



Autoévaluation environnementale

Projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes

Dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, la présente note consiste en **l'auto-évaluation du projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes** permettant de conclure à l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement.

Pour compléter les éléments de la présente note, et pour une parfaite appréhension des objectifs poursuivis et des évolutions proposées pour le P.L.U. de Cannes, le rapport de présentation du projet de modification n°5 du P.L.U. expose les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de cette procédure et pour chaque évolution, la situation actuelle selon le P.L.U. actuellement en vigueur, le motif de la modification et la proposition de modification.

Le dossier complet de ce projet de modification n°5 est joint à cet examen au cas par cas.

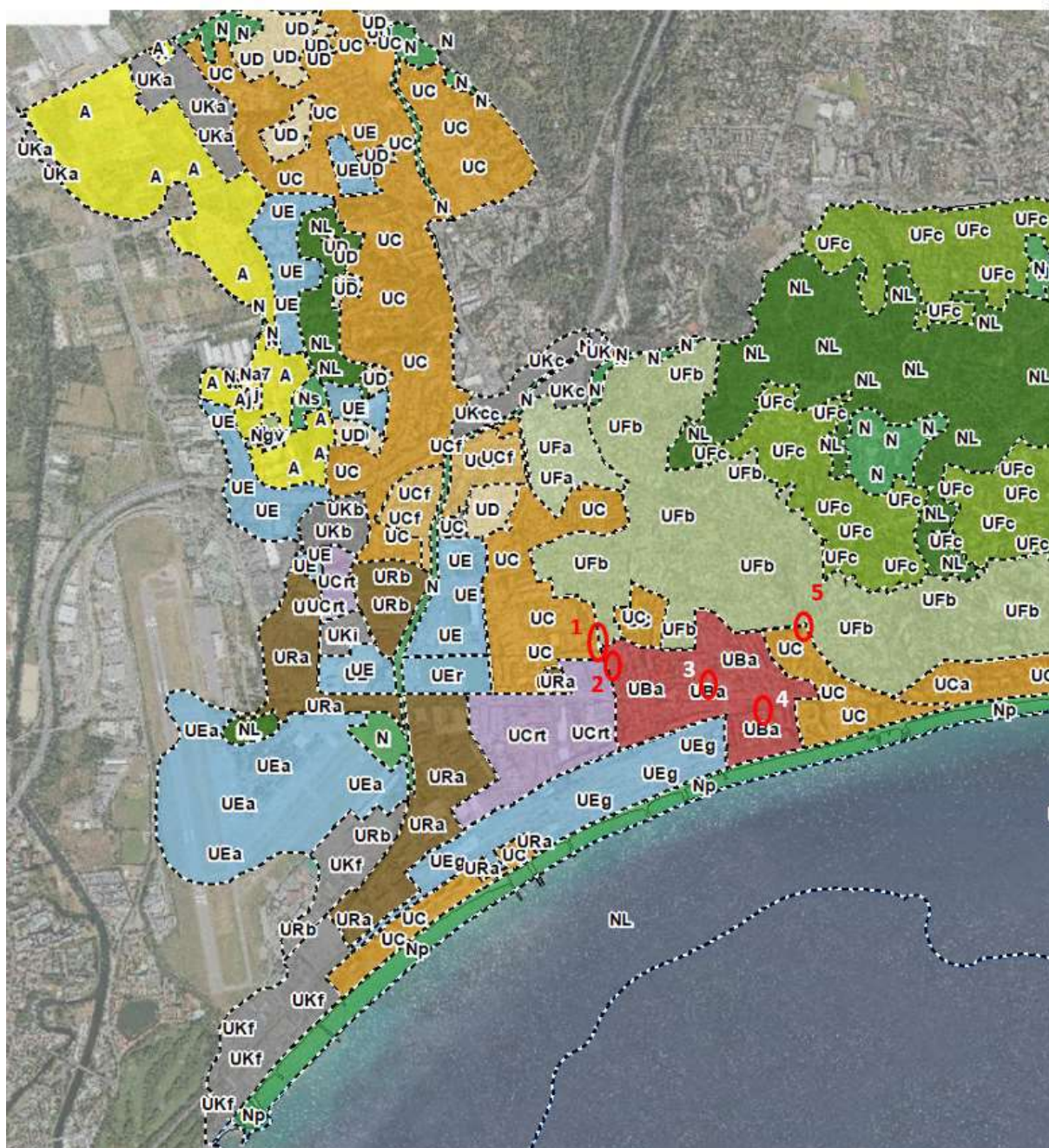
I. Localisation des secteurs concernés par la modification

Les propositions d'évolutions du P.L.U. dans le cadre de la procédure de modification n°5 sont listées et localisées ci-après :

- Actualisation des secteurs de plan de masse (P.D.M.) :
 - Secteur République :
 - Evolution du P.D.M. « R3 », sis angle rue Fellegara - impasse Saint-Paul
 - Suppression du P.D.M. « R6 », sis angle bd de la République - rue Migno
 - Secteur de la Bocca :
 - Evolution du P.D.M. « BC2 », sis avenue Anthony Dozol
 - Evolution du P.D.M. « BC6 », sis angle av. Francis Tonner – rue Roquebillière
 - Evolution du P.D.M. « BC8 », sis angles av Francis Tonner - rue Pierre Sémard - rue Marco del Ponte
 - Secteur Pointe Croisette :
 - Suppression du P.D.M. « PC1 », sis angle rue Saint Jin-Jin – av de Lerins
 - Suppression du P.D.M. « PC2 », sis angle ouest av de Lerins – av Reine Astrid
 - Suppression du P.D.M. « PC3 », sis angle est av de Lerins – av Reine Astrid
- Préservation du patrimoine végétal :
 - Protection du chêne liège sis 26-28 bd de l'observatoire
 - Extension d'un espace vert à protéger sis 67 av Albert 1^{er}
- Actualisation des emplacements réservés (E.R.) :
 - Suppression de l'E.R. I.C.32 sis 1 rue Eugène Brioux et 10 avenue Tristan Bernard
 - Suppression de l'E.R. I.C.55 sis 9 à 15 rue Velasquez
 - Suppression de l'E.R. I.C.56 sis 59 boulevard de la Croisette, 21 rue du Canada et 2 rue Rouaze
 - Suppression partielle de l'E.R. I.C.151 sis av. Anthony Dozol
 - Suppression partielle de l'E.R. I.C.20 sis av. de Grasse
 - Suppression partielle de l'E.R. I.C.1 sis av. Sainte-Marguerite
 - Suppressions partielles des E.R. I.C.24 et II.C.4 sis bd de la République et rue Migno
 - Suppressions partielles de l'E.R. I.C.2 sis bd de la Mer – rue Stephen Liegeard
- Modification d'une marge de recul sur la parcelle cadastrée CD 001 sise 16 av des Hespérides, à l'angle de l'av de Lérins
- Evolutions règlementaires :
 - Modification relative aux établissements d'intérêt collectif et de services publics en UFc
 - Modification relative à l'installation des appareillages de climatisation en toiture
 - Modification applicable aux antennes relais
- Corrections d'erreurs matérielles :
 - Suppression de la servitude d'attente de projet (S.A.P.)
 - Correction d'une référence législative
 - Mises à jour de références cadastrales désignant le patrimoine bâti remarquable
 - Correction d'erreurs graphiques

**Cartographies localisant les évolutions ponctuelles portées dans le cadre de la procédure de
modification n°5 du P.L.U**

1 – avenue Anthony Dozol – suppression partielle d’un emplacement réservé
2 – avenue Anthony Dozol – suppression du plan de masse
3 – angle av Francis Tonner/rue Roquebillière – évolution du plan de masse
4 – angle av Francis Tonner/rue Pierre Sépard – évolution du plan de masse
5 – avenue Sainte Marguerite – suppression partielle d’un emplacement réservé
6 – boulevard de la Mer – suppression partielle d’un emplacement réservé
7 – rues Alexandre Pascal/Stephen Liegeard – suppression partielle d’un emplacement réservé
8 – avenue de Grasse – suppression partielle d’un emplacement réservé
9 – angle impasse Saint-Paul/rue Fellegara – évolution du plan de masse
10 – angle bd de la République/rue Migno – suppression du plan de masse
11 – angle bd de la Croisette/rue du Canada/rue Rouaze – suppression de l’emplacement réservé
12 – rue Velasquez – suppression de l’emplacement réservé
13 – angle rue Eugène Brioux/Tristan Bernard – suppression de l’emplacement réservé
14 – angle Ouest av de Lérins/rue Reine Astrid – suppression du plan de masse
15 – angle Est av de Lérins/rue Reine Astrid – suppression du plan de masse
16 – angle av de Lérins/rue Saint Jin-Jin – suppression du plan de masse
17 – angle av de Lérins/av des Hespérides – modification de la marge de recul
18 – avenue du Roi Albert 1er – extension d’un espace vert à protéger
19 – 26-28 bd de l’Observatoire – identification d’un nouvel arbre remarquable



II. L'auto-évaluation

L'ensemble des évolutions portées dans le cadre du projet de modification n°5 du P.L.U. n'ont pas pour effet d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ou de générer une augmentation de la population accueillie sur le territoire cannois. Elles s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain, de révision de prescriptions existantes, de valorisation du patrimoine bâti et naturel et de clarification réglementaire.

Les évolutions suivantes proposées dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U. **n'ont pas d'impact, ou bien amoindrissent la constructibilité et l'apport en population possible** :

- La suppression de certains plans de masses (P.D.M.) (R 6, PC 1, PC 2, PC 3) ou des ajustements ponctuels sur d'autres (R 3, BC 2, BC 6, BC 8), visent l'amélioration de l'intégration architecturale ou de la faisabilité opérationnelle. Elles ne génèrent pas une augmentation de l'offre de logements ou d'emplois, mais permettent une meilleure adaptation des projets au tissu urbain existant et aux ambitions de requalification des quartiers concernés,
- Les suppressions d'emplacements réservés (notamment I.C.20, I.C.32, I.C.55, I.C.56, I.C.151, II.C.4,) n'ouvrent pas de droits nouveaux à construire. La suppression des emplacements I.C.1 (zonage Ufb) et I.C.2 (UCa – entre le bd du Dr Picaud au Nord et la voie ferrée au Sud) permet une constructibilité, toutefois limitée par le zonage des secteurs. S'agissant du campus international de Cannes (zonage UEci), lui aussi grevé par l'emplacement réservé I.C.2., l'inscription de l'édifice à l'inventaire du patrimoine bâti remarquable de la ville de Cannes assure une protection du site,
- L'inscription de nouveaux éléments dans l'inventaire du patrimoine bâti remarquable (dépendances « Myosotis » et « Britannia » et villa « Lou Calen » à la Pointe Croisette) a pour objectif de renforcer la préservation du tissu existant et ne permet pas d'augmentation de la constructibilité,
- De même, l'extension d'espaces verts à protéger (E.V.P.), et l'inscription d'un arbre remarquable (chêne liège sis 26-28 boulevard de l'Observatoire), participent à la qualité environnementale du territoire, sans incidence sur les capacités d'accueil,
- Les évolutions réglementaires sur des points techniques (climatisation en toiture, antennes relais, E.I.C.S.P. en zone UFc) visent avant tout à assurer la cohérence réglementaire et la qualité urbaine,
- Les corrections d'erreurs matérielles (références cadastrales, servitudes, règles rédactionnelles) n'ont aucune incidence directe sur les potentialités constructives.

Les évolutions suivantes proposées dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U. ont **un impact marginal sur les formes urbaines et le réseau viaire** :

- Les suppressions d'emplacements réservés, qui permettent de lever des contraintes devenues obsolètes ou incohérentes avec les projets actuels de la Ville,
- Les évolutions réglementaires sur des points techniques (climatisation en toiture, antennes relais, E.I.C.S.P. en zone UFc) visent avant tout à assurer la cohérence réglementaire et la qualité urbaine.

1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune de Cannes est concernée par le site Natura 2000 de la baie et du cap d'Antibes – Îles de Lérins (parties terrestre et marine) (FR9301573).

Les modifications proposées dans le cadre de **cette modification n°5 du P.L.U. n'affectent en aucun cas le site Natura 2000** car elles ne trouvent pas à s'appliquer dans le périmètre du site qui englobe les espaces maritimes et les îles de Lérins.

2. Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications suivantes proposées dans le cadre de cette modification n°5 du P.L.U. n'ont pas **d'incidences directes sur les milieux naturels et la biodiversité mais favorisent le développement de la nature en ville et la mise en valeur du patrimoine cannois** :

- L'extension de deux espaces verts à protéger (E.V.P.) sis rue Saint-Jin Jin et avenue du Roi Albert 1er, ces E.V.P. permettent de garantir la continuité paysagère des sites,
- Le classement d'un chêne liège sis 26-28 boulevard de l'Observatoire participe à la préservation du patrimoine végétal remarquable.

Les autres modifications n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité :

Les **modifications de plans de masse** concernent exclusivement des secteurs déjà urbanisés. Les suppressions ou ajustements des P.D.M. doivent permettre un renouvellement urbain maîtrisé, sans création de nouveaux fronts d'urbanisation. Les prescriptions graphiques associées aux plans de masses et localisant les espaces verts de pleine terre (E.V.P.T.) complètent les exigences chiffrées fixées par zone. Elles sont instaurées pour imposer un aménagement paysager en réponse aux enjeux de vues et prospects avec les constructions voisines, pour améliorer l'insertion du projet de nouvelle construction permis par le P.D.M. dans son environnement déjà urbanisé :

- Pour le P.D.M. BC 2 : la surface d'E.V.P.T. exigé est réduite de 600 m² pour permettre l'aménagement d'un parking en sous-sol et en conséquence d'une adaptation du projet architectural afin d'améliorer son insertion dans le tissu existant. L'E.V.P.T. est concentré en cœur d'îlot pour traiter l'interface avec les pavillons et résidences en cœur d'îlot,
- Pour le P.D.M. BC 6 : l'E.V.P.T. de 269 m² est supprimé dans un contexte de réduction du secteur de plan de masse à la suite du constat de son absence d'opérationnalité et de l'impossibilité de créer de façon isolée ledit espace vert de pleine terre car il impacte un immeuble de deux logements,
- Pour le P.D.M. PC 3 : l'E.V.P.T. de 125 m² est supprimé dans un contexte de préservation du tissu vernaculaire de la Pointe Croisette et en l'absence d'intérêt de localiser un E.V.P.T. en lieu et place de deux constructions existantes offrant des logements alors même que le reste du cœur d'îlot (copropriétés voisines) est largement bâti.

Ces évolutions proposées n'ont donc pas d'effet sur les milieux naturels et la biodiversité, au regard de leur situation en milieu très urbanisé, de l'absence de corridor écologique aux abords, leur caractère artificiel et anthropisé dans la situation actuelle, et de leurs dimensions réduites à l'échelle des ilots où elles se situent.

- Les **suppressions d'emplacements réservés** (I.C.1, I.C.2, I.C.20, I.C.24, I.C.32, I.C.55, I.C.56, I.C.151, II.C.4) interviennent dans des secteurs urbanisés ou peu végétalisés. Leur levée ne modifie pas les caractéristiques environnementales des zones concernées. À noter que la suppression de l'emplacement réservé I.C.151 contribue, au contraire, à la préservation des haies et arbres d'alignement situés aux abords de la clôture du lycée Hutinel.
- Les **évolutions réglementaires techniques** (ex. appareillage de climatisation en toiture, encadrement des antennes relais, ajustements concernant les E.I.C.S.P. en UFc) ainsi que les **clarifications rédactionnelles et corrections d'erreurs matérielles** (références cadastrales, servitudes, prescriptions graphiques) n'ont pas d'effet sur les milieux naturels et la biodiversité.

3. La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U. de Cannes qui ont un impact sur la constructibilité ne concernent que les zones urbaines et déjà bâties et n'a pas d'impact sur d'éventuelles dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine et dont les dimensions seraient de nature à entraîner une consommation foncière au titre des dispositions de la Loi Climat et Résilience et du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest), si elles devaient accueillir un projet de construction.

Ainsi, ce projet de modification n°5 du P.L.U. n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

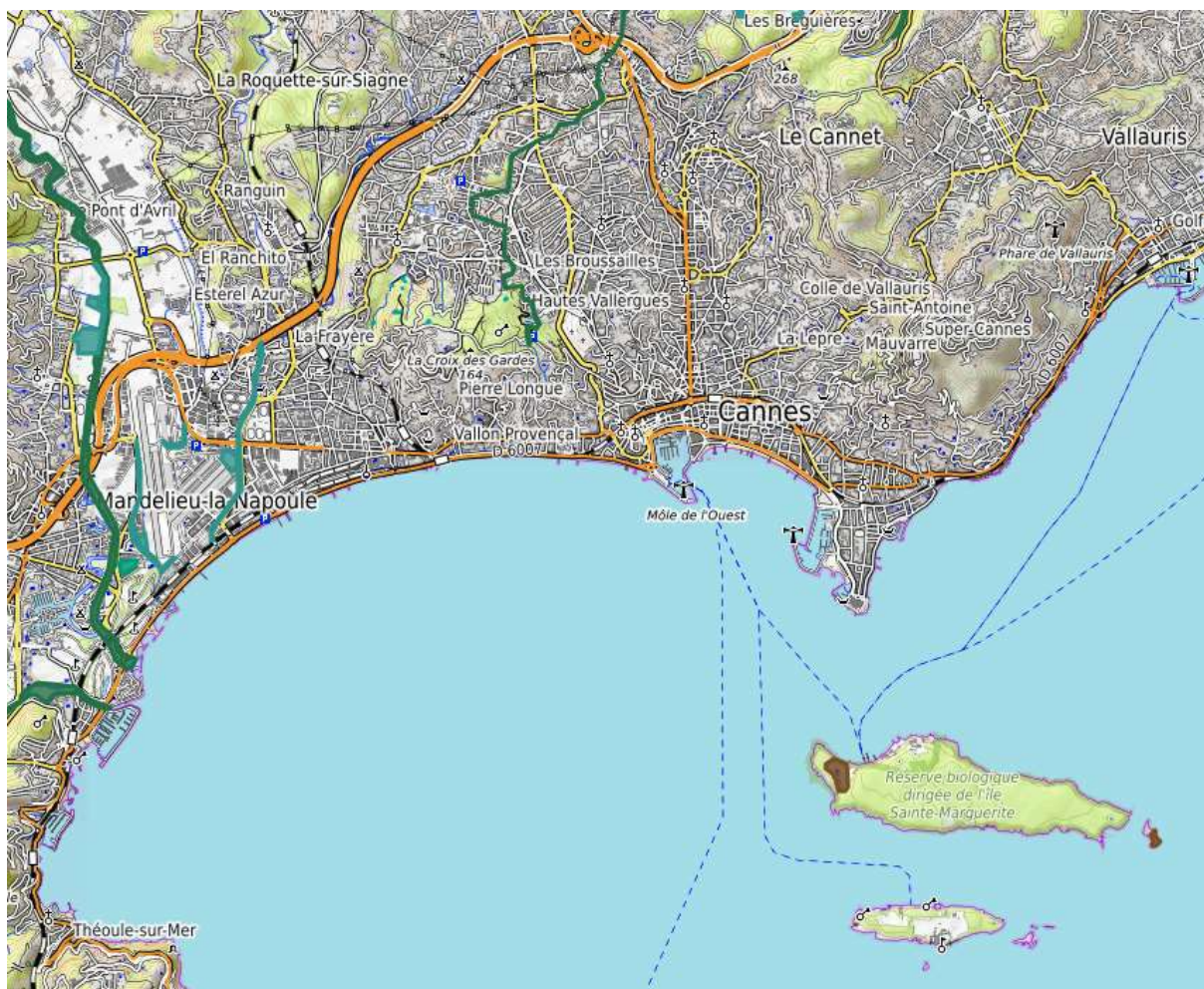
4. Les incidences sur les zones humides

L'atlas des zones humides de la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur fait état d'une zone humide attachée au canal de la Siagne. Le tracé de ce canal ne connaît pas d'interaction avec les évolutions proposées par la modification n°5 du P.L.U. L'évolution réglementaire projetée en zone UFc pour les E.I.C.S.P. existants concerne le secteur de la Croix des Gardes traversé par ce canal. Cependant, aucun E.I.C.S.P. présent sur le secteur ne se trouve à proximité de cette zone humide.

Cet atlas fait également état des zones humides suivantes :

- La zone humide attachée au cours d'eau de la Frayère,
- Au sud de l'aéroport, une faible portion de la zone humide attachée au Béal,
- Les prés salés de l'île Sainte-Marguerite.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. ne porte pas d'effet sur ces secteurs de la Ville de Cannes.



Extrait cartographique de l'atlas des zones humides de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur -source : GéoNature – système d'information territorial des parcs naturels de la Région Sud, mai 2025

■ BORDURES DE COURS D'EAU
■ PLAINES ALLUVIALES

5. Les incidences sur l'eau potable

Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur le territoire cannois. Le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes n'a pas d'incidence sur la ressource en eau potable, telle qu'elle est gérée par le Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (S.I.C.A.S.I.L.) et représentée ci-après :



Carte des ressources et équipements – source : S.I.C.A.S.I.L., mai 2025

Concernant la consommation en eau potable, selon le rapport annuel du S.I.C.A.S.I.L. (rapport sur le prix et la qualité du service, R.P.Q.S.), en 2022, la consommation moyenne journalière s'élève à 76 986 m³/j sur le périmètre des neuf communes composant le syndicat pour une capacité réelle de production du milieu naturel de 194 000 m³/j en période de sécheresse (juillet 2023).

La consommation du jour de pointe de 2023 s'élevait à 136 064 m³. En prenant le scénario le plus défavorable (jour de pointe de la consommation avec réserves naturelles en période de sécheresse), la réserve de production disponible serait de 57 936 m³/j.

Au regard des capacités précitées, la ressource en eau potable n'est pas un enjeu de la présente procédure de modification n°5 du P.L.U. qui n'a pas d'impact voire qui amoindrit la constructibilité offerte.

6. Les incidences sur la gestion des eaux pluviales

Les évolutions proposées par la modification n°5 du P.L.U. de Cannes sont globalement **neutres ou positives** en matière de gestion des eaux pluviales. Plusieurs modifications participent directement à une meilleure perméabilité des sols et à la valorisation de surfaces végétalisées :

L'ajustement de certains plans de masse, notamment au niveau de l'avenue Anthony Dozol (BC 2) et de l'angle Francis Tonner/Roquebillière (BC 6), vise à améliorer leur opérationnalité tout en maintenant un équilibre entre densification maîtrisée et intégration urbaine. Ces secteurs, situés en zone UBa, où aucune exigence réglementaire d'espace libre ou de pleine terre n'est imposée, ont fait l'objet d'une révision des surfaces dédiées aux E.V.P.T., initialement prévues à titre indicatif dans les prescriptions cartographiques.

Ainsi, sur le P.D.M. BC 2, si la surface d'E.V.P.T. passe de 1 181 m² à 581 m², soit une réduction de 600 m², cette évolution permet l'implantation d'un parking en sous-sol et une meilleure adaptation à la parcelle, tout en maintenant une emprise au sol inférieure à l'existant (passage de 954 m² à 945 m²). En dépit de cette réduction, la proposition reste plus favorable que l'application du droit commun, qui n'imposerait ici aucun E.V.P.T.

Sur le PDM BC 6, l'E.V.P.T. est supprimé (269 m²) en raison de l'impossibilité de concrétiser l'aménagement dans ce secteur enclavé et fortement contraint, en l'absence de renouvellement urbain effectif. Il est à noter que cette suppression s'accompagne d'une réduction de l'emprise au sol (de 516 m² à 304 m² dans le secteur du P.D.M.), ce qui libère des surfaces non bâties susceptibles d'accueillir les eaux pluviales.

Ces évolutions, qui n'entraînent ni accroissement de l'emprise au sol ni réduction de la constructibilité au regard des règles générales applicables en zone UBa, traduisent un souci d'ajustement pragmatique des prescriptions cartographiques, sans remise en cause de l'objectif global de renaturation.

La suppression de l'E.V.P.T. de 125 m² sur le P.D.M. PC3 n'a pas d'impact au regard de l'exigence de minimum 85% d'E.V.P.T. en zone UFp.

La suppression ou le redimensionnement d'emplacements réservés n'impacte pas la gestion des eaux pluviales, ces emplacements ne correspondant pas à des zones stratégiques en termes de gestion hydrologique.

L'extension d'un E.V.P.T. de 1 285 m² sur la parcelle CL 0107, attenante au jardin de la résidence Le Château Mont Joli (67 avenue du Roi Albert 1er), contribue au maintien et à la préservation de surfaces végétalisées propices à l'infiltration des eaux pluviales.

L'inscription d'un chêne liège centenaire comme arbre remarquable au P.L.U. sur la parcelle DK 0313 garantit un périmètre de protection autour de cet arbre et va dans le sens du maintien de la végétalisation du site et donc d'une gestion naturelle des eaux sur site.

Le projet de modification n°5 a donc un impact marginal sur la gestion des eaux pluviales.

7. Les incidences sur l'assainissement

La station d'épuration d'AQUAVIVA permet de traiter les volumes et charges de pollution de 250 000 équivalent-habitants. Elle a par ailleurs été conçue pour traiter à l'horizon 2040, les volumes et charges de pollution de 350 000 équivalent-habitants.

Dans le bilan de la station de l'année 2023, la charge entrante a été estimée à 156 729 équivalent-habitants.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. ne permet pas l'afflux de nouveaux habitants ; aussi, **la station d'épuration restera en mesure de traiter les eaux usées produites sur le territoire.**

Il est par ailleurs utile de noter que les évolutions portées dans le cadre de cette modification n°5 du P.L.U. concernent des secteurs situés en zone urbaine et déjà dotés d'un assainissement collectif.

8. Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

Les modifications proposées dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U. de Cannes s'inscrivent dans des secteurs urbanisés ou faisant déjà l'objet de protections patrimoniales ou paysagères. La majorité des interventions ont pour but de renforcer et valoriser la qualité architecturale du tissu bâti existant, ou préserver les vues et percées paysagères.

Parmi les principales évolutions à incidence positive sur le paysage ou le patrimoine bâti :

Certaines suppressions d'emplacements réservés sont motivées par la volonté de protéger des éléments bâtis d'intérêt architectural ou historique, à l'image de la villa Rayon d'Or (I.C.32), de l'hôtel Bleu Rivage (I.C.56) ou encore de la villa Capricia (I.C.20). Ces ajustements traduisent une intégration renforcée de la valorisation du bâti ancien dans les choix d'aménagement urbain, contribuant ainsi à la pérennisation de l'identité architecturale locale.

D'autres suppressions relèvent d'une prise en compte plus réaliste du bâti existant et du contexte urbain, en supprimant des emprises devenues obsolètes ou irréalistes (I.C.55, I.C.151, I.C.1, I.C.2). Cela permet une mise à jour pragmatique du P.L.U., allégeant les contraintes sur les propriétés privées tout en tenant compte des aménagements réalisés.

Enfin, ces ajustements renforcent la cohérence urbaine et le cadre de vie, en évitant des atteintes inutiles à l'alignement des façades. La préservation de trottoirs, murets et clôtures d'origine participe également à la qualité paysagère des espaces publics.

La suppression de trois plans de masse (PC 1, PC 2, PC 3) dans le quartier de la Pointe Croisette permet de préserver le tissu pavillonnaire caractéristique et les percées visuelles vers des éléments patrimoniaux majeurs, tels que la Villa des Araucarias (actuellement résidence des Deux plages) ou les perspectives de la place de l'Étang. Ces suppressions s'accompagnent de mesures de protection renforcée : prolongement de marges de recul et extension d'espaces verts à protéger. De plus, le classement de deux bâtiments anciens sur les parcelles BZ 0114 et BZ 0117 (avenue de Lérins / avenue Reine Astrid), vestiges des villas « Britannia », « Myosotis » et de la villa « Lou Calen », renforce la reconnaissance patrimoniale de ce secteur. Leur intégration dans l'inventaire du patrimoine bâti remarquable du P.L.U. assure une protection réglementaire durable.

La suppression du plan de masse R 6 dans le secteur faubourien de Prado-République permet de préserver l'identité historique du quartier, marquée par un bâti modeste et resserré, emblématique du développement urbain cannois du XIXe et du début du XXe siècle. Cette évolution favorise la réhabilitation du tissu existant et la préservation de l'histoire des quartiers, en évitant des opérations en rupture avec le tissu ou présentant une densification inadaptée à ce contexte urbain.

Les évolutions des P.D.M. R3, BC2, BC6 et BC8 intègrent une logique d'insertion dans l'environnement bâti existant. Ces évolutions visent à éviter les ruptures d'échelle, préserver les perspectives urbaines, et assurer une parfaite insertion architecturale. Les modifications des polygones d'implantation et des hauteurs maximales tiennent compte du contexte architectural local.

L'extension d'un E.V.P. sur l'avenue du Roi Albert 1er, aux abords de la résidence Le Château Mont Joli, contribue à conserver la trame végétale de ce secteur résidentiel, offrant ainsi un écrin de verdure aux constructions existantes.

Les évolutions réglementaires encadrant l'implantation des antennes relais et des climatiseurs en toiture introduisent de nouvelles exigences en matière d'intégration paysagère et architecturale de ces dispositifs. Ces mesures visent à améliorer la qualité des vues sur le tissu urbain en assurant une meilleure insertion des équipements techniques.

L'évolution proposée du règlement de la zone UFc doit permettre, de manière encadrée, l'extension ou l'aménagement limité des E.I.C.S.P. existants à la date d'approbation du P.L.U. (2019) (de l'ordre de 6 en zone UFc), l'extension limitée à maximum 40 m² d'emprise au sol restant en vigueur.

La règle dérogatoire vise à assurer le maintien de services de proximité sans remettre en cause l'identité paysagère et patrimoniale de ce secteur collinaire protégé.

Dans l'ensemble, les mesures envisagées concourent aux objectifs de protection et de mise en valeur du site inscrit cannois. Elles sont destinées à limiter l'impact des constructions nouvelles, à préserver les formes urbaines traditionnelles et à protéger les abords des ensembles patrimoniaux identifiés.

Le projet de modification n°5 du P.L.U. de Cannes présente ainsi une incidence positive sur le paysage urbain et le patrimoine bâti, tout en consolidant les protections existantes et en accompagnant les mutations urbaines de manière qualitative et respectueuse du contexte.

9. Les sols pollués et les incidences sur les déchets

Le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes. **Des sites pollués sont présents sur le territoire cannois mais à distance des secteurs concernés par la procédure de modification n°5 du P.L.U.**

La procédure ne concerne pas de carrières et/ou de projets de création ou d'extension de carrières.

Elle ne concerne pas non plus un projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire.

Comme sus-évoqué, par cette procédure de modification n°5 du P.L.U., la constructibilité offerte par le P.L.U. évolue à la marge, à la baisse ; aussi, **l'impact sur la production de déchets est marginal.**

Les secteurs d'information sur les sols (S.I.S.) sont au nombre de quatre sur le territoire cannois :

- L'ancienne usine de gaz de Cannes la Bocca adressée avenue Maurice Chevalier, au nord de la nouvelle Université Bastide Rouge et du Cinéum,
- L'école maternelle publique « Maurice Alice » sise 72 avenue Gallieni dans le quartier République,
- L'école élémentaire « Hélène Vagliano » et maternelle « Ange-Marie Miniconi » sise 1 rue de Mulhouse/4 rue de Metz dans le quartier de la basse Californie,
- L'ancienne usine à gaz de Cannes Maria sise place du commandant Maria, au cœur du quartier République.

Les évolutions portées dans le cadre de cette modification n°5 du P.L.U. de Cannes ne concernent pas ces secteurs d'information sur les sols.

10. Les incidences sur les risques et les nuisances

Concernant les risques ou aléas naturels

- Risque d'inondations

Les plans de masse BC 2, BC 6 et BC 8 concernés par la modification n°5 du P.L.U. sont situés dans des secteurs soumis aux dispositions du P.P.R.I. de Cannes approuvé le 21 octobre 2021 :

- BC 2 et BC 6 se trouvent en zone B2, correspondant à un aléa faible à modéré en zone urbanisée de type centre urbain. Les évolutions proposées contribuent à renforcer l'opérationnalité des projets de renouvellement urbain portés en centre urbain de La Bocca. Ainsi :
 - o Les ajustements des plans de masse BC 2 et BC 6 ne connaissent pas d'interface avec les règles du P.P.R.I. et sont sans incidence sur l'exposition au risque d'inondation,
 - o Le plan de masse BC 8, en partie concerné par la zone R3 (aléa fort en zone urbanisée de type centre urbain), a été redéfini dans le respect des contraintes réglementaires, sans création d'emprise nouvelle ni majoration de la surface bâtie en zone à risque. Les ajustements apportés au plan de masse BC 8 traduisent une volonté d'adapter le projet aux contraintes hydrauliques locales : la revoyure opérée sur la partie Est du P.D.M. permet désormais de garantir un retrait de 8 mètres de part et d'autre de l'axe du vallon, apportant une réponse adaptée au bon fonctionnement hydraulique du site et aux exigences du P.P.R.I.

Les évolutions proposées n'augmentent donc pas l'exposition au risque mais facilitent, dans le respect du P.P.R.I., la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain structurants, compatibles avec les objectifs de résilience du territoire.

Ainsi, l'ensemble des évolutions prévues dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U. sont compatibles avec le P.P.R.I. et s'inscrit dans une démarche de maîtrise des risques hydrauliques dans les zones exposées.

- Risque de submersion marine

Le seul P.D.M. objet de la présente évolution du P.L.U. concerné par le porter à connaissance (P.A.C.) submersion marine est le plan de masse BC 8. Les cotes altimétriques de ce tènement sont toutefois supérieures aux niveaux marins de référence et de l'horizon 2100. Aussi, si le secteur du P.D.M. BC 8

est concerné par le P.A.C. submersion marine, ses prescriptions ne sont pas applicables, le secteur n'étant pas exposé aux risques de submersion marine.

Par ailleurs, le remblai de la S.N.C.F. fait rempart face aux potentielles arrivées d'eaux maritimes, ce qui limite le risque de submersion marine.

Concernant les nuisances sonores :

Les évolutions proposées dans le cadre de cette modification n°5 du P.L.U. ne sont pas impactées par des nuisances ou risques et ne génèrent pas de risque sonore.

11. Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet de modification n°5 du P.L.U. a été analysé dans le cadre de sa compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment le S.R.A.D.D.E.T., le S.R.C.E., le P.C.A.E.T.

Il est à noter que le territoire cannois est inclus dans le périmètre du plan de protection de l'atmosphère des Alpes-Maritimes du Sud. Comme indiqué en préambule du II de la présente, le projet de modification n°5 du P.L.U. connaît un impact marginal sur l'afflux de population et d'actifs, sur les formes urbaines et le réseau viaire.

Concernant la dispersion ou concentration des polluants atmosphériques :

Comme précisé au II de la présente, le projet de modification n°5 n'a qu'un impact marginal sur les formes urbaines et le réseau viaire. De plus, cette modification n'induit pas d'afflux de population supplémentaire, ce qui permet d'écarter tout impact sur les flux de circulation et, par conséquent, sur la qualité de l'air. Finalement, la suppression de certains emplacements réservés reflète une volonté d'actualiser leur liste, soit en raison de leur perte d'opportunité ou de pertinence, soit parce que les opérations qui leur étaient assignées ont d'ores et déjà été réalisées.

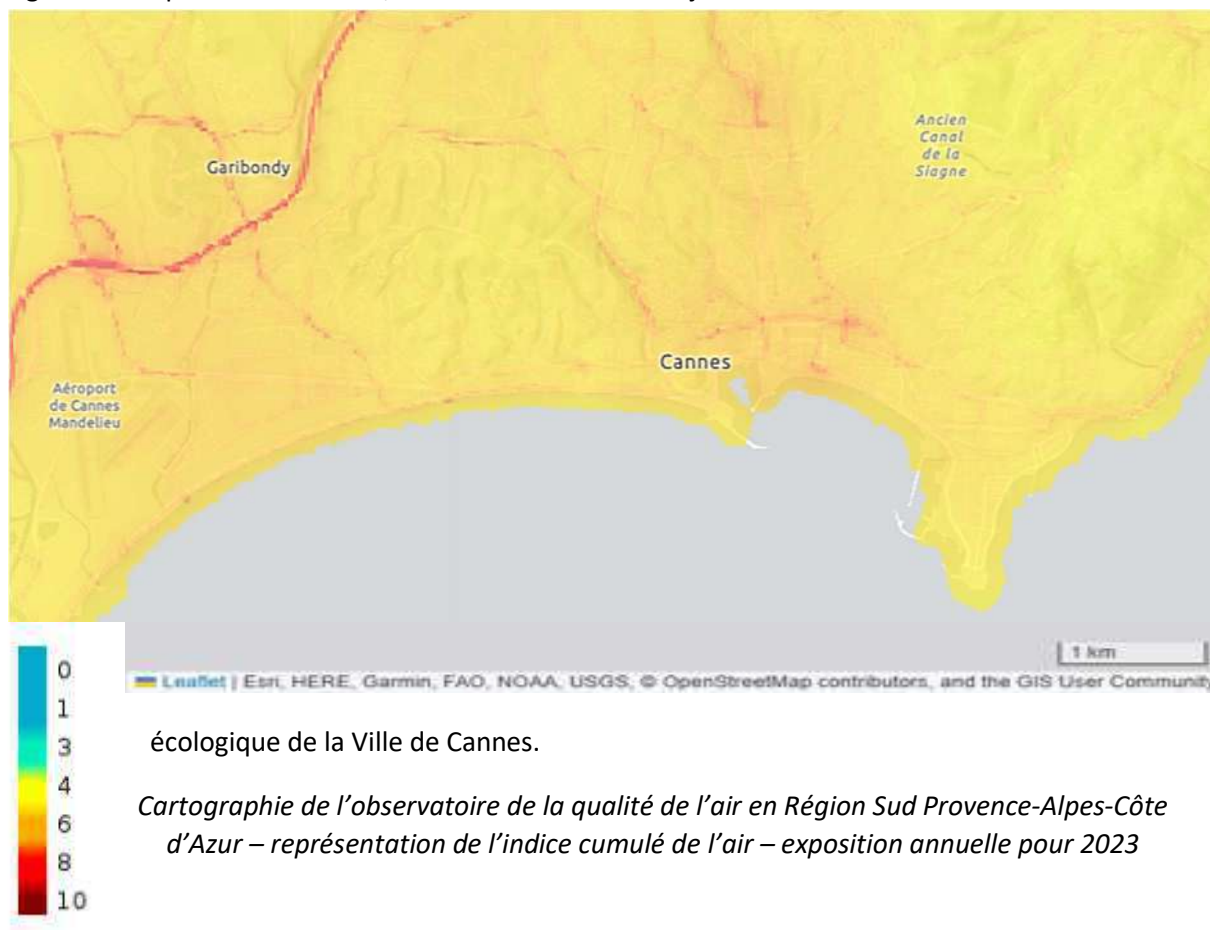
Le projet de modification n°5 ne porte pas d'effet sur la dispersion ou la concentration des polluants atmosphériques.

Concernant l'implantation d'établissements sensibles et l'exposition aux pollutions :

Les évolutions proposées ne connaissent pas d'interface avec l'implantation d'établissements sensibles et l'exposition aux pollutions.

Concernant les mobilités :

Comme évoqué ci-avant, les impacts de la modification n°5 sur l'air, l'énergie et le climat sont marginalement positifs ou neutres, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de transition



ANNEXE

L'évolution des P.D.M. constitue, depuis la révision du P.L.U. en 2019, un levier essentiel de mise en œuvre des orientations du P.A.D.D., notamment pour répondre à l'orientation 15 « Agir pour les actifs et les familles ». Cette orientation vise à maintenir un renouvellement démographique mesuré, estimé à +0,12 % par an, à travers une production de logements équilibrée et qualitative.

Depuis 2019, les différentes modifications du P.L.U. ont progressivement renforcé la constructibilité des secteurs à enjeux par l'instauration ou l'évolution de P.D.M., atteignant un pic avec la modification n°3, qui a intégré le secteur stratégique C.B.G.O. dans une logique de renouvellement urbain.

Dans ce contexte, la modification n°5 s'inscrit dans une logique de régulation et d'ajustement. Elle se traduit notamment par la suppression ou l'évolution de 8 P.D.M., avec un effet de diminution de la constructibilité estimée à environ 43 logements. Toutefois, cette diminution comptable s'accompagne d'une amélioration de l'opérationnalité de ce renouveau urbain pour des secteurs de plans de masse dont la mise en œuvre était difficile ou impossible. Ce bilan est alors favorable à des réalisations concrètes et donc à la production de logements.

Dans le secteur de la Bocca, les rez-de-chaussée des P.D.M. seront majoritairement destinés à des activités ou des commerces, contribuant ainsi à l'animation des centralités existantes. Cette orientation confirme la volonté de la commune de concilier développement résidentiel et vitalité économique de proximité.

Cette évolution ne remet pas en cause les grandes orientations fixées depuis 2019, mais marque une inflexion, guidée par une volonté de rééquilibrage urbain et de renforcement de la qualité des opérations. Elle illustre une approche plus sélective, attentive aux conditions locales de faisabilité, à l'intégration paysagère et aux capacités d'accueil des quartiers.

A l'échelle de chaque P.D.M. concerné par cette modification du P.L.U., le tableau ci-après fait état de l'estimation du nombre de logements existants, du nombre de logements constructibles par le P.L.U. actuel et du nombre de logements estimés avec l'application des modifications portées par la présente procédure n°5 du P.L.U.

Estimation nombre de logements	Situation existante	Selon P.L.U. actuel	Selon projet de modification du P.L.U.	
			En PDM	En droit commun
R3	0	6	14	/
R6	25	45	/	34
BC2	5	70	70	/
BC6	12	40	21	27
BC8 (hors polygone nord-ouest)	21	60	32	15
PC1	1	10	/	1
PC2	2	18	/	2
PC3	8	18	/	8
Totaux =	74	267	137	87

Estimations du nombre de logements par P.D.M., Ville de Cannes, juillet 2025