

COMMUNE DE CANNES

MODIFICATION N°1 DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942


Laurent HOTTIAUX

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PPR : Le 10 avril 2025

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC : Du 1er septembre au 2 octobre 2025

APPROBATION : 18 DEC. 2025

Table des matières

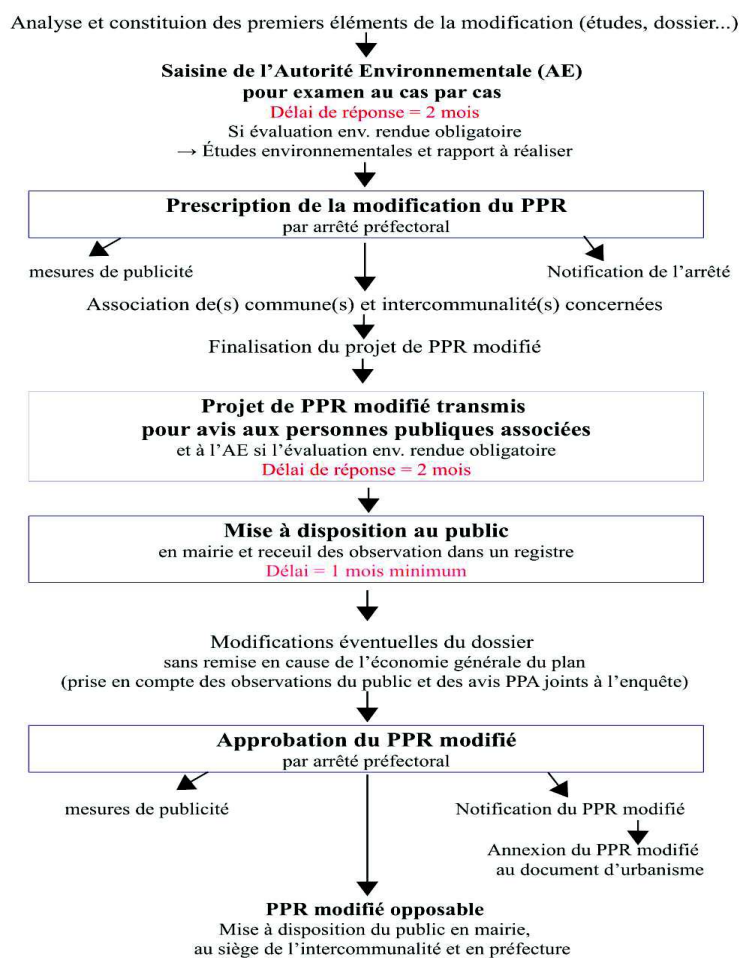
1. Introduction.....	4
2. Extraits du code de l'environnement.....	5
3. Caractéristiques principales du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations de la commune de Cannes.....	5
3.1. Contexte.....	6
3.1.1. Cadre réglementaire.....	6
3.1.2. PPR inondation de Cannes de 2021.....	6
3.1.3. Objet de la modification n°1 du PPRI.....	7
4. Proposition de modifications.....	8
5. Récapitulatif de la modification.....	23

1. Introduction

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRI) de Cannes a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2023.

La procédure de modification n°1 du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) d'inondations de Cannes est organisée par les articles R.562-10-1 et R.562-10-2 du code de l'environnement comme détaillée ci-après :

Modification d'un PPRN



La maîtrise d'ouvrage de cette procédure est assurée par le Préfet des Alpes-Maritimes qui confie son élaboration à la DDTM des Alpes-Maritimes.

2. Extraits du code de l'environnement

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. La procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;
- c) Modifier les documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1, pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

Article R562-10-2 :

I. — La modification est prescrite par un arrêté préfectoral. Cet arrêté précise l'objet de la modification, définit les modalités de la concertation et de l'association des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, et indique le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet arrêté est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché dans chaque mairie et au siège de chaque établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme sur le territoire desquels le plan est applicable. L'arrêté est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

II. — Seuls sont associés les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés et la concertation et les consultations sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la modification est prescrite. Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont mis à la disposition du public en mairie des communes concernées. Le public peut formuler ses observations dans un registre ouvert à cet effet.

3. Caractéristiques principales du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations de la commune de Cannes

Le plan de prévention des risques (PPR) naturels est un outil réglementaire essentiel de la politique de prévention des risques menée par l'État. Les PPR sont élaborés sur les territoires les plus exposés aux risques après analyse des aléas et des enjeux présents, ils permettent de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

3.1. Contexte

Le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) vise plus particulièrement les débordements de cours d'eau.

3.1.1. Cadre réglementaire

La prescription du PPR a été réalisée selon les modalités définies aux articles L. 562-4-1 et R. 562-10 du code de l'environnement.

Concernant les risques d'inondations, l'article L.562-8 du Code de l'environnement précise que « dans les parties submersibles des vallées et dans les autres zones inondables, les plans de préventions des risques naturels prévisibles définissent, en tant que de besoin, les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation. »

3.1.2. PPR inondation de Cannes de 2021

La commune de Cannes est notamment traversée par la Siagne, le Béal et la Frayère. Plusieurs vallons côtiers, appelés vallons cannois, traversent également la commune. Le secteur concerné par les évolutions cartographiques de zonage au sein de la présente modification concerne l'aval du bassin versant de la Frayère.

Le samedi 3 octobre 2015, les communes de la zone côtière entre Mandelieu-la-Napoule et Nice ont connu un épisode orageux intense. Les conséquences de ces précipitations exceptionnelles ont été d'une ampleur catastrophique notamment sur les communes littorales situées entre Mandelieu-la-Napoule et Biot.

Les périodes de retour des précipitations observées sont localement plus que centennales avec notamment une valeur record enregistrée à Cannes avec 175 mm en 2 heures.

Les débits générés par ces précipitations ont été particulièrement importants à l'aval de petits bassins versants tels que la Grande Frayère, le Riou de l'Argentière ou la Brague. Ils ont dépassé les hypothèses utilisées pour élaborer les PPRI existants. L'intensité de cet épisode a donc motivé la couverture en PPRI de communes non pourvues et la révision des PPRI existants. Ainsi, la révision du PPRI de Cannes a été lancée le 16 juin 2017 et approuvée le 15 octobre 2021.

Son règlement a subi une importante refonte par rapport à sa précédente version (et des autres règlements PPRI du département), tenant compte des retours des collectivités,

notamment des services en charge de la délivrance des autorisations d'urbanismes. Après quatre années d'applications, la collectivité a fait remonter des difficultés de compréhension de certaines règles et des besoins d'adaptation d'autres règles au regard du contexte local.

N'étant pas de nature à bouleverser l'économie du plan, ces ajustements du règlement peuvent être pris en compte via une procédure de modification du PPRI.

Autre point innovant de ce PPRI de 2021 : la définition d'un espace stratégique de requalification du secteur Cannes la Bocca, dont l'objectif est d'opérer un programme d'aménagement résilient vis-à-vis du risque d'inondation, à une échelle cohérente hydrauliquement. La conception de ce programme d'aménagement peut s'appuyer sur des prescriptions spécifiques, qui ne sont opérantes et opposables aux autorisations d'urbanisme qu'après l'activation du dispositif, par voie de modification du PPRI.

L'ensemble des conditions préalables, fixées par le PPRI, sont désormais remplies sur une première phase de l'ESR. Le dernier levier – la modification du PPRI – vient concrétiser le démarrage de la phase 1 de l'ESR.

3.1.3. Objet de la modification n°1 du PPRI

La modification n°1 du PPRI de Cannes, approuvé le 15 octobre 2021, porte sur les quatre points détaillés ci après :

- Activation du secteur ESR phase 1 Cannes Bocca Grand Ouest (CBGO), incluant le déclassement d'une zone rouge R1 au droit de l'avenue Francis Toner (Parcelle Ansaldo Breda) et la modification de la disposition spécifique 2e) applicable dans l'ESR (Titre 7 du règlement) ;
- Déclassement d'une zone rouge R1 sur la parcelle AN n° 133 (propriété Immo Gold) ;
- Modification de la partie réglementaire en secteur d'aléas faible à modéré d'inondations, recalant la période d'utilisation des aires temporaires d'accueil des gens du voyage avec les conditions météorologiques constatées localement ;
- Modification de la partie réglementaire en zone B1 concernant les reconstructions, y compris partielles de bâtiments existants.

4. Proposition de modifications

Secteur ESR phase 1 Cannes Bocca Grand Ouest (CBGO)

L'Espace Stratégique de Requalification (ESR) est situé à l'aval du bassin versant la Frayère, sur une zone spécifiquement délimitée du plan de prévention des risques de la commune de Cannes. Cette modification est la dernière étape de la procédure d'activation des dispositions de l'ESR et survient après la validation des documents pré-requis tels que le schéma directeur établi par la Communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins, mis à jour en octobre 2024, et l'OAP, incluse dans la modification n°3 du PLU de Cannes. Ces documents permettent de répondre aux pré-requis listés au Titre 7 du PPRI afin d'activer l'ESR.

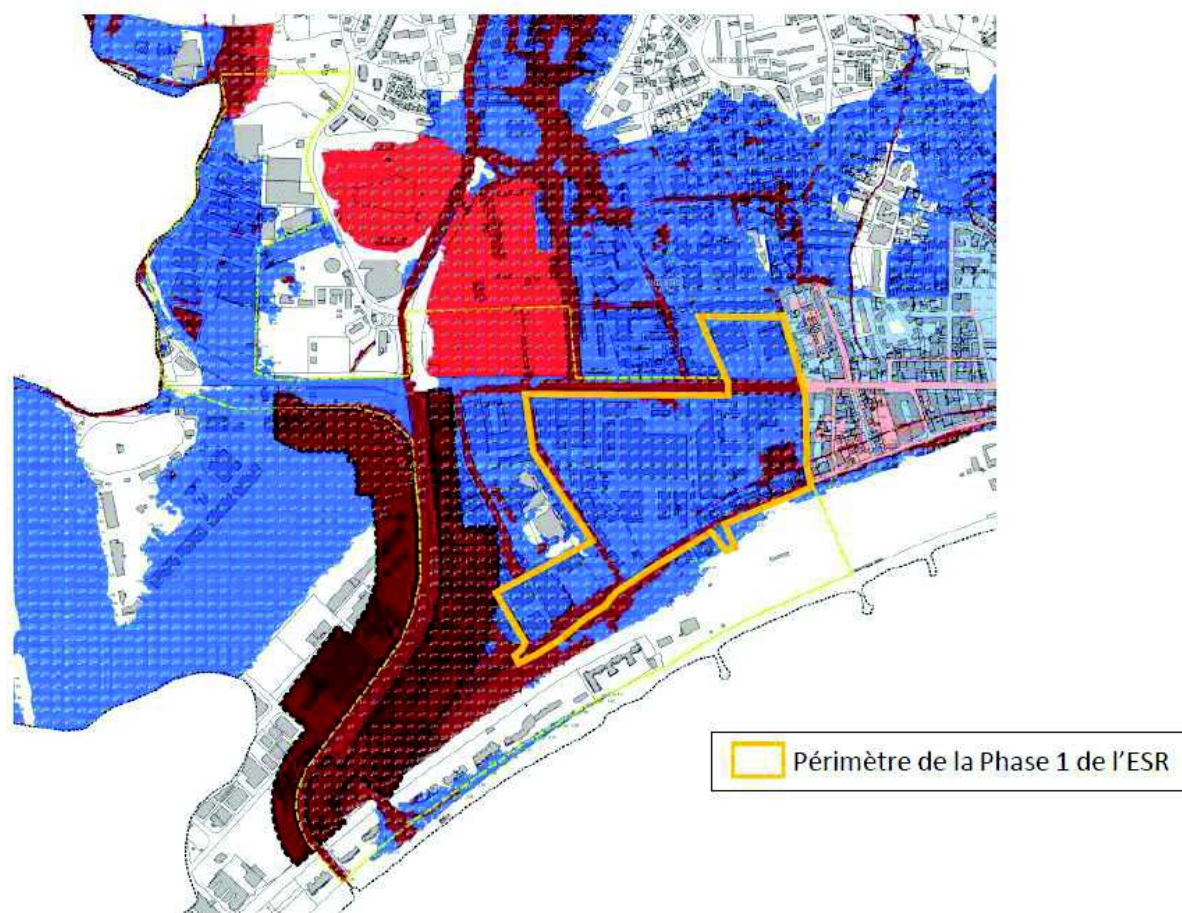


Figure 1 : Emprise activée de l'ESR par la modification n°1 du PPRI de Cannes

Présentation des Espaces Stratégiques de Requalification (ESR)

Les Espaces Stratégiques de Requalification (ESR), situés dans des zones déjà urbanisées, sont concernés par des projets ou des besoins forts de requalification et de renouvellement de l'espace urbain, alors même qu'ils sont en partie touchés par des aléas forts.

Le principe de l'ESR est de rendre possible ces projets d'ensemble, basés sur des opérations de démolition / reconstruction d'un bâtiment ou de toute autre opération d'arasement corrélée à une mise en transparence (telle la suppression d'ouvrages ou de remblais), de suppression d'emprises artificialisées (voiries, parkings) et pouvant intégrer des travaux de reprofilage dans un périmètre d'ESR, sous réserve qu'ils permettent une amélioration de la situation vis-à-vis du risque inondation : diminution globale de la vulnérabilité et non augmentation de l'emprise au sol en zone rouge.

Sur Cannes, lors de la révision du PPRI, la phase de concertation a fait émerger un ESR sur le secteur appelé « Cannes Grand Ouest », identifié par la commune comme étant stratégique pour son développement mais situé en zone inondable dans le PPRI approuvé le 15 octobre 2021, suite aux crues dévastatrices du 03 octobre 2015.

Plusieurs conditions et pré-requis, listés dans le règlement du PPRI, sont nécessaires pour s'assurer de la viabilité du projet d'ensemble comme entre autres : modélisation et aménagements hydrauliques pour s'assurer de la non aggravation de l'aléa, définition par un schéma directeur arrêté puis piloté par la collectivité (OAP, ZAC...), diminution globale de la vulnérabilité de l'ESR face au risque inondation . Ces pré-requis sont listés dans le Titre 7 du règlement du PPRI de Cannes.

Schéma directeur réalisé par la CACPL

Sur la base d'une modélisation hydraulique, la CACPL a pu, en lien avec la ville de Cannes, monter un *scenario* d'aménagement sur le secteur de Cannes la Bocca appelé Cannes Bocca Grand Ouest ou CBGO, qui constitue la phase 1 de l'ESR. Le schéma d'aménagement se base dès lors sur des projets de démolitions / reconstructions, dans le but de diminuer la vulnérabilité globale du secteur. Ceci s'accompagne d'aménagements permettant de gérer les eaux de débordements de la Frayère provenant de l'amont par la création de noues et en agissant sur les voiries. En parallèle, un plan de masse, traduit dans l'OAP de la modification n°3 du PLU de Cannes approuvée le 18 décembre 2023, a été réalisé. Un travail itératif s'est mis en place pour proposer un plan de masse et des aménagements hydrauliques permettant de réduire le risque et la vulnérabilité du secteur au regard du risque inondation.

La phase 2 de l'ESR n'est pas l'objet de cette modification n°1 du PPRI de Cannes. Elle sera traitée lorsque le dévoiement de la Frayère sera réalisé.

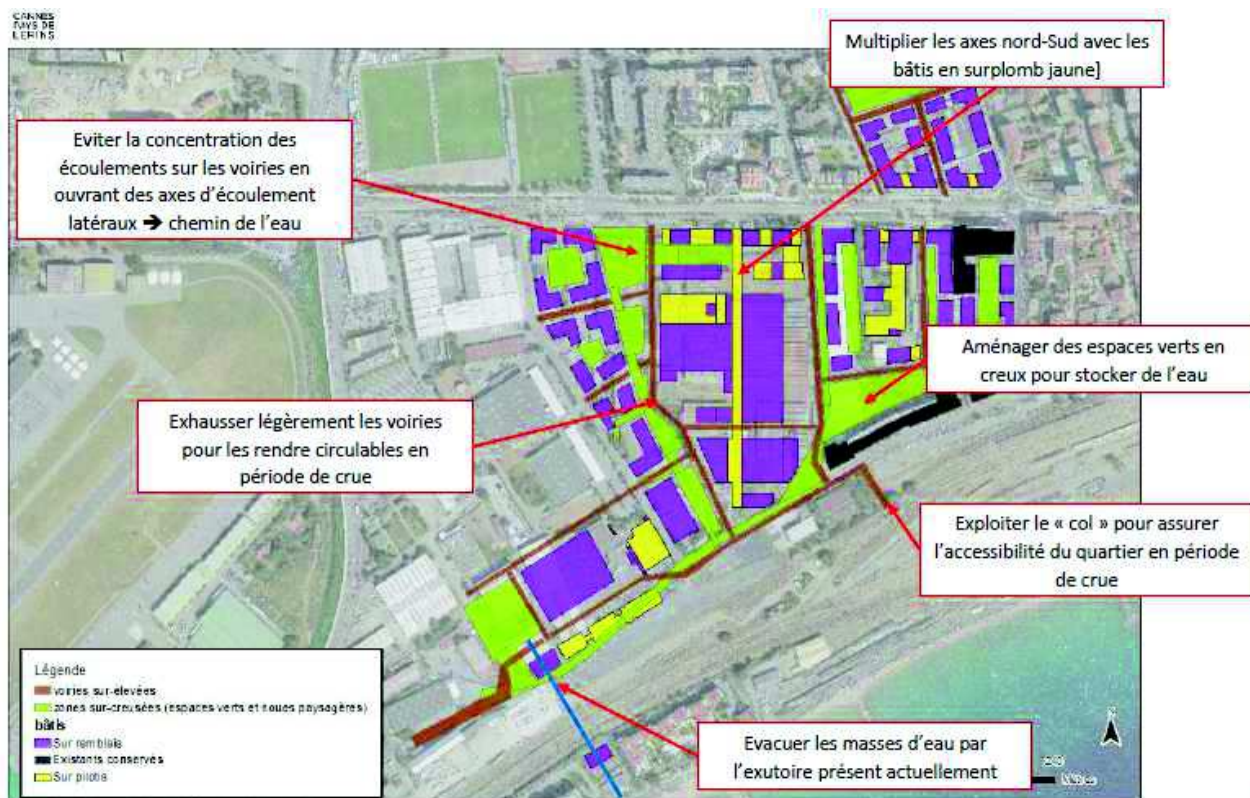


Figure 2 : Aménagements sur le secteur de l'ESR phase 1

Travaux du programme d'actions pour la prévention des inondations (PAPI) CACPL

En parallèle, des travaux sur la Frayère sont inscrits au PAPI de la CACPL, dont la convention de partenariat a été signée le 20 mai 2021 pour une durée de 6 ans. Les futurs ouvrages ne sont pas pris en compte dans la modélisation hydraulique réalisée dans le cadre du schéma directeur de l'ESR, ce dernier traduisant la vision actuelle « pessimiste » de l'inondabilité du secteur.

Dans le cadre du PAPI, un bassin de rétention va être réalisé sur la Petite Frayère au droit de l'ancien hameau du Carimaï fortement impacté lors des crues du 03 octobre 2015 et acquis et démolit par la collectivité avec l'aide du Fonds Barnier (Action 6.3 du PAPI). Des travaux seront réalisés à la confluence permettant d'augmenter la section au droit du passage sous l'autoroute A8.

Précisions sur l'aménagement des espaces verts

Des espaces verts seront aménagés afin de stocker et guider les eaux provenant de l'amont et du débordement de la Frayère. Ces noues, couplées aux voiries, permettront de guider et concentrer le flux pour diminuer l'aléa au droit des constructions envisagées. Il ne s'agit donc pas de travaux hydrauliques structurant dans un cours d'eau mais de la gestion douce de la lame d'eau débordée et arrivant sur le secteur de Cannes La Bocca.



Figure 3 : Espaces verts projetés sans le secteur de l'ESR phase 1

Caractérisation de l'aléa au droit de la phase 1 de l'ESR

Les études menées dans le cadre du schéma directeur hydraulique montrent globalement une diminution ou une non augmentation des hauteurs d'eau, pour la crue de référence du PPRi, avant et après la réalisation des aménagements (noues, voiries et bâtiments). Une nouvelle fois, cette modélisation ne tient pas compte des aménagements sur la Frayère à l'amont qui participeront également à réduire globalement l'aléa en diminuant le débit de la lame d'eau de débordement.



Figure 4 : Différences de hauteurs d'eau entre l'état actuel et l'état projet pour la crue de référence du PPRi

Superposition des emprises de l'ESR sur le zonage

Au vu des résultats du bilan effectué sur la zone rouge, le projet d'aménagement global est conforme aux exigences du PPRI approuvé le 15 octobre 2021.



Figure 5 : La carte de zonage et le secteur de l'ESR phase 1

Déclassement d'une zone rouge au droit de l'avenue Francis Toner (parcelle Ansaldo Breda)

Suite aux travaux de démolition sur la friche Ansaldo Breda, la CACPL a effectué un nouveau levé topographique de la parcelle. Au nord de celle-ci, on constate une différence de l'ordre de +50 cm par rapport aux données topographiques ayant servi à l'élaboration du PPRI. Lorsqu'on modélise les écoulements en tenant compte de la topographie actualisée, les hauteurs simulées sont ainsi diminuées d'autant (Figure7).

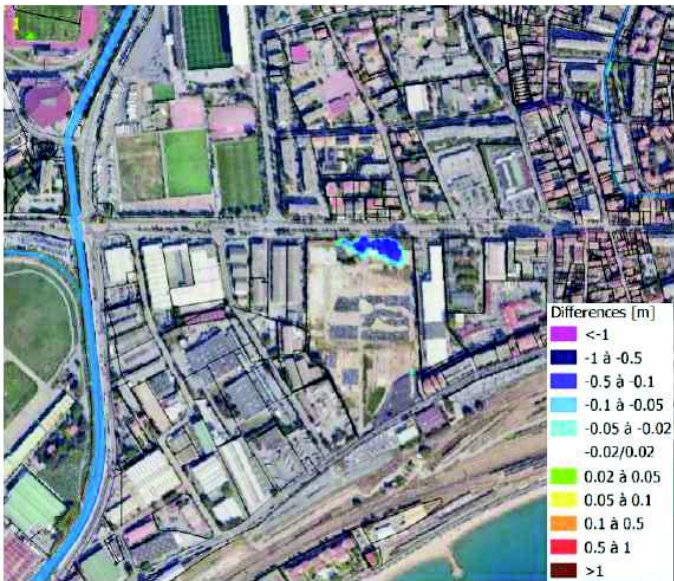


Figure 6 : Différence de hauteurs entre l'état actuel avec le nouveau levé topographiques et l'état du PPRI

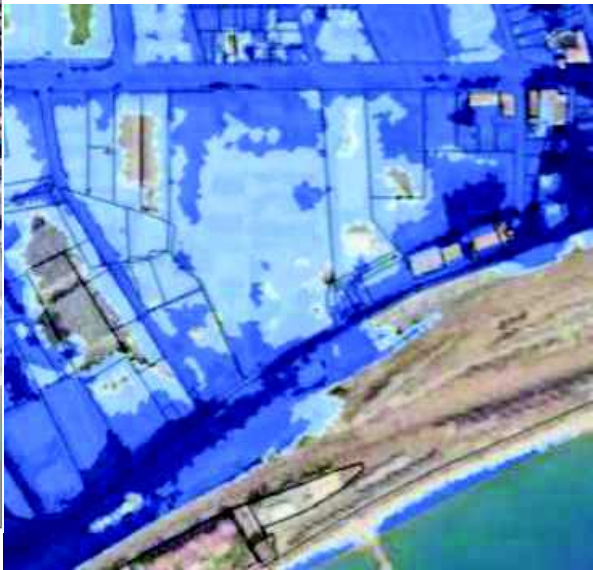


Figure 7: Carte des hauteurs d'eau à l'état actuel avec le nouveau levé topographique

Selon la grille d'aléas du PPRI (Figure 8), le croisement d'une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,4 m/s aboutit à un aléa modéré. En contexte urbain hors centre historique, dit « autre zone urbanisée », l'aléa modéré se traduira par une zone bleue B1 (Figure 9).

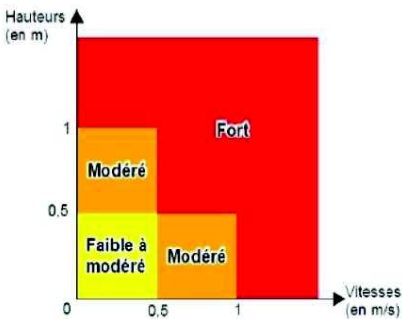


Figure 8 : Grille d'aléa du PPRI

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

Figure 9 : Grille de croisement du zonage

Suite à la réalisation du schéma hydraulique et après mise à jour de la topographie par la CACPL, la zone rouge au droit de l'avenue Francis Toner sera déclassée en zone bleue B1 (Figure 10 ci-dessous). Cette modification permet de prendre en compte le changement de topographie sur ce secteur et n'a qu'un très faible effet sur les droits à urbaniser du secteur, compte tenu de l'ampleur très limitée de la surface faisant l'objet de cette évolution de zonage. La surface déclassée de zone rouge (R1) en zone bleue (B1) est ainsi de l'ordre de 1600 m².

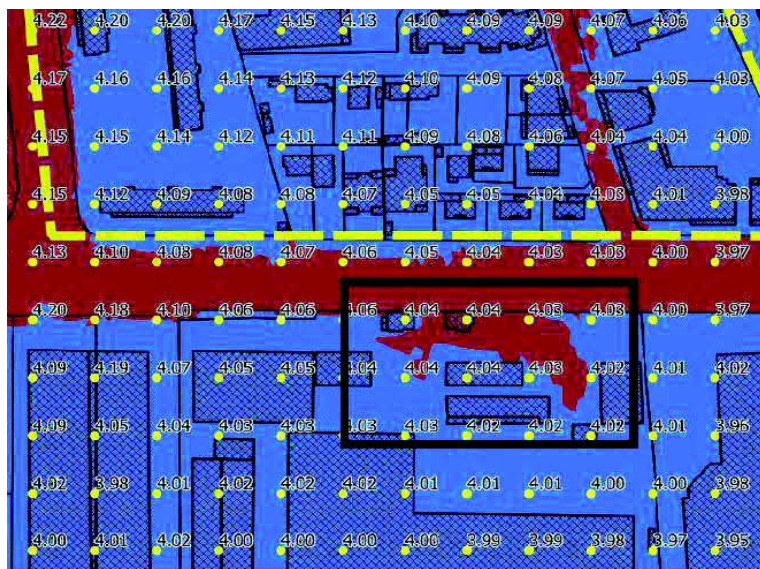


Figure 10 : Déclassement d'une zone rouge au droit de l'avenue Francis Toner

Modification de la disposition spécifique à l'ESR, relative aux reconstructions en zone bleue B1 (article 2e) du titre 7 du règlement du PPRI)

L'article 2e) du titre 7 du règlement du PPRI dispose : « En zone B1, en cas de reconstruction, le calcul de la future emprise au sol autorisée peut être basé sur l'évaluation des emprises des bâtiments démolis figurant sur le permis de démolir effectivement mis en œuvre si la date de sa délivrance est inférieure ou égale à 5 ans au moment du dépôt de la demande de permis de construire du nouveau bâtiment effectivement mis en œuvre. Les délais de recours suspendent le délai de 5 ans. »

Or, pour la mise en œuvre de son schéma d'aménagement global de l'ESR phase 1, la CACPL prévoit de déposer un permis d'aménager pour des grandes parcelles, avec des lots à bâtir sur lesquels seront déposés des permis de construire individuels.

A la différence d'un permis d'aménager, le permis de construire fait apparaître les surfaces bâties et les emprises au sol des constructions projetées, permettant de contrôler le respect de la limite d'emprise au sol autorisée par les services en charge de

l'application des droits du sol.

Toutefois, les droits à bâtir sont également fixés dans le schéma d'aménagement global de l'OAP, au travers de polygones d'implantations au-delà desquels les constructions ne pourront pas s'implanter. Le respect des règles d'emprise au sol du PPRI, à l'échelle de l'ESR, est donc assuré par l'OAP. Il n'y a plus lieu d'exiger un permis de construire pour assurer le contrôle de ces règles. Ainsi, le terme « permis de construire » sera remplacé par « autorisation d'urbanisme ».

Enfin, le délai entre la délivrance du permis de démolir et celle du permis de construire, initialement de 5 ans, sera revu à la hausse. La CAPL a en effet délivré un permis de démolir en 2019 sur la parcelle Ansaldo Breda. Les délais techniques et administratifs d'activation de l'ESR, prévue pour l'année 2026, ne permettront pas au futur porteur de projet pressenti de déposer un permis de construire dans ce délai réglementaire de 5 ans. Pour ne compromettre la réalisation de ce projet structurant de la phase 1 de l'ESR, ce délai sera donc porté à 9 ans.

La rédaction actuelle dans le règlement est :

En zone B1, en cas de reconstruction, le calcul de la future emprise au sol autorisée peut être basé sur l'évaluation des emprises des bâtiments démolis figurant sur le permis de démolir effectivement mis en œuvre si la date de sa délivrance est inférieure ou égale à 5 ans au moment du dépôt de la demande de permis de construire du nouveau bâtiment effectivement mis en œuvre. Les délais de recours suspendent le délai de 5 ans.

La nouvelle rédaction sera :

En zone B1, en cas de reconstruction, le calcul de la future emprise au sol autorisée peut être basé sur l'évaluation des emprises des bâtiments démolis figurant sur le permis de démolir effectivement mis en œuvre si la date de sa délivrance est inférieure ou égale à 9 ans au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme effectivement mise en œuvre. Les délais de recours suspendent le délai de 9 ans.

Déclassement de la zone rouge sur la parcelle AN n°133 (Propriété Immo Gold)

Par requête introductive d'instance du 30 septembre 2022, la société Immo Gold a demandé l'abrogation du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la commune de Cannes, approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2021, en tant qu'il classe en partie en zone rouge les parcelles AN n°133 et 134, situées au 129 avenue Michel Jourdan à CANNES (06150).

Après avoir étudié tous les paramètres de la modélisation et apprécié sur site le caractère inondable des parcelles AN n°133 et 134, les services de la DDTM ont décidé d'initier l'évolution de la carte de zonage réglementaire du PPRI, dans le but de supprimer la pastille située en zone de risque fort (zone rouge R1) sur la parcelle AN n°133.

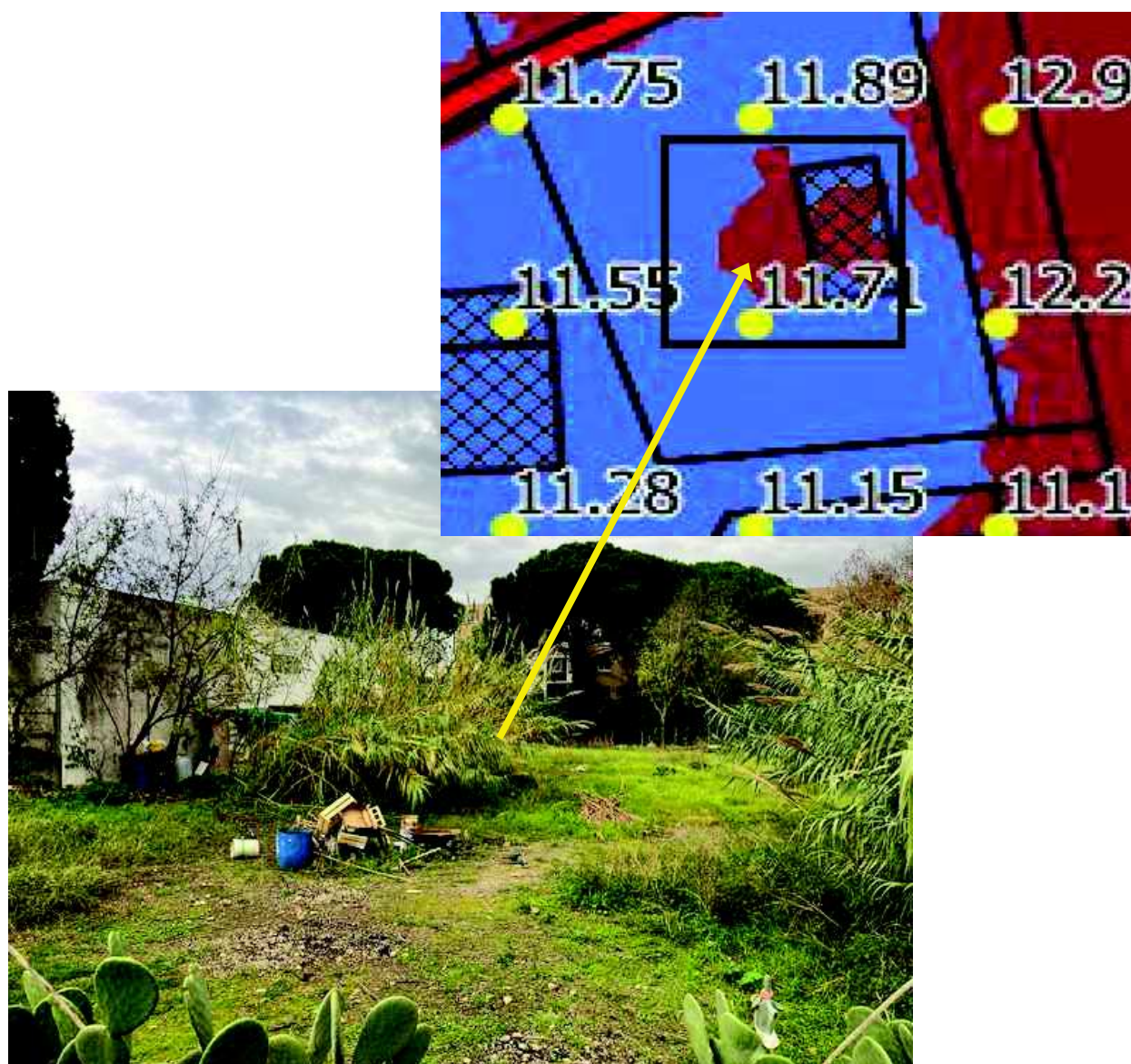


Figure 10 : Positionnement de la pastille en zone rouge R1 et zonage

La pastille rouge (R1) est liée à une hauteur d'eau modélisée supérieure aux limites minimales de classement en aléa fort. Cette différence de hauteur d'eau sur la pastille, par rapport aux autres points de la parcelle, avait ainsi conduit à son classement en zone rouge.

L'obtention d'un levé topographique plus précis permet de constater que le terrain, dans sa globalité, ne laisse pas apparaître de différences d'altitude significatives et permet d'attester de hauteurs d'eau sur la parcelle inférieures aux hauteurs requises pour qualifier un aléa fort, et donc d'une zone rouge, selon la grille d'aléa du PPRI.

L'ensemble du centre de la parcelle est ainsi déclassé en zone bleue. La surface déclassée de zone rouge (R1) en zone bleue (B1) est ainsi de l'ordre de 210 m².

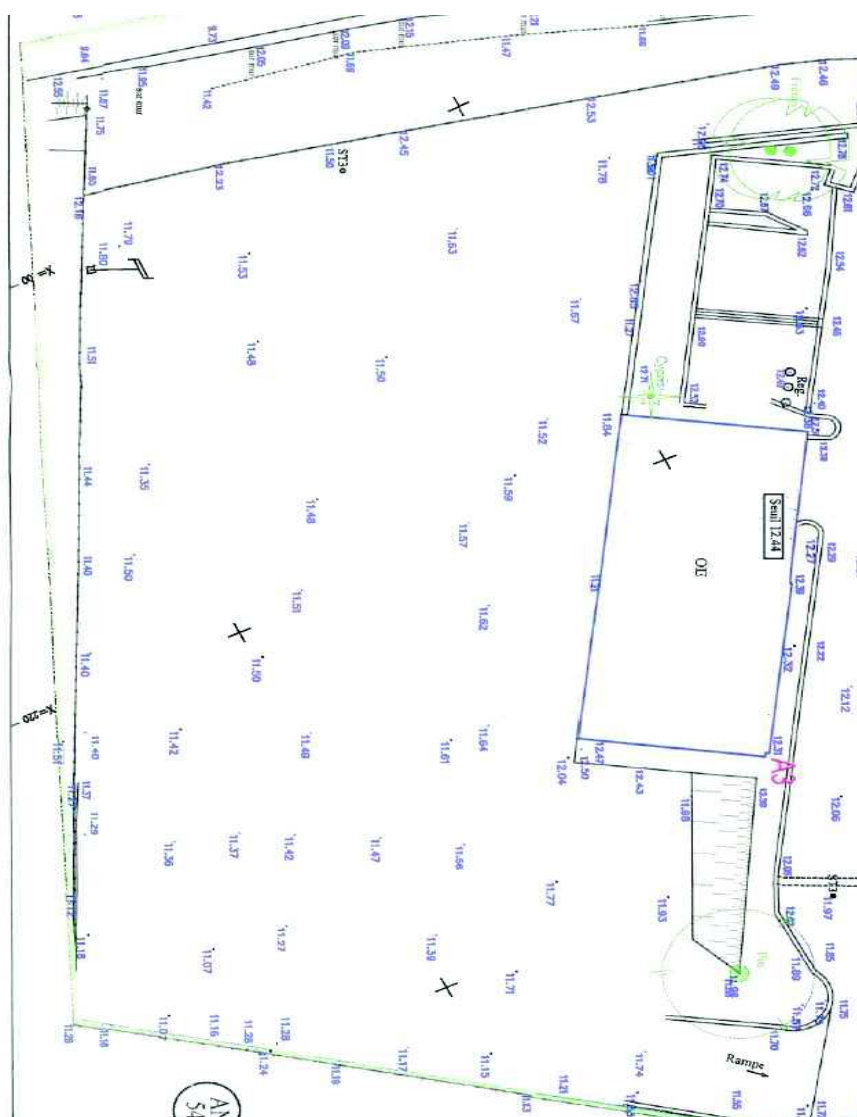


Figure 11 : Levé topographique parcelle AN n°133

Aire d'accueil des gens du voyage

Le règlement du PPRI autorise actuellement l'implantation des aires d'accueil des gens du voyage en zones R2, B1 et B2 (aléa faible à modéré d'inondation), pour une durée d'un mois maximum et uniquement lors des périodes considérées comme les moins vulnérables au risque inondation, c'est-à-dire du 1^{er} mars au 31 mai inclus ou du 1^{er} juillet au 15 septembre inclus.

La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins a saisi la DDTM concernant l'aire d'accueil pour les gens du voyage qu'elle a aménagée, chemin Plaine de Laval à Cannes en 2022, dans la basse Vallée de la Siagne.

Cette aire a été réalisée pour répondre à un important besoin d'accueil des gens du voyage sur son territoire dépourvu d'installations, dans un contexte d'insuffisance de l'offre dans tout le département et de rareté du foncier dans les communes littorales.

Elle est située en grande partie en zone inondable R2 soumise à un aléa faible à modéré.

Cette aire d'accueil des gens du voyage n'est ouverte que quelques semaines dans l'année conformément aux dispositions prévues dans le plan de prévention du risque inondation.

La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins a fait part, dans son courrier du 19 décembre 2023, de sa volonté de pouvoir bénéficier d'une augmentation des périodes d'ouverture et de la possibilité que cette aire soit inscrite dans le schéma départemental révisé des gens du voyage.

Les cumuls pluviométriques à Cannes, fournis par Météo France, sont représentés en Figure 14. Le 4^e quantile des précipitations totales correspond à la valeur telle que 80 % des précipitations lui sont inférieures. Que ce soit sur les moyennes ou le 4^e quantile, on observe deux périodes pluvieuses marquées : une période automnale de mi septembre à fin janvier, propice aux pluies méditerranéennes intenses (exemple des intempéries d'octobre 2015 et de novembre 2019 dans les Alpes-Maritimes), et une période du 1^{er} mars à la première décade de juin, où surviennent des orages de printemps. La période la plus sèche s'étale de la 2^e décade de juin à la fin du mois d'août.

Ainsi, le mois de juin, qui est exclu de la période d'ouverture autorisée des aires d'accueil des gens du voyage dans le PPRI, n'est pas statistiquement plus soumis aux événements pluvieux que les mois de mars et de mai, qui sont, au contraire, compris dans cette période d'ouverture.

Second constat, les précipitations sont plus importantes pour la période automnale que

pour la période estivale : le maximum du 4^e quantile de précipitation du printemps (60 mm) est atteint pour la 3^e décade d'avril, valeur dépassée pour les deux dernières décades de septembre et toutes les décades des mois d'octobre et de novembre. Sur l'automne, la valeur maximale atteinte est ainsi de 146 mm.

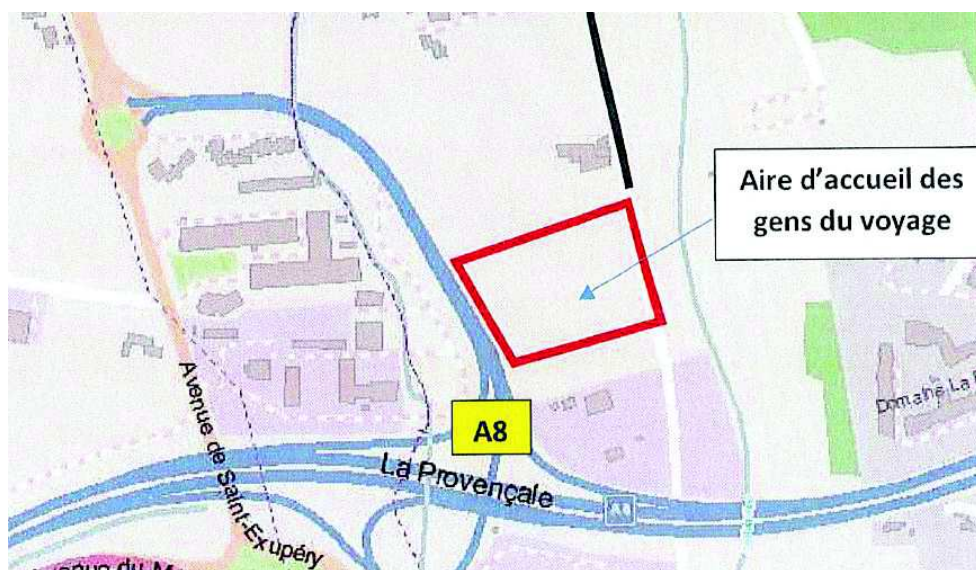
A titre illustratif de cette conclusion d'analyse statistique, les événements récents les plus forts observés sur l'Ouest du département, et ayant engendré des dégâts importants, sont majoritairement survenus lors de la période automnale : crue de novembre 2011, crue du 03 octobre 2015, crue des 23 et 24 novembre 2019.

Après analyse des précipitations sur ce secteur ces dernières années, il ressort :

- que le mois de juin peut être intégré dans la période d'ouverture des aires d'accueil des gens du voyage, compte tenu d'un régime pluviométrique quasi-similaire aux autres mois de cette période.
- qu'un allongement de la durée d'ouverture des aires d'accueil des gens du voyage peut être accordé pour une durée en continu du 1^{er} mars au 15 septembre, sachant que cette période est moins propice aux événements pluvieux extrêmes que peut connaître le département lors de la saison automnale, et que la CACPL est aujourd'hui compétente et aguerrie dans le suivi des vigilances météorologiques.

Tous les articles du règlement du PPRI de Cannes, à savoir article 2-(ah) du titre 1, article 2-(ah) du titre 2, article 2-(ah) du titre 5, seront ainsi modifiés en conséquence, en tenant compte des deux points précédemment cités.

La prescription limitant l'implantation des aires d'accueil des gens du voyage uniquement en zone d'aléa faible, demeure en l'état.



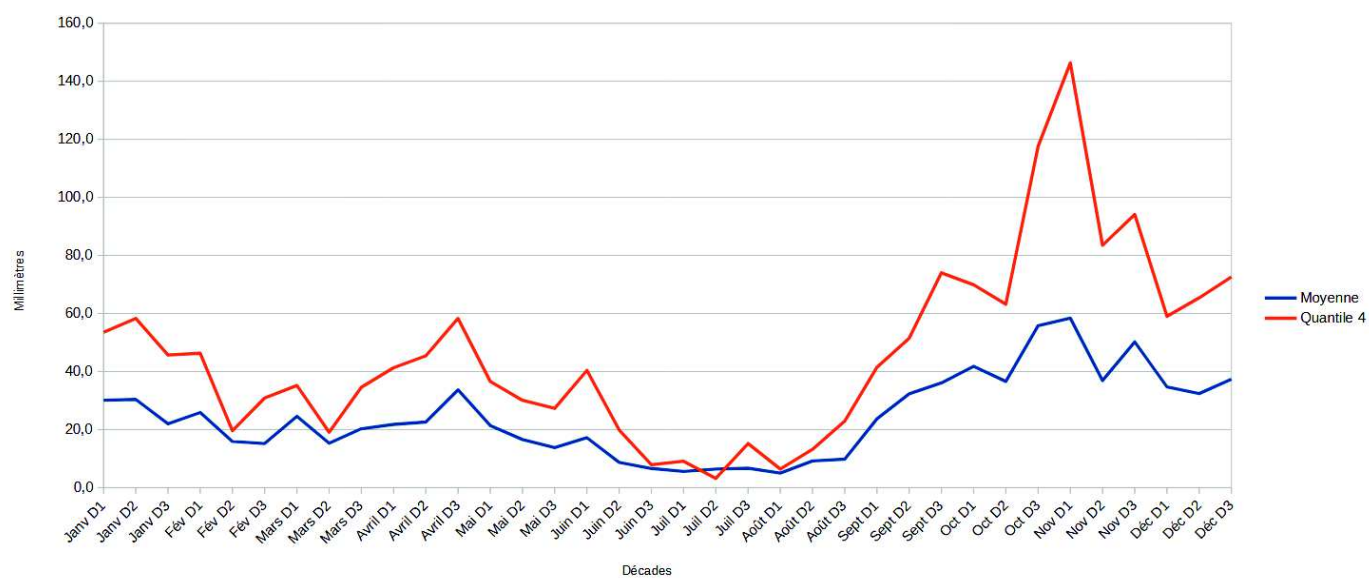


Figure 12 : Données météorologiques

Modification de la partie réglementaire en zone B1 concernant les reconstructions, y compris partielles, de bâtiments existants

Par requête introductive d'instance du 4 avril 2022, la ville de Cannes a demandé l'abrogation du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la commune de Cannes, approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2021, en tant qu'il existe une ambiguïté dans la rédaction du paragraphe concernant les reconstructions des bâtiments existants.

Le paragraphe concernant les reconstructions de bâtiments existants en zone bleue B1 du règlement du P.P.R.I. vise à réduire de 10% l'emprise au sol des constructions existantes dans le cadre d'une reconstruction. La ville de Cannes considère que cette rédaction porte à confusion du fait qu'il est évoqué un bonus d'emprise au sol sous forme de pourcentage alors que l'exemple associé illustre un calcul lié au point de pourcentage.

Pour exemple, il est indiqué dans le règlement, qu'en cas d'emprise au sol avant démolition de 59%, qu'il convient de diminuer l'emprise au sol de la reconstruction de 10 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable. Ces 10% impliquent une emprise au sol finale de 53,1%. Or, l'exemple présenté mentionne 49% d'emprise au sol, correspondant à une baisse de 10 points de pourcentage.

L'objet de cette modification est de clarifier cette prescription par une nouvelle rédaction.

La rédaction actuelle est la suivante :

"Si l'emprise au sol* initiale (existante) en zone inondable est comprise entre 30 % et 40 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, elle doit être ramenée à 30 %. L'emprise au sol finale peut toutefois être augmentée de 20 % si ces 20 % supplémentaires sont en transparence hydraulique, soit jusqu'à 50 % avec au moins 20 % en transparence hydraulique.

Si l'emprise au sol* initiale (existante) en zone inondable est supérieure à 40 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, l'emprise au sol finale doit être inférieure ou égale à l'emprise au sol initiale réduite de 10 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable. Pour bénéficier de cette clause, la démolition et la reconstruction doivent faire l'objet de la même autorisation administrative. L'emprise au sol finale peut toutefois être augmentée de 20 % si ces 20 % supplémentaires sont en transparence hydraulique.

Exemple : si l'emprise existante en zone inondable était de 59 %, elle doit être ramenée à

49 % ou jusqu'à 69 % avec au moins 20 % en transparence hydraulique.

Si, toutefois, la déconstruction est partielle et concerne une emprise au sol inférieure à 10 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, l'emprise au sol finale peut être égale à l'emprise au sol initiale. Pour bénéficier de cette clause, la démolition et la reconstruction doivent faire l'objet de la même autorisation administrative."

La nouvelle rédaction sera la suivante :

"Si l'emprise au sol* initiale (existante) en zone inondable est comprise entre 30 % et 40 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, elle doit être ramenée à 30 %. L'emprise au sol finale peut toutefois être augmentée de 20 % (de la partie de l'unité foncière située en zone inondable) si ces 20 % supplémentaires sont en transparence hydraulique, soit jusqu'à 50 % avec au moins 20 % en transparence hydraulique.

Si l'emprise au sol* initiale (existante) en zone inondable est supérieure à 40 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, l'emprise au sol finale doit être inférieure ou égale à l'emprise au sol initiale réduite de 10 points. Pour bénéficier de cette clause, la démolition et la reconstruction doivent faire l'objet de la même autorisation administrative. L'emprise au sol finale peut toutefois être augmentée de 20 % (de la partie de l'unité foncière située en zone inondable) si ces 20 % supplémentaires sont en transparence hydraulique.

Exemple : si l'emprise existante en zone inondable était de 59 %, elle doit être réduite de 10 points, soit être ramenée à 49 % ou jusqu'à 69 % avec au moins 20 % en transparence hydraulique.

Si, toutefois, la déconstruction est partielle et concerne une emprise au sol inférieure à 10 %, l'emprise au sol finale peut être égale à l'emprise au sol initiale. Pour bénéficier de cette clause, la démolition et la reconstruction doivent faire l'objet de la même autorisation administrative."

5. Récapitulatif de la modification

Par conséquent, une modification n°1 du PPRI de Cannes peut être envisagée en application des articles R. 562-10-1 et R. 562-10-2 du code de l'environnement, et permettra :

- d'activer les dispositions réglementaires liées à l'ESR sur le périmètre de la phase 1 et d'adapter quelques points mineurs du Titre 7 afin de rendre le PPRI plus opérationnel dans son application :
 - le terme « permis de construire » du e) du Titre 7 est remplacé par le terme « autorisations d'urbanisme » ;
 - le délai de 5 ans entre la date de délivrance du permis de démolir et la demande de permis de construire dans le e) du Titre 7 est remplacé un délai de 9 ans ;
 - suite à la réalisation du schéma hydraulique et après mise à jour de la topographie transmise par la CACPL, la zone rouge au droit de l'avenue Francis Toner sera déclassée en zone bleue B1 sur une surface inférieure à 2 000 m² (encadré noir sur la Figure 6 ci-dessus). Cette modification permet de prendre en compte le changement de topographie sur ce secteur et n'augmente pas le droit à urbaniser.
- de faire évoluer la carte de zonage sur la parcelle AN n°133 en déclassant la pastille située en zone rouge (cf. Figure 7).
- de faire évoluer le règlement, sur la saisonnalité d'installation des aires d'accueil temporaires des gens du voyage afin de se rapprocher de la réalité des périodes de pluies dites « intenses ». La période autorisée du paragraphe (ah) du Titre 2 de l'article 1 du PPRI sera modifiée pour permettre une ouverture du 1^{er} mars au 15 septembre inclus, permettant ainsi une occupation des aires temporaires de gens du voyage au mois de juin. La règle limitant les séjours à un mois maximum sera supprimée.
- de préciser, à l'article 2 du Titre 1 « Zone bleue B1 », les notions de pourcentages et de points de pourcentages dans les règles relatives à l'emprise au sol relevant des opérations de démolition-reconstruction en zone B1.