



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement  
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2022-3133  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Provence - Alpes- Côte d'Azur  
après examen au cas par cas de la  
modification N°2 du plan local d'urbanisme  
de Cannes (06)**

N°saisine CU-2022-3133

N°MRAe 2022DKPACA70

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3133, relative au modification N°2 du plan local d'urbanisme de Cannes (06) déposée par la commune, reçue le 29/04/2022 ;

Vu le complément de dossier transmis par le pétitionnaire en date du 15 juin 2022 portant sur une analyse du secteur de projet de La Frayère au regard de la qualité de l'air ;

Vu les saisines de l'Agence régionale de santé en date du 03/05/2022 et du 22/06/2022 ;

Vu l'arrêté n° AE-F09321P0067 du 20/04/2021 du Préfet de la Région PACA qui ne soumet pas à étude d'impact le projet de renouvellement urbain du quartier de la Frayère situé sur la commune de Cannes (06) ;

Considérant que la commune de Cannes, d'une superficie de 20 km<sup>2</sup>, compte 74 686 habitants (recensement 2017) et qu'elle prévoit d'accueillir 1 846 habitants supplémentaires d'ici 2029 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 18 novembre 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la modification du PLU a notamment pour objet de :

- actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Nouvelle Frayère », accompagnée de la création d'un sous-zonage urbaine spécifique UCf<sup>1</sup> ;
- créer ou faire évoluer sept plans de masses sur le secteur de Cannes la Bocca, du Riou et du haut boulevard de la République<sup>2</sup> ;
- actualiser et enrichir les servitudes de mixités sociales pour favoriser une répartition équilibrée de la production de logements<sup>3</sup> ;
- mettre à jour des normes concernant la liste des emplacements réservés, la carte des hauteurs des constructions suivant la légende, l'identification des arbres et des jardins remarquables, la référence

---

1 Sous-zonage correspondant au renouvellement urbain du quartier de La Frayère.

2 Les deux créations et les cinq évolutions de plans de masses consistent notamment à les inscrire sur le plan de zonage réglementaire, à actualiser le tableau des servitudes de mixité sociale, à actualiser la carte des hauteurs et à créer et ajouter la fiche descriptive au livret des plans de masses du règlement.

3 En actualisant les servitudes de mixité sociale et en renforçant leur efficacité

au document technique relatif à la gestion des eaux de pluies, et la référence au règlement du PPRI<sup>4</sup> de Cannes approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021 ;

- ajuster la rédaction du règlement, selon les zones urbaines, concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>5</sup>, les règles architecturales<sup>6</sup>, la création d'une nouvelle rubrique dans la liste du patrimoine historique et la définition des espaces verts de pleine terre ;
- corriger les erreurs matérielles concernant les règles d'emprises maximales de construction<sup>7</sup>, le classement d'EBC<sup>8</sup> surplombés par une ligne de haute tension<sup>9</sup>, l'incohérence entre la liste des bâtiments remarquables et sa matérialisation sur le plan de zonage et les contradictions de règles de hauteur et de qualité architecturale des bâtiments<sup>10</sup> ;

Considérant que la modification de l'OAP « Nouvelle Frayère » consiste notamment à :

- recomposer les aménagements du pôle « santé-sports-loisirs » comprenant la construction d'un bâtiment polyvalent regroupant un pôle santé et une pharmacie, un parking sécurisé, un « super-citystade » et neuf logements pour actifs ;
- inclure une crèche au sein du pôle « entrepreneurial, social et culture » ;

Considérant que les zones concernées par la modification du PLU sont situées :

- hors du site Natura 2000 « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lerins » ;
- hors sept zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) dont trois ZNIEFF Mer Type I<sup>11</sup>, deux ZNIEFF Mer Type II<sup>12</sup> et deux ZNIEFF Terre Type II<sup>13</sup> ;
- hors du périmètre de l'arrêté Préfectoral de Protection de Biotope du « Vallon et Rocher de Roquebillière » ;
- hors des deux cours d'eau identifié comme réservoir de biodiversité et corridor écologique<sup>14</sup> du SRCE<sup>15</sup> du SRADET<sup>16</sup> PACA ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, le projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cannes n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

---

4 Prévention des Risques inondation

5 Cela concerne des hôtels, tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique et au droit des parcelles BX 66 et BX 67 de la rue Rouaze

6 Cela concerne la volumétrie des bâtiments, la préservation des restanques et l'insertion des panneaux solaires et photovoltaïques

7 Les bâtiments ont été construits avant l'approbation du PLU. Six secteurs sont concernés.

8 EBC de 19 115 m<sup>2</sup> où des lignes électriques sont préexistantes à l'instauration des EBC (inscrits au POS approuvé du 30 juin 2000).

9 les lignes sont préexistantes à l'instauration des EBC, inscrits au POS approuvé le 30 juin 2000

10 Elles concernent des bâtiments à l'angle des rues du Canada et Rouaze et des bâtiments en zone urbaine UC.

11 93M000001, 93M000004 et 93M000006

12 93M000003 et 93M000005

13 930012585 et 930020155

14 FR93RL1054 et FR93RL549

15 Schéma régional de cohérence écologique

16 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

DÉCIDE :

### **Article 1**

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R104-31 du code de l'urbanisme et prescrivant une évaluation environnementale pour le projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme sur la commune de Cannes (06) est retirée ;

Le projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Cannes (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cannes (06) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### **Article 3**

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 4 juillet 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13331 Marseille Cedex 3