans les zones d'équipements (UE) et industrielles (UK).

> Proposition de modification

« Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le plan de la toiture et non posés par-dessus. En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits. »

« En ce qui concerne les panneaux solaires et photovoltaïques :

- Principes généraux : les panneaux solaires et photovoltaïques sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.

Nota : les panneaux solaires et photovoltaïques situés à proximité des aérodromes peuvent constituer des gênes visuelles pour les pilotes et contrôleurs aériens et donc constituer un risque pour la sécurité aérienne. A ce titre, la direction générale de l'aviation civile a émis une note d'information technique accessible au public définissant les conditions et exigences à respecter pour ce type de projet.

- L'implantation au sol :

o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.

-L'implantation en toiture :

o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures terrasses. Dans ces cas, les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans un plan théorique ayant une pente à 45° ;

o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;

o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;

o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les règles d'implantation en toiture des panneaux solaires et photovoltaïques ne s'appliquent pas en zones UE et UK. Dans ces deux zones, l'implantation en toiture des capteurs solaires et thermiques doit être intégrée dans la composition architecturale du bâtiment, du site et du quartier concernés.

-L'implantation en façade :

o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.

o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments. »

En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

F.11. INTEGRER DANS LE P.L.U. L'ARRETE DU 31 JANVIER 2020 MODIFIANT LA DEFINITION DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

> P.L.U. actuel

Le P.L.U. présente les catégories de destinations et des sous-destinations en application de l'arrêté du 10 novembre 2016. Il est ainsi mentionné dans le lexique (article 4) :

- o « Hébergements hôteliers et touristiques : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie.

Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel. »

Dans le tableau de l'article U1 : Destinations et sous-destinations, « Hébergement hôtelier et touristique »

Dans le tableau de l'article U6 : stationnement, « Hébergement hôtelier et touristique »

> Motif de la modification

L'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, précise la définition des nouvelles sous-destinations de constructions que sont les « hôtels », d'une part, et les « autres hébergements touristiques », d'autre part.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette différenciation est à intégrer dans le P.L.U.

> Proposition de modification

A l'article 4 – Lexique :

« Hébergements hôteliers : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie.»

Dans les tableaux de l'article U1 : Destinations et sous-destinations et de l'article U6 : Stationnement, la distinction entre « hébergements hôteliers » et « autres hébergements touristiques » est matérialisée.

F.12. MAITRISER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES HABITATIONS EXISTANTES EN HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

> P.L.U. actuel

L'article U1 concernant la destination des constructions, usages des sols et natures des activités des zones urbaines signale :

« Par ailleurs, sont également interdits :

- les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions sans que leur surface de plancher initiale soient compensées de manière identique a minima ;

- les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres et situés : o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
o le long du boulevard Jean Hibert ;
o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre ;

- 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 et que ces hôtels sont situés : o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est,
o le long du boulevard Jean Hibert ;
o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre. »

> Motif de la modification

La Ville de Cannes est confrontée depuis peu à des excès de transformation d'immeubles d'habitations existantes en hébergements touristiques.

Dans le cadre du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, la municipalité souhaite renforcer l'attractivité touristique en accompagnant le développement de l'offre d'hébergement hôtelier pour garantir à l'ensemble de la filière tourisme un taux de fréquentation élevé, dans le respect de la qualité de vie des quartiers.

Toutefois, la volonté municipale est de favoriser une répartition équilibrée de la production de logements pour les actifs et les familles dans un contexte où la Ville et le bassin cannois dans son ensemble, manquent d'offres de logements. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL), validé par le Comité

Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (C.R.H.H.), le 12 décembre 2019, demande d'organiser la production de 674 logements neufs par an en moyenne, dont 291 (43%) en logements sociaux à l'horizon 2025.

En soustrayant à Cannes un nombre important de logements, ces changements de destination dans le cas où ils se multiplieraient, peuvent être des facteurs d'augmentation du prix des loyers et d'aggravation de la pénurie de logements sur la commune.

L'activité de location de meubles de tourisme par des particuliers a des effets positifs que la Mairie de Cannes accompagne. Elle répond aux besoins touristiques des visiteurs, contribue à animer des quartiers de la Ville moins touristiques et elle permet à des ménages propriétaires de financer l'acquisition et la rénovation de logements.

En revanche, les opérations massives commerciales par acquisition d'immeubles, les vidant de leurs habitants, doivent être limitées. En effet, elles accentuent la crise du logement et génèrent une concurrence déloyale vis-à-vis des hôteliers.

L'objectif est d'adapter cette nouvelle pratique au contexte cannois en contrant les excès. Le PLU doit pouvoir édicter une règle simple pour rester dans l'esprit de l'hébergement chez le particulier tout en évitant la prolifération des pratiques qui vident des immeubles dans les quartiers en tension.

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme mentionne que le règlement du PLU peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Le règlement du PLU peut ainsi donner une liste des destinations vers lesquelles le changement est envisageable parmi la liste des destinations de l'article R. 151-27. Il peut également agir encore plus finement au niveau des sous-destinations de l'article R. 151-28.

En outre, l'article R.151-30 du code de l'urbanisme permet d'interdire au sein des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.

Enfin, l'article R. 151-33 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Dans cet esprit, l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, précise la différence entre les hôtels et les autres hébergements touristiques. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes.

En conséquence, la modification du règlement du PLU consiste à interdire les changements de destination des habitations existantes en hébergements touristiques en zones UA, UBa, UBf, UBp, UC, UCa, UCp, UCpb, UEp, UFP et UFP.

Cette prescription laisse la possibilité aux particuliers de louer pour de la location touristique dans la limite légale de 120 jours par an, sa résidence principale ou secondaire, sous réserve d'obtenir au préalable l'autorisation de la Mairie de procéder au changement d'usage du bien en application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour le second cas.

> Proposition de modification

La modification de l'article U1 est rédigée comme suit :

« Par ailleurs, sont également interdits :

- les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions sans que leur surface de plancher initiale soient compensées de manière identique a minima ;

- les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres et situés : o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
o le long du boulevard Jean Hibert ;
o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre ;

- les changements de destination des habitations en hébergements touristiques dans les zones UA, UBa, UBF, UBp, UC, UCa, UCp, UCpb, UFEp, UFb et UFP ;

- 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 et que ces hôtels sont situés : o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
o le long du boulevard Jean Hibert ;
o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre. »

F.13. CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

> P.L.U. actuel

L'article 5 des dispositions générales relatif aux conditions de réalisation des divisions foncières mentionne :

« 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 ».

La délibération du Conseil Municipal n°45 du 22 février 2016 précise que les zones UF et UE du P.L.U antérieur à celui du P.L.U approuvé le 18 novembre 2019, sont les zones dont les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

> Motif de la modification

Le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 modifie le zonage UF de l'ancien P.L.U. Ce zonage est toujours dédié aux zones collinaires à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine mais

est élargie à la Basse Californie par la volonté municipale d'étendre cette protection. La zone UE du P.L.U approuvé le 18 novembre 2019 correspond aux zones d'équipements qui de fait, n'ont plus la même vocation que les zones UE de l'ancien P.L.U vouées à des secteurs de faible densité.

En conséquence, il y a lieu d'actualiser l'application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme sur le P.L.U approuvé le 18 novembre 2019.

L'article L.115-3 du code de l'urbanisme indique :

« Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager (...) ».

Aussi, les « parties de commune » concernées doivent-elles correspondre à des secteurs bien identifiés du P.L.U., qui présentant des caractéristiques paysagères sensibles.

Afin d'assurer une protection renforcée du patrimoine environnemental cannois, en plus règles du P.L.U., il convient de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières des zones UF et ses sous-secteurs et UD du P.L.U., qui recouvrent les secteurs les plus sensibles et les plus emblématiques de la Ville de Cannes.

Situées sur les bas des collines et les collines de La Californie et de la Croix des Gardes, les zones UF recouvrent des secteurs d'habitat individuel très diffus et de faible densité. Les zones UF correspondent aux espaces urbanisés sensibles de la DTA des Alpes-Maritimes ou jouxtent ces espaces

Les zones UD ont une dominante résidentielle de moyenne densité. Les quatre zones UD proches du boisement de Bocca nord, repéré comme un espace boisé et paysager au sein de la DTA, doivent faire l'objet d'une attention particulière. De façon similaire, les deux zones UD, au nord-ouest de la commune proches des zones naturelles doivent faire l'objet d'une vigilance. Les autres secteurs UD de la commune sont des lotissements et l'application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme n'a pas d'impact.

> Proposition de modification

La proposition de modification de l'article 5 des dispositions générales est rédigée comme suit :

« En application de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, dans les zones UD et UF et ses sous-secteurs, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. »

F.14. IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES

> P.L.U. actuel

L'article 2 des dispositions relatives à l'aménagement concernant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général :

« Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public ».

> Motif de la modification

Tel que décrit dans le règlement, la dérogation s'applique uniquement aux locaux de faible ampleur dédiés à la collecte des déchets ménagers. La dérogation peut s'appliquer utilement à l'ensemble des ouvrages techniques tels que les transformateurs électriques etc.

En conséquence, il y a lieu de préciser les ouvrages techniques pouvant bénéficier de la dérogation.

> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à remplacer l'article précédent par :

« Les locaux techniques de faible ampleur (de collecte des déchets ménagers, transformateurs électriques, etc.), en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour

faciliter leur implantation mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public ».

F.15. PRECISION SUR LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.

> P.L.U. actuel

L'article 2 des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle indique que « la mise en œuvre de ces emplacements réservés s'applique pour les constructions neuves. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif».

> Motif de la modification

Il s'avère que certaines servitudes de mixité sociale déjà inscrites au P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 comme la SMS03, SMS04, la SMS05 et la SMS06, et les servitudes projetées dans la présente modification, concernent des bâtiments existants.

En conséquence, il y a lieu de rectifier ce paragraphe pour être en cohérence avec la volonté municipale d'agir pour les actifs et les familles et de produire une offre d'habitat accessible de qualité suivant le principe du renouvellement urbain.

> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à compléter ainsi le paragraphe concerné par : « la mise en œuvre de ces emplacements réservés s'applique pour les constructions neuves et concerne également les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination au profit de l'habitat. ».

F.16. CREATION DU LIVRET DES PLANS DE MASSE.

> P.L.U. actuel

Sur des secteurs à enjeux de requalification urbaine, le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 utilise les plans de masses comme outil d'aménagement du territoire. Cet outil a l'avantage de préciser la volonté municipale de valoriser les composantes urbaines et architecturales sur le devenir d'un quartier ou

d'un îlot, tout en laissant la possibilité aux concepteurs de projets d'apporter leurs visions urbanistique et architecturale.

> Motif de la modification

La présente modification conforte cette ambition avec l'évolution de 4 plans de masse existants pour prendre en compte le PAC PPR1 notifié par le préfet le 10 mars 2020 et la création de 8 plans de masse supplémentaires pour développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie quartier.

Pour autant, leur représentation à l'échelle du plan de zonage réglementaire mérite d'être enrichie par la réalisation d'un livret précisant les éléments urbains à prendre en compte dans un souci de transparence vis-à-vis des investisseurs et promoteurs.

> Proposition de modification

La modification du P.L.U. crée un « livret des plans de masse » au sein duquel sont précisés :

- les polygones de constructibilité,
- les localisations et surfaces d'espaces verts,
- les hauteurs des bâtiments
- un parti architectural illustrant l'ambiance souhaitée.

Le livret des plans de masse est annexé au projet de règlement. Les projets envisagés doivent être conformes aux orientations définies dans le livret.

F.17. PRECISION SUR LA REGLE DE SURELEVATION EN MARGE DE RECU

> P.L.U. actuel

Le paragraphe 2 relatif aux « règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de l'article 1 des dispositions relatives à l'aménagement indique que « dans le cadre d'une surelévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur. ».

> Motif de la modification

Le règlement laisse un doute sur l'application de la limite de 10 % de la surface de plancher qui peut être comprise comme attribuée aux extensions et/ou aux surelévations.

Cette limite s'applique uniquement aux extensions. En conséquence, il y a lieu de le préciser.

> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à modifier le paragraphe de la manière suivante :

« dans le cadre d'une surelévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante), du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur. »

F.18. PRECISION SUR LA REGLE DE SURELEVATION AU REGARD DES LIMITES SEPARATIVES

> P.L.U. actuel

Le paragraphe 3 relatif aux « règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de l'article 1 des dispositions relatives à l'aménagement indique que « dans le cadre d'une surelévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur. ».

> Motif de la modification

Le règlement laisse un doute sur l'application de la limite de 10 % de la surface de plancher qui peut être comprise comme attribuée aux extensions et/ou aux surelévations.

Cette limite s'applique uniquement aux extensions. En conséquence, il y a lieu de le préciser

> Proposition de modification

La proposition de modification consiste à modifier le paragraphe de la manière suivante :

« dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante), du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur. ».

G. MISE A JOUR DES ANNEXES

Depuis l'approbation du P.L.U. en date du 18 novembre 2019, les services de l'Etat ont porté à l'information de la Ville de Cannes des évolutions réglementaires qui ont nécessité la mise à jour des annexes. De plus, le règlement local de publicité qui a été approuvé par le Conseil municipal le 28 septembre 2020 doit être annexé au P.L.U. en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

G.1. TOMBEAU PROSPER MERIMEE

Par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2019, les services de l'Etat ont classé le Tombeau Prosper Mérimée comme monument historique inscrit, au titre des articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine. Par arrêté municipal en date du 11 mai 2020, les annexes du P.L.U ont été mises à jour.

> Proposition de mise à jour

Cette mise à jour induit une modification de la fiche AC1 (Monuments historiques) située dans la liste des SUP (pièces 6.A1). Elle induit également la modification du plan des servitudes d'utilité publique (pièce 6.A2 du P.L.U) par l'ajout d'un monument historique matérialisé par une étoile et un périmètre de 500 m autour.

G.2. SAINT GEORGE'S CHURCH ET SES DEPENDANCES

Par arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2020, les services de l'Etat ont classé la totalité de l'ensemble formé par Saint George's Church et ses dépendances comme monument historique inscrit, au titre des articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine.

Par arrêté municipal en date du 1er septembre 2020, les annexes du P.L.U ont été mises à jour.

> Proposition de mise à jour

Cette mise à jour induit une modification de la fiche AC1 (Monuments historiques) située dans la liste des SUP (pièces 6.A1). Elle induit également la modification du plan des servitudes d'utilité publique (pièce 6.A2 du P.L.U) par l'ajout d'un monument historique matérialisé par une étoile et un périmètre de 500 m autour.

G.3. SERVITUDE RELATIONS AERIENNES- T7

Par courrier en date 4 septembre 2020, le Préfet des Alpes Maritimes a demandé à la Ville de Cannes de mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique, par le report sur la légende de la servitude aéronautique hors zone de dégagement T7 suivie de la mention « Totalité du territoire communal ». Par arrêté municipal en date du 20 octobre 2020, les annexes du P.L.U ont été mises à jour.

> Proposition de mise à jour

Cette mise à jour induit une modification du plan des servitudes d'utilité publique (pièce 6.A2 du P.L.U) par le report sur la légende de la servitude aéronautique hors zone de dégagement T7 suivie de la mention « Totalité du territoire communal ».

G.4. P.P.R.I ET ANNEXION DU P.A.C. P.P.R.I.

A la suite des crues de la Siagne de 1994 et 1996, le bassin cannois a été couvert par un P.P.R.I. approuvé en 2003 et modifié en 2008. La crue du 3 octobre 2015 a fait le constat de l'obsolescence de ce plan. Par arrêté en date du 5 décembre 2017, le Préfet des Alpes-Maritimes a prescrit la révision du P.P.R.I. sur la commune de Cannes.

Le préfet des Alpes-Maritimes a notifié à Monsieur le Maire de Cannes le 10 mars 2020, un projet de P.P.R.I., valant porter à connaissance (P.A.C). A l'appui de ce document, la Ville de Cannes instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme Ce document étant à ce jour, l'actualisation de la connaissance du risque inondation, il nécessite d'être annexé au P.L.U.

Toutefois, lors de l'association des personnes publiques intéressées au projet de modification du P.L.U, la D.D.T.M. a demandé de maintenir le P.P.R.I en vigueur en plus du P.A.C. P.P.R.I du 10 mars 2020.

> Proposition de mise à jour

En conséquence, il y a lieu de conserver l'annexion du P.P.R.I. approuvé en 2003 et modifié en 2008 et d'annexer le projet de P.P.R.I., valant porter à connaissance (P.A.C) au sein des annexes complémentaires et des dispositions relatives aux risques et aux nuisances (6C2g).

G.5. FICHES DE SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (S.I.S.)

Par arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2019, les services de l'Etat ont créé des secteurs d'information sur les sols (S.I.S.) sur quatre terrains de la commune de Cannes.

Par arrêté municipal en date du 24 juin 2020, les annexes du P.L.U ont été mises à jour.

> Proposition de mise à jour

Cette mise à jour induit l'ajout de la pièce 6.C3 du P.L.U, au sein des annexes complémentaires/ autres annexes.

G.6. REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (R.L.P.)

Par délibération en date du 28 septembre 2020, le Conseil municipal a approuvé le Règlement Local de Publicité, des enseignes et pré-enseignes. Par arrêté municipal en date du 27 octobre 2020, les annexes du P.L.U ont été mises à jour.

> Proposition de mise à jour

En conséquence, il y a lieu d'annexer le Règlement Local de Publicité à la suite des annexes complémentaires (6C).

G.7. SERVITUDE EL9

> P.L.U. actuel

L'annexe du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 présente la servitude d'utilité publique relative au passage des piétons sur le littoral. L'étendue de cette servitude est de 3 mètres de largeur à compter de la limite du domaine public maritime conformément à l'article L.121-31 du code de l'urbanisme. Le plan des servitudes présente un tracé, fourni le 13 décembre 2018 à la ville de Cannes par la DDTM des Alpes-Maritimes dans le cadre du porter à connaissance pour la révision du P.L.U., représentant cette servitude.

> Motif de la modification

Conformément à l'article L.121-31 du code de l'urbanisme, cette servitude s'applique aux propriétés privées riveraines du domaine public maritimes. Or, le tracé actuel occupe des propriétés privées comme des propriétés publiques. Ce tracé n'est donc pas conforme à l'article L.121-31 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une erreur cartographique.

En outre, cet article est de droit commun. Ses dispositions s'appliquent aux droits des tiers sans qu'une quelconque précision figure dans le plan des servitudes du P.L.U. ; cette localisation figurant à titre informatif.

En conséquence, il est proposé de supprimer le tracé actuel sur le plan des servitudes par souci de conformité avec le code de l'urbanisme. La fiche de la servitude EL9 figurant dans la liste des servitudes reste inchangée (annexe 6A1).

> Proposition d'actualisation

La proposition de modification consiste à supprimer le tracé et la légende « servitude EL9 » du plan des servitudes.

Le zonage réglementaire, la carte des hauteurs, le règlement, la liste des emplacements réservés et les annexes du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 sont ainsi modifiés. Les autres pièces constitutives du P.L.U. du 18 novembre 2019 restent inchangées.

H. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE P.A.D.D. ET LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

H.1. COMPATIBILITE AVEC LE P.A.D.D. DU P.L.U.

➤ Les modifications de zonage

Les modifications de zonage concernent la rectification d'erreurs matérielles, l'intégration des cheminements piétonniers, l'actualisation de la liste des arbres considérés comme remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la modification des couleurs de la légende de la carte des hauteurs, l'extension du zonage pour Thalés Alinéa Space, la transformation d'une zone urbaine en zone naturelle et la représentation graphique de la trame des espaces verts de pleine terre.

Ces propositions sont compatibles avec le P.A.D.D. dans le sens où elles participent à sauvegarder et valoriser les composantes urbaines de la Ville de Cannes, à développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier et à développer les savoir-faire industriels.

➤ Les modifications d'emplacements réservés et des marges de recul

A l'exception de la création des 7 emplacements réservés pour lutter contre les inondations sur le secteur Devens/Roquebillière et de la création de 10 servitudes de mixité sociale (S.M.S.), pour compenser la suppression de 39 logements sociaux, les propositions de modifications concernent essentiellement des actualisations d'emplacements réservés et des marges de recul suite à des acquisitions, des demandes d'acquisitions non suivies ou des erreurs cartographiques.

Ces évolutions sont compatibles avec le P.A.D.D. du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

Le secteur Devens/Roquebillière a été touché par les intempéries successives des 24 et 25 novembre et du 1^{er} décembre 2019. C'est pourquoi, le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), mené par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (CAPL), identifie 7 secteurs comme pouvant admettre des aménagements de lutte contre les inondations.

Le PAPI, approuvé le 3 juillet 2020 par la commission mixte inondation, prévoit la réalisation d'études hydrauliques pour créer des zones de rétention, des zones d'infiltration, des pièges à embâcles, des aménagements de voiries, etc.

En conséquence, il est nécessaire de créer des emplacements réservés sur ces 7 secteurs pour faciliter la mise en œuvre des travaux de lutte contre les inondations.

Cette approche s'inscrit dans l'orientation 3 du P.A.D.D. concernant la mise en sécurité des personnes et des biens face aux risques et incidences du changement climatique.

La création de 10 S.M.S. pour un total de 67 logements sociaux dont 42 en accession sociale et un minimum de 4 P.L.U.S. et un minimum de 4 P.L.S., compense la suppression de la S.M.S.01 de 21 L.L.S. (75% A.S. et 25% L.L.S.) et la modification de S.M.S.19 passant de 28 L.L.S. à 10 L.L.S. avec un minimum de 30% P.L.S. Cette stratégie répond à l'orientation 15 du P.A.D.D. qui consiste à agir pour les actifs et les familles.

➤ Les modifications concernant les plans de masse

La mise en place de nouveaux plans de masse et les modifications apportées à ceux déjà inscrits au P.L.U. sont compatibles avec les orientations du P.A.D.D. et en particulier celles qui visent à protéger et enrichir le patrimoine naturel, urbain et architectural, à affirmer le caractère de ville durable méditerranéenne, et à inscrire une politique de l'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir.

Etablies au regard des règles du Porter à Connaissance notifiées le 10 mars 2020 relatif au P.P.R.I. en cours de révision, ces modifications et créations de plans de masse s'inscrivent dans l'orientation 2 du P.A.D.D. qui demande à utiliser la loi Littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale en graduant la densité de l'urbanisation et en maîtrisant mieux l'imperméabilisation des sols en adaptant les capacités d'accueil de l'urbanisation.

Par leurs emprises, leurs volumétries et les implantations du bâti, ces plans de masse répondent à l'orientation 4 du P.A.D.D. qui demande à veiller à la

performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement en érigeant des bâtiments durables méditerranéens grâce aux techniques bioclimatiques telles que l'orientation des façades, la ventilation naturelle des logements et l'accompagnement végétal dans les projets urbains.

S'appuyant sur l'analyse des caractéristiques urbaines et architecturales du contexte existant dans lequel ils s'insèrent et favorisant l'optimisation des espaces libres et plantés, ces plans de masse répondent à l'orientation 5 du P.A.D qui édicte la sauvegarde et la valorisation des composantes urbaines et architecturales en complétant les inventaires patrimoniales remarquables et en développant des espaces publics et des espaces verts de qualité, lieux de partage et de convivialité.

Situés dans les quartiers de la Bocca et Prado-République, ces plans de masse s'inscrivent dans l'orientation 6 du P.A.D.D. de requalification des paysages contemporains en poursuivant l'embellissement et la dynamisation de Bocca centre, en favorisant le renouvellement urbain du quartier Prado-République et en poursuivant la recomposition urbaine de Bocca Nord.

Par l'ensemble de leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ci-dessus énoncées, ces plans de masse répondent également :

- à l'orientation 7 du P.A.D.D. en faveur d'un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier en valorisant l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier par un urbanisme et une architecture adaptée ;
- à l'orientation 8 du P.A.D.D. qui invite à affirmer toutes les centralités existantes par la mise en œuvre de la rénovation du quartier Prado-République avec une offre nouvelle d'habitat et la prise en compte du ruissellement urbain ;
- à l'orientation 17 du P.A.D.D. qui promeut la production d'une offre d'habitat accessible de qualité en équilibrant la répartition des nouveaux logements sur le territoire ;
- à l'orientation 18 du P.A.D.D. en faveur de l'émergence de nouveaux projets urbains innovants par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain d'importance remodelant des portions sous-occupées, sous utilisées ou sous valorisées de la ville, afin de produire de nouveaux lieux de vie notamment efficaces et

exemplaires face aux enjeux du changement climatique comme la sécurisation face aux inondations.

➤ Les modifications du patrimoine bâti

Les modifications du patrimoine bâti consistent en la rectification d'erreurs cartographiques, l'identification comme remarquables de certains bâtiments et la création d'une liste repérant le petit patrimoine bâti communal.

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 est une des orientations du P.A.D.D. du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019.

➤ Les modifications du règlement

Les modifications concernant les conditions de plantation des arbres de haute tige, le calcul des espaces verts, la prescription pour les espaces verts de pleine terre, le traitement des espaces libres, les règles de clôtures et les conditions de réalisation des divisions foncières, apportent des précisions qui sont compatibles avec les orientations du P.A.D.D. et en particulier celles qui visent à protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux de Cannes.

La précision apportée à la définition du plan de masse consistant à indiquer que la réalisation de l'îlot doit être appréciée dans son ensemble, permet de mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain durable, désirable et partagée, telle que signalée dans l'orientation 18 du P.A.D.D. : faire émerger de nouveaux projets innovants.

Encourager la réalisation de résidences universitaires ou étudiantes par les suppressions de l'obligation des logements à double orientation pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, répond à l'orientation 9 du P.A.D.D. qui tend à mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire.

L'approche similaire associée à la suppression de l'obligation des places de stationnements à l'exception des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa, pour encourager la construction de résidences seniors et d'EHPAD s'inscrit dans la politique

d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir en positionnant l'offre de logements aux séniors au cœur de la cité, à proximité des services publics et marchands, de la santé et des lieux de convivialité.

La dérogation consistant à ne pas rendre obligatoire un stationnement pour les deux roues motorisées pour les surélévations des bâtiments existants en zone UB n'est qu'une mise en cohérence avec les dérogations existantes pour les véhicules légers.

Faciliter l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques en zones d'équipements (UE) et industrielles (UK) s'inscrit dans l'orientation 4 du P.A.D.D. qui demande à veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement en favorisant la transition énergétique.

La maîtrise des changements de destination des habitations en hébergements touristiques traduite par leur interdiction en zones UA, UBa, UBf, UBp, UC, UCa, UCp, UCpb, UEp, UFb et UFp répond aux orientations 11 et 15 du P.A.D.D. L'orientation 15 du P.A.D.D. à travers l'objectif de favoriser une répartition équilibrée de la production de logements, répond au besoin de pérenniser dans ces zones, l'offre existante de logements. L'orientation 11 du P.A.D.D., qui recherche l'accompagnement du développement de l'offre d'hébergement hôtelier pour garantir à l'ensemble de la filière tourisme un taux de fréquentation élevé, est confortée car l'interdiction pointe les hébergements touristiques autres que les hôtels, en application de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme.

Les évolutions concernant l'implantation des ouvrages techniques, les précisions sur la réalisation de logements locatifs sociaux et sur les règles de surélévation ainsi que la création du livret des plans de masses visent à améliorer la lisibilité du règlement et par ce biais la volonté municipale de développer un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier conformément à l'orientation 7 du P.A.D.D.

H.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT 'OUEST ARRETE LE 13/09/2019 ET LE P.L.H.I. APPROUVE LE 17/07/2020

➤ Les modifications de zonage

Les propositions de modifications contribuent à retrouver les échelles de la vie quotidienne et les qualités de l'urbanisme intégré qui est une orientation générale du SCoT'Ouest. En particulier, l'identification des cheminements piétonniers relie des quartiers en mode doux favorisant la marche et permet de redécouvrir la ville. Les autres aspects des propositions de modifications sont de l'ordre de la rectification d'erreurs matérielles.

Les propositions de modifications de zonage ne concernent pas le P.L.H.I. de la CACPL.

➤ Les modifications d'emplacements réservés et des marges de recul
La majorité des modifications demeure des mises à jour des emplacements réservés.

La création de 7 emplacements réservés dédiés à des aménagements hydrauliques pour lutter contre les inondations sur le secteur Devens/Roquebillière est une réponse à l'objectif du P.A.D.D. du SCoT'Ouest qui demande de mettre en sécurité tous les espaces urbanisés concernés par un risque inondation dangereux par le biais d'ouvrages de parades au sein de l'orientation générale « *Acquérir toutes les capacités de résilience face au réchauffement climatique* ».

La lutte contre les inondations permet de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés et de dégager des possibilités foncières dans le cadre d'un renouvellement urbain intégré s'inscrivant dans l'orientation n°1 du P.L.H.I. qui est de maintenir le rythme de constructions de logements.

En outre, la création de 10 servitudes de mixité sociale avec un total de 67 L.L.S. compense la suppression de 39 L.L.S. en tenant compte du type de financement associé (P.L.S., P.L.U.S., P.S.L.A.). Cette approche, répond à l'orientation n°1 du P.L.H.I. de la CACPL consistant à maintenir le rythme de construction de logements et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique.

La compensation de la suppression de l'emplacement réservé II.R.1. pour la réalisation d'une résidence étudiante est étudiée par la CACPL qui mène une réflexion pour affiner les besoins de logements étudiants en lien avec le développement du pôle universitaire. De plus, une résidence étudiante de 172 chambres est en cours de construction à côté de l'université et certains plans

de masses pourront être l'occasion de créer des chambres étudiants de par leur localisation à Bocca centre et leur proximité avec le BHNS.

➤ **Les modifications concernant les plans de masse**

Les plans de masse modifiés et ceux créés dans une logique de renouvellement urbain confirment les volontés de protéger durablement les valeurs d'un espace rare et contraint et d'articuler emploi et habitat pour abaisser le besoin de déplacement, tout en intégrant la nature en ville, gage d'un bien-être urbain.

Ces orientations font partie de celles du SCoTOuest.

Les programmes immobiliers et mixtes envisagés participent à maintenir le rythme de constructions de logements et diversifient leur production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique, tel que mentionné dans le P.L.H.I. de la CACPL.

Sur le volet quantitatif, L'évolution et l'ajout de ces 13 plans de masse associés aux servitudes de mixité sociale du P.L.U. modifié garantit une production d'environ 770 logements sociaux alors que le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 en présentait environ 560. Cette ambition respectant les contraintes du risque d'inondation tout en développant un urbanisme de proximité adapté à la vie de quartier, permet de répondre à plus de 70% de l'objectif du Plan Local de l'Habitat Intercommunal adopté par la CACPL le 17 juillet 2020 (178 logements sociaux/an). Le développement de Cannes la Bocca Grand Ouest sur le secteur Frayère/Roubine complètera à l'horizon 2030 la production attendue de logements avec une prévision de 2500 logements dont 30% en logements sociaux.

➤ **Les modifications du patrimoine bâti**

Les propositions de modifications ont pour objet de protéger l'identité provençale héritée, rappelée par le SCoTOuest dans son orientation « Protéger un patrimoine paysager exceptionnel ». L'objectif est de mettre en valeur le patrimoine bâti pour éviter sa banalisation.

Les propositions de modifications sur le patrimoine bâti sont compatibles avec le P.L.H.I. de la CACPL.

➤ **Les modifications du règlement**

Le SCoTOuest a été arrêté par le comité syndical éponyme le 13 septembre 2019. Parmi ses orientations générales figurent :

- remettre la nature au sein des projets urbains du territoire, notamment en favorisant le retour de la « nature en Ville » par le développement d'espaces verts de proximité, supports d'usages et de lien social, connectés à la trame verte et bleue du territoire et en préservant les composantes végétales présentes dans la Ville, permettant d'adoucir les paysages et de rafraîchir l'espace public (jardins, alignements d'arbres, ...),
- faire émerger un écosystème territorial de l'innovation au cœur de l'Ouest des Alpes-Maritimes, notamment en confortant l'offre locale de formation initiale et continue,
- devenir un territoire de pointe des transitions numériques et énergétiques,
- soutenir l'offre de logements en lien avec la croissance démographique de 0,12%/an pour les communes de la bande littorale.

Les modifications, chacune en ce qui les concerne, s'inscrivent dans ces orientations.

Lutter contre l'appauvrissement du parc de logements en centre-ville et faciliter la réalisation de résidences étudiantes ou seniors répondent aux orientations générales suivantes du P.L.H.I. de la CACPL :

- mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques, en particulier les jeunes et les seniors,
- se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH.

H.3. CONFORMITE DES PLANS DE MASSE AVEC LE P.A.C. P.P.R.I NOTIFIE LE 10 MARS 2020 ET LE P.A.C. SUBMERSION MARINE NOTIFIE LE 7 DECEMBRE 2017

Les plans de masse repérés au paragraphe D.1. ont été inscrits au P.L.U. révisé et approuvé le 18 novembre 2019. La présente modification du P.L.U. a pour objet l'évolution de ces plans de masse pour prendre en compte la notification du P.A.C. P.P.R.I qui traduit la connaissance du risque d'inondations suite aux intempéries du 3 octobre 2015 et du 1er décembre 2019. Ces évolutions visent à intégrer les prescriptions du règlement du P.A.C. P.P.R.I. et en particulier à :

- éviter les constructions en zone d'aléa fort,
- respecter les coefficients d'emprise au sol permettant le libre écoulement de l'eau en cas d'inondation.

La création des plans de masse répertoriés au paragraphe D.2. répond à cette même obligation réglementaire en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

Le livret des plans de masse annexé au règlement du P.L.U. précise les orientations et les principes de ces secteurs. Ce livret détaille également ces enjeux pour les plans de masse qui ont été instaurés au P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019. En particulier, les plans de masse sur le secteur de la Pointe Croisette se situant dans l'enveloppe du P.A.C. submersion marine respectent le cahier de recommandations en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

H.4. COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET PACA APPROUVE LE 15 OCTOBRE 2019

- Les modifications de zonage

Les modifications, à leur échelle, soutiennent les fonctions d'équilibre des centralités de proximité en valorisant un cadre de vie. Ainsi, sont-elles compatibles avec l'objectif 29 du SRADDET PACA.

- Les modifications d'emplacements réservés et des marges de recul
- La majorité des modifications demeure des mises à jour des emplacements réservés.

Les 7 emplacements réservés créés au bénéfice de la lutte contre les inondations ont pour but d'améliorer la résilience du territoire face aux risques d'inondations et au changement climatique, correspondant à l'objectif 10 du SRADDET PACA. La volonté foncière publique facilite la présence de la nature en ville par le biais de parcs et jardins ayant une double fonction d'aménagements hydrauliques (bassin écréteur, piège à embâcles,...) et d'espaces verts mis à disposition des habitants en particulier dans les zones urbaines denses. Ce dernier point s'inscrit dans l'objectif 37 du SRADDET : « Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville ».

La création des 10 servitudes de mixité sociales s'inscrit dans l'objectif 59 du SRADDET qui vise à permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits.

- Les modifications concernant les plans de masse

Les propositions de plans de masse transposent localement l'objectif 47 énoncé dans le SRADDET de la maîtrise de l'étalement urbain et la promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace. En outre, elles favorisent la nature en ville et améliorent le cadre de vie ; deux objectifs affichés par le SRADDET.

- Les modifications du patrimoine bâti

L'identification et la préservation du patrimoine bâti communal s'inscrit dans l'objectif 17 du SRADDET : « Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants ».

- Les modifications du règlement

Les modifications concernant les conditions de plantation des arbres de hautes tiges, le calcul des espaces verts, la prescription pour les espaces

verts de pleine terre, le traitement des espaces libres et les conditions de réalisation des divisions foncières, s'inscrivent dans l'objectif 37 du SRADDET qui consiste à rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville.

La modification visant à encourager la réalisation de résidences étudiantes ou universitaires participe à soutenir le rayonnement du territoire en matière universitaire correspondant à l'objectif 6 du SRADDET.

Le SRADDET demande de veiller à l'adaptation des conditions d'habitat au vieillissement de la population et à son maintien sur place dans les territoires les plus concernés par cette tendance démographique (objectif 61). Le département des Alpes-Maritimes est concerné par cette recommandation. Les propositions de modifications participent à faciliter les constructions pour les séniors.

Permettre l'implantation des panneaux photovoltaïques et solaires en zones industrielles (UK) et d'équipements (UE), participe à augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une Région neutre en carbone à l'horizon 2050 (objectif 19 du SRADDET). Le SRADDET précise la volonté de développer le solaire photovoltaïque surtout sur les toitures de grande superficie avec pour ambition une production de 8360 MW en 2030 et 31 140 MW en 2050.

Enfin, maîtriser les changements de destination des habitations existantes permet de soutenir les fonctions des centralités locales et de proximité qui s'accordent avec l'objectif 29 du SRADDET.

H.5. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 2016-2021, ADOPTE LE 20 NOVEMBRE 2015

Les principales dispositions du SDAGE concernant l'urbanisme sont :

- concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux,
- renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
- lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques,
- lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,
- évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine pour l'eau potable,
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir pour l'eau potable,
- préserver et re-développer les fonctionnalités des bassins et des milieux aquatiques pour le littoral,
- prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides,
- intégrer la gestion des espaces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau,
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau,

Les propositions de modifications sont compatibles avec les orientations du SDAGE dans le sens où elles ne leur font pas obstacle.

H.6. COMPATIBILITE AVEC LA DTA – LOI LITTORAL

Les propositions de modifications sont concordantes avec l'orientation générale de la D.T.A. des Alpes-Maritimes approuvée en 2003 qui demande d'aménager l'espace et de satisfaire aux besoins présents et futurs. Elles n'impactent pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral en matière de protection.

Elles suivent le principe de l'aménagement urbain du littoral qui est d'assurer le développement durable des communes littorales en combinant les préoccupations socio-économiques et environnementales.

En particulier, le secteur de « la Bocca » est identifié dans la D.T.A. d'espace-enjeux. Il s'agit d'un espace présentant une urbanisation peu structurée et de faible qualité avec un potentiel de développement important compte tenu de sa situation privilégiée au regard du BHNS existant et sa future extension, et du projet de gare TER/LGV dans le cadre de l'opération LNPCA. Ainsi, les plans de masse créés sur Cannes la Bocca permettent, dans une logique de renouvellement urbain, d'accueillir une partie des besoins actuels et futurs en

matière d'habitat et de services. De plus, leur conception étant à l'échelle des îlots urbains, ils permettent une intégration dans la trame du paysage urbain. Par conséquent, les plans de masse répondent aux caractéristiques de « l'espace-enjeux ».

H.7. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement des propositions de modifications du P.L.U. s'effectue au regard des objectifs du Profil Environnemental Régional PACA 2015 (PER), validé en Comité opérationnel en date du 18 décembre 2014.

L'identification des cheminements piétonniers et la préservation du patrimoine communal s'inscrivent dans un des objectifs prioritaires du PER qui est de préserver et valoriser les paysages emblématiques et ordinaires.

La création des 7 emplacements réservés au bénéfice de la lutte contre les inondations répond à l'objectif d'anticiper et s'adapter aux effets du changement climatique.

Les évolutions et les créations des plans de masse respectant le PAC PPRI notifié par M. le Préfet des Alpes-Maritimes le 10 mars 2020 permet d'enrayer l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels tout en poursuivant la gestion des risques naturels.

En outre, ces modifications ainsi que celles liées aux évolutions réglementaires et à la création de servitudes de mixité sociale contribuent à renouveler le parc de bâtiments existants en diminuant leurs consommations d'énergie et limitent l'étalement urbain.

La possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques et solaires en zones UE et UK renforce le développement des énergies renouvelables. Ces enjeux sont classés comme prioritaires au PER.

Les autres évolutions n'ont pas d'incidences environnementales.

En conclusion, les incidences environnementales des propositions de modifications du P.L.U. sont positives.