



Autoévaluation environnementale

Projet de modification n°4 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°4 du P.L.U. de Cannes** permettant de conclure sur 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°4 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°4 est joint à cet examen au cas par cas.

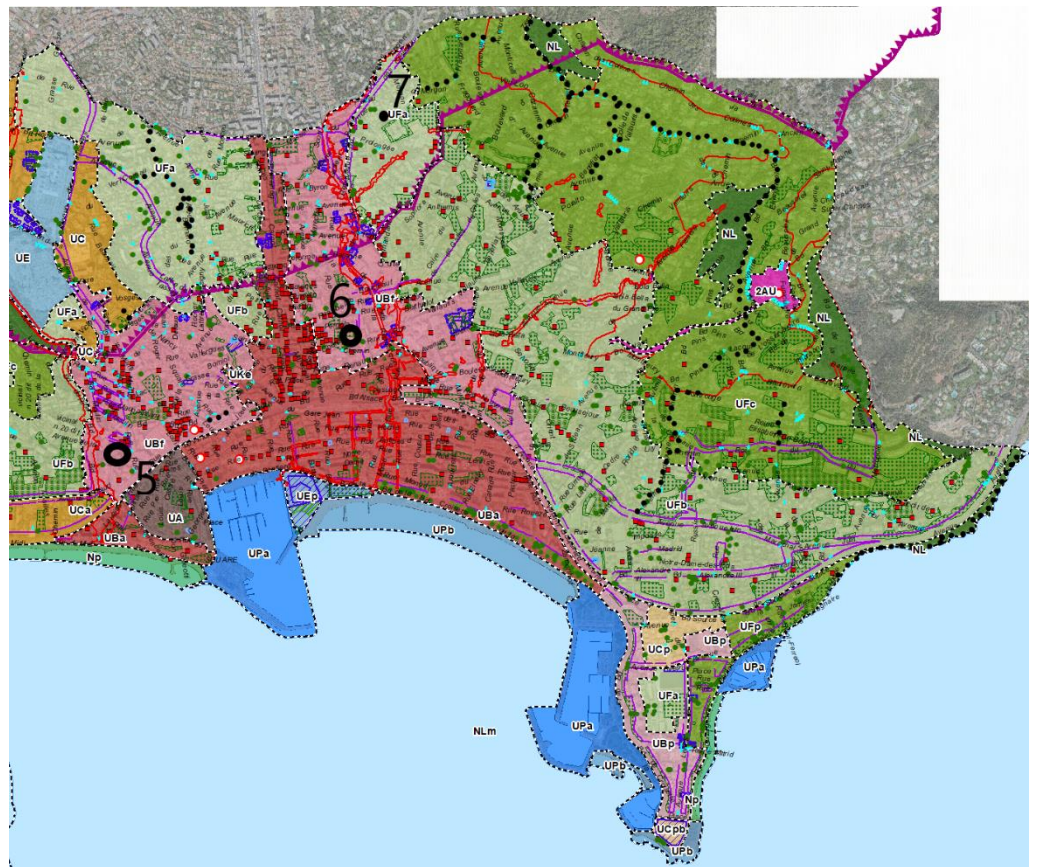
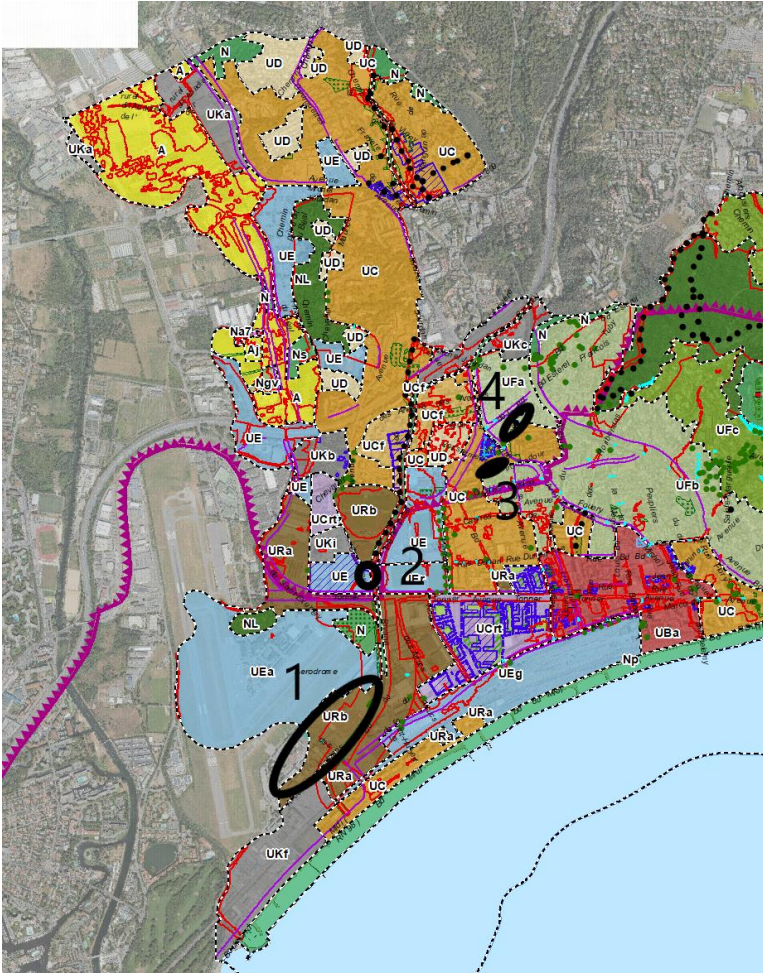
I. Localisation des secteurs concernés par la modification

Les propositions d'évolutions du P.L.U. dans le cadre de la procédure de modification n°4 sont listées et localisées ci-après :

- L'évolution de la zone URb et UKf en partie ouest de la ZI de la Roubine : cette évolution concerne la partie de la ZI de la Roubine en rive droite du cours d'eau de la Frayère, au sud de l'aéroport Cannes-Mandelieu et au nord du site de Thalès Alenia Space
- L'évolution de la règle de volumétrie en zone UK : ce zonage s'applique aux zones d'activités économiques réparties sur le territoire (Plaine de la Siagne, Carimaï, Thalès...)
- L'évolution des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers : cette évolution concerne uniquement la frange nord de la rue Troubadour, qui se situe au nord du quartier des Muriers
- La modification des règles pour les projets de surélévations : cette évolution concerne le centre urbain de la Bocca
- Le classement du jardin de la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas et de deux de ses arbres remarquables : ce jardin se situe dans le tissu urbain résidentiel du quartier Prado-République
- Le classement du jardin de la Villa La Surprise : ce jardin se situe dans le tissu urbain résidentiel en partie sud du quartier du Petit Juas, proche du Suquet
- Le classement d'un arbre remarquable sis allée de la Forêt : cette évolution concerne un arbre du quartier à dominante résidentielle proche de la place Carnot,
- La suppression d'emplacements réservés :
 - o Avenue Maurice Chevalier, à proximité du Palais des Victoires et du Campus Bastide Rouge
 - o Impasse des Lavandes, à proximité de la gare SNCF La Frayère
- La modification de la règle relative aux antennes de téléphonie mobile : applicable sur l'ensemble du territoire, cette évolution concerne le paragraphe relatif à la bonne intégration de ces antennes en toiture,
- Des clarifications rédactionnelles relatives aux démolitions-reconstructions en zone UFc et UFp : ces zonages s'appliquent aux parties sommitales (Croix des Gardes et Californie) et à la Pointe Croisette.

Cartographies localisant les évolutions ponctuelles portées dans le cadre de la procédure de modification n°4 du P.L.U

1	Ouest de la ZI de la Roubine - modification de zonage et de hauteur
2	Avenue Maurice Chevalier - suppression de l'emplacement réservé pour chaufferie
3	Rue Troubadour - réduction des hauteurs max.
4	Impasse des Lavandes - suppression d'emplacements réservés
5	Bd du Moulin - classement du jardin La Surprise en "jardin remarquable"
6	Rue Docteur Calmette - transformation des espaces verts protégés des Jardins de Saint Nicolas en "jardin remarquable" et inscription de deux oliviers en "arbre remarquable"
7	Allée de la Forêt - classement d'un "arbre remarquable"



II. L'auto-évaluation

L'ensemble des évolutions portées dans le cadre du projet de modification n°4 du P.L.U. ne permettent pas la création de nouveaux logements et donc sont **sans effet sur la population accueillie sur le territoire cannois**.

L'évolution de la zone URb en UKf en partie ouest de la ZI de la Roubine proposée dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U a un **impact faible sur l'apport en actifs** compte-tenu du fait que la zone d'activités de la Roubine est déjà aménagée et accueille de nombreuses entreprises. Seule une parcelle reste non bâtie. Pour bien appréhender les effets du changement de zonage sur les parcelles déjà bâties, deux scénarii contrastés et maximalistes en terme de constructibilité ont été établis pour estimer les surfaces de plancher potentielles :

- Un scénario où chaque parcelle connaît un renouvellement complet en immeuble de bureaux profitant des hauteurs permises en R+6 avec une nappe aérienne de stationnement (compte –tenu de la réalité financière d'une telle opération, avec une norme de stationnement applicable forte, soit 1 pl / 30 m² S.D.P. (surface de plancher) en UKf)
- Un scénario où chaque parcelle est regardée sous le prisme des règles en UKf, tout en restant sur les destinations et gabarits, à savoir une vocation dominante industrielle et une vocation de bureaux pour partie sur un immeuble en R+1.

La situation actuelle et les simulations selon ces deux scénarii figurent en annexe de la présente.

Les évolutions suivantes proposées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U. n'ont pas d'impact, voire amoindri la constructibilité et l'apport en population :

- L'évolution des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers
- La modification des règles pour les projets de surélévations en centre urbain de la Bocca
- Le classement du jardin de la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas et de deux de ses arbres remarquables (deux oliviers)
- Le classement du jardin de la Villa La Surprise
- Le classement d'un arbre remarquable (cyprès de Lambert) sis allée de la Forêt
- Des clarifications rédactionnelles relatives aux démolitions-reconstructions en zone UFc et UFp

Les évolutions suivantes proposées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U. ont **un impact marginal sur les formes urbaines et le réseau viaire** :

- L'évolution de la règle de volumétrie en zone UK
- La suppression d'emplacements réservés
- La modification de la règle relative aux antennes de téléphonie mobile

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 – Iles de Lérins (parties terrestre et marine) (FR9301573).

Les modifications proposées dans le cadre de **cette modification n°4 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°4 du P.L.U. ont des **incidences directes et positives sur les milieux naturels et la biodiversité** :

- Le classement du jardin de la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas et de deux de ses arbres remarquables
- Le classement du jardin de la Villa La Surprise
- Le classement d'un arbre remarquable sis allée de la Forêt

Ces classements assurent la préservation de ces éléments de nature qui permettent une respiration dans le tissu résidentiel cannois.

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

- L'évolution de la zone URb et UKf en partie ouest de la ZI de la Roubine : il s'agit là d'une zone industrielle déjà constituée et accueillant de nombreuses entreprises. Une seule parcelle reste non bâtie et connaîtra alors une nouvelle constructibilité ; toutefois, cette parcelle est d'ores et déjà imperméabilisée car elle accueille une aire de stationnement aérien. En UKf, 10% de pleine terre sont exigés ainsi que la plantation d'arbres. Ces nouvelles règles pour cette zone seront un apport certain en nature et en qualité urbaine pour cette ZI. A proximité de cette zone, les abords des berges du cours d'eau de la Frayère sont concernés par d'autres zonages (N et URa) qui ne sont pas modifiés dans le cadre de cette modification n°4 du P.L.U. De plus, la disposition « espace vert à protéger » est en vigueur au P.L.U. actuel sur une bande de 10 mètres environ sur les parcelles en URb longeant le cours d'eau et impose un retrait supplémentaire des constructions par rapport aux berges,
- La suppression de la règle de segmentation des bâtis longs de plus de 50 mètres en zone UK concerne des secteurs voués aux activités économiques situées en entrée de ville à l'ouest du territoire communal et n'a un impact que très marginal sur la constructibilité d'ores et déjà offerte dans ces zones,
- L'évolution des hauteurs permises sur partie du quartier des Muriers : cette évolution concerne la frange nord de la rue Troubadour et consiste en une réduction des hauteurs permises. Les parcelles concernées par cette évolution sont d'ores et déjà bâties et accueillent des pavillons en R+1 à R+2 entourés de petits jardins. Les règles d'emprise au sol n'évoluent pas dans le cadre de la présente modification n°4 du P.L.U.,
- La modification des règles pour les projets de surélévations en centre urbain de la Bocca,
- La suppression d'emplacements réservés,
- La modification de la règle relative aux antennes de téléphonie mobile,
- Des clarifications rédactionnelles relatives aux démolitions-reconstructions en zone UFc et UFp.

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

Les zonages et évolutions proposées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U. de Cannes ne concernent que les zones urbaines du P.L.U. en vigueur et des zones déjà anthropisées hormis pour les

deux jardins de la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas et de la Villa la Surprise qui restent des espaces de nature et que la Ville entend protéger.

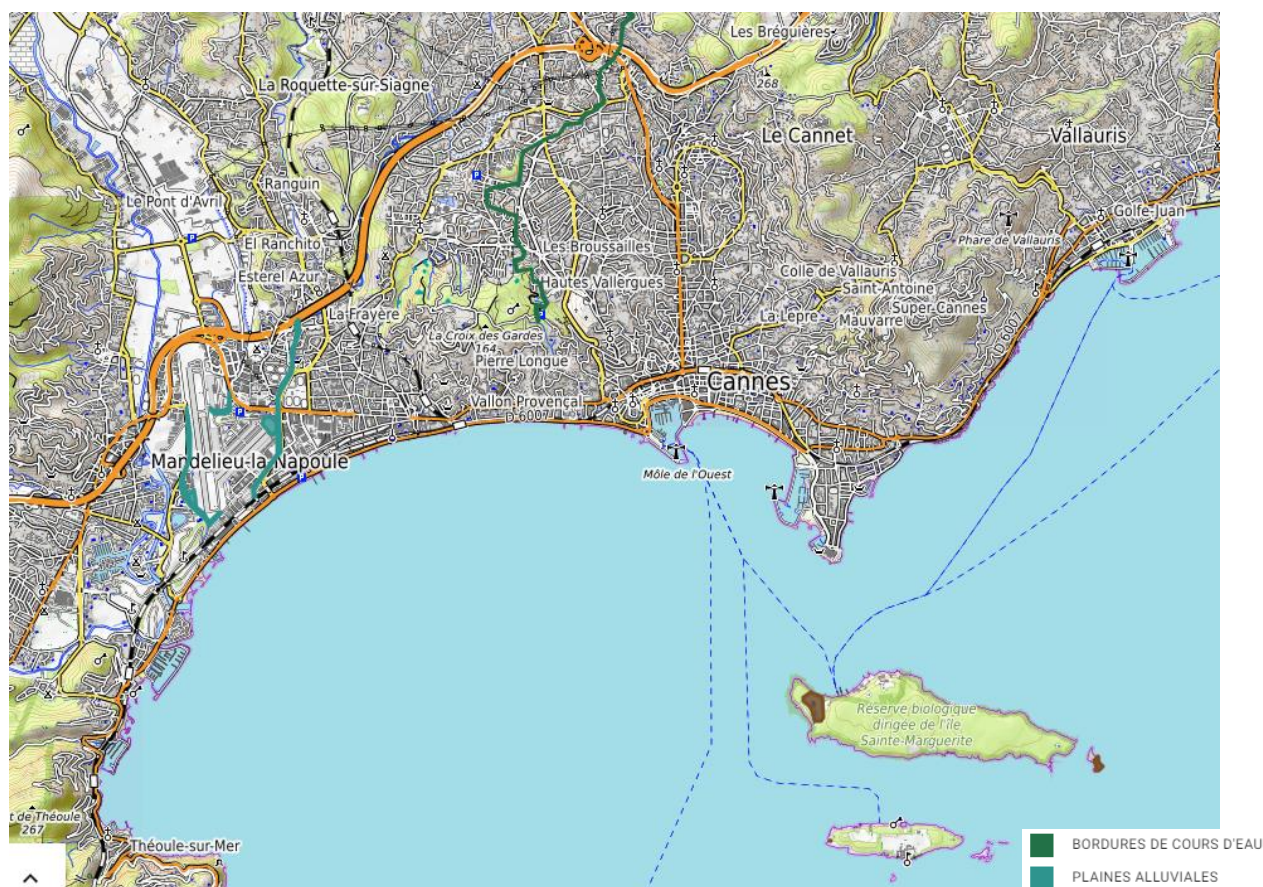
4. Les incidences sur une zone humide

L'atlas des zones humides de la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur fait état sur Cannes d'une zone humide attachée au canal de la Siagne. Le tracé de ce canal ne connaît pas d'interaction avec les évolutions proposées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U. La clarification rédactionnelle proposée en zone UFc concerne le secteur de la Croix des Gardes traversé par ce canal. Cette clarification va dans le sens de la limitation des emprises au sol et des extensions limitées aux habitations existantes. Aussi, les incidences si elles existent ne peuvent être que positives.

Cet atlas fait également état d'une zone humide attachée au cours d'eau de la Frayère. Cette zone humide est concernée par un zonage N et un zonage URa au P.L.U. actuellement en vigueur qui contribuent à sanctuariser cet espace et qui ne sont en aucun cas concernés par cette modification n°4 du P.L.U.

Au sud de l'aéroport, le territoire cannois est concerné par une faible portion de la zone humide attachée au Béal. Cette portion est située en zone UKf déjà en vigueur au P.L.U. actuel, aux abords des installations du groupe Thalès Alenia Space. Le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur cette zone.

Les prés salés de l'île Sainte-Marguerite sont inclus dans cet inventaire. Le projet de modification n°4 du P.L.U. ne porte pas d'effet sur le territoire des îles de Lérins.



Extrait cartographique de l'atlas des zones humides de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur – novembre 2023

5. Les incidences sur l'eau potable

Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur le territoire cannois. Aussi, le projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes n'a pas d'incidence sur la ressource en eau potable, telle qu'elle est assurée 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 extraite du site du S.I.C.A.S.I.L. – novembre 2023

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 190 000 m³/j en période de sécheresse (juillet 2022).

La consommation du jour de pointe de 2022 s'élevait à 146 777 m³/j. Par ailleurs, 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 43 228 m³/j.

Au regard des capacités ci-avant citées, la ressource en eau potable n'est pas un enjeu dans le cadre de la présence procédure de modification n°4 du P.L.U. qui ne connaît qu'un impact faible sur la constructibilité de partie de la ZI de la Roubine.

6. Les incidences sur la gestion des eaux pluviales

L'évolution de la zone URb en UKf en partie ouest de la ZI de la Roubine permettra la valorisation d'une seule parcelle non bâtie à ce jour. Il est à noter que cette parcelle est d'ores et déjà imperméabilisée car elle accueille une aire de stationnement aérien. Aussi, tout projet de valorisation de cette parcelle s'accompagnera nécessairement d'une désimperméabilisation partielle afin que le projet s'inscrive dans les règles du P.L.U. déjà en vigueur (taux d'espaces verts de pleine terre à respecter, plantations d'arbres à assurer, verdissement des espaces libres et notamment des aires de stationnement). Cette évolution du P.L.U. proposée dans le cadre de la procédure de modification n°4 peut avoir une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.

Le classement des jardins de la résidence Les Jardins de Saint-Nicolas et de la Villa La Surprise assure la préservation de ces espaces de nature, et donc préserve l'infiltration des eaux sur ces surfaces végétalisées. Cette évolution du P.L.U. proposée dans le cadre de la procédure de modification n°4 a une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.

Les autres évolutions proposées ne connaissent pas d'interface avec la gestion des eaux pluviales, elles n'ont alors pas d'incidence.

Le projet de modification n°4 a donc un impact positif sur la gestion des eaux pluviales.

Il n'existe pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le territoire cannois. Le règlement du P.L.U. en vigueur prévoit dans ses dispositions générales à l'article 4 du paragraphe B du titre 2 des dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales pour les projets dépassant une imperméabilisation du sol supérieure à 20 m².

A ce titre, le P.L.U. impose aux demandeurs d'autorisations d'urbanisme la production d'un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales.

Enfin le règlement du P.L.U. comporte des dispositions sur le risque d'inondation dû au ruissellement dans son article 2 du paragraphe C1 du titre 2.

Ainsi, les projets soumis à autorisation d'urbanisme doivent se conformer aux prescriptions réglementaires édictées et notamment fournir une étude de ruissellement.

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 (arrêté préfectoral d'autorisation n°2016-04).

Dans le bilan de la station de l'année 2022, la charge entrante a été estimée à 132 515 équivalent-habitants. Ainsi, les caractéristiques principales du système d'assainissement permettent amplement d'accueillir les effluents de ce nouveau projet.

Le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a qu'un impact faible en zone industrielle et nul en zone résidentielle pour l'apport en actifs et en 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°4 du P.L.U. concernent des secteurs tous situés en zone urbaine avec un assainissement collectif.

8. Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

Les modifications envisagées concernent des secteurs qui font l'objet d'une protection particulière.

Toutes les modifications proposées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U. de Cannes se trouvent à l'intérieur d'un site inscrit en vertu de l'arrêté interministériel du 10 octobre 1974 inscrivant sur l'inventaire des sites pittoresques la bande côtière de Nice à Théoule.

La modification de la zone URb et la suppression de la règle de segmentation des bâtis longs de plus de 50 mètres en zone UK ne touchent que des zones d'activités économiques sur le secteur Ouest de Cannes déjà constituées et accueillant de nombreuses entreprises.

Pour ce qui concerne la partie ouest de la ZI de la Roubine, les hauteurs qui seraient permises par le changement de zonage correspondent à l'environnement proche (résidences et entreprises de front de mer) et les destinations permises par le nouveau zonage UKf sont celles déjà en place.

La diminution de la hauteur de 12 mètres à 7 mètres à Cannes la Bocca au nord de la rue Troubadour, participe à la dé-densification du quartier des muriers en atténuant l'impact des hauteurs sur le site inscrit cannois.

L'institution d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour les jardins « Saint Nicolas » et le jardin « La surprise » va dans le sens d'une protection accrue de deux espaces végétalisés qui font partie intégrante du site inscrit de Cannes.

Cette décision de classement converge avec l'objectif de protection du site inscrit.

Le Jardin « la Surprise » se trouve aux abords de la chapelle de la Miséricorde, du parc de Vallombrosa et l'ancien hôtel du parc, de la chapelle Saint Anne, de l'église de l'espérance, de la tour du Suquet et de la Villa Rothschild et son parc.

Le classement en jardin à protéger de cet espace vert ne peut que préserver les abords de ces monuments classés et inscrits. L'incidence reste positive

Le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a en conséquence pas d'impact sur le paysage et le patrimoine bâti.

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°4 du P.L.U.**

La procédure ne concerne pas des carrières et/ou 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, la constructibilité offerte par le P.L.U. évolue à la marge du fait de cette procédure de modification n°4 du P.L.U. ; aussi, **l'impact sur la production de déchets est marginal.**

La procédure ne concerne pas des secteurs soumis à des servitudes liées à des pollutions. Les secteurs d'information sur les sols 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°4 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

La zone URb en partie ouest de la ZI de la Roubine est en partie concernée par le P.P.R.I. approuvé le 21 octobre 2021 :

- Environ 65% est en zone blanche du P.P.R.I. donc ne connaît pas de contrainte du point de vue du P.P.R.I.,
- 140 m² environ sont classés en zonage B1 du P.P.R.I.,
- Le reste est inscrit en zone R1 du P.P.R.I. Il s'agit de la zone concernée par les abords du cours d'eau de la Frayère.

Les dispositions de la zone R1 du P.P.R.I. limite l'emprise au sol des constructions à 30% de la partie inondable de l'unité foncière support du projet.

Elles permettent en outre des interventions sur des bâtiments existants comme les travaux de mise aux normes, de création d'ouvertures sous réserve qu'elles soient situées hors d'eau, des extensions limitées (20% de la surface de plancher existante) et sous réserve de la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité. La reconstruction de bâtiments sous conditions reste également possible en zone R1.

Ces dispositions n'entravent pas la réalisation d'un projet dans les parties inondables de la zone. Il est toutefois à noter que les parcelles en zone R1 du secteur ouest de la ZI de la Roubine supportent des bâtiments qui présentent des emprises au-delà des 30 % de la surface classée en R1 (parcelles AD 26 et 51 concernées). Tout renouvellement urbain engagé sur ces parcelles serait alors en faveur d'une réduction des emprises au sol et donc une amélioration de l'écoulement des eaux.

En zone R0, zone qui correspond aux bandes de 8 mètres calculées depuis l'axe de la Frayère, aucune construction ex-nihilo n'est autorisée, mais les opérations de démolition-reconstruction sont permises à condition qu'elles apportent une amélioration hydraulique par rapport à la situation actuelle et que soit justifiée une réduction de la vulnérabilité. **Cette partie ouest de la ZI de la Roubine en zonage URb n'est pas concernée par ce zonage R0 du P.P.R.I.** compte-tenu du fait que l'axe du cours d'eau Frayère et ses abords sont couverts par un zonage N et un zonage URa non concernés par cette modification n°4 du P.L.U.

- Risque de submersion marine

Par ailleurs, cette zone URb en partie ouest de la ZI de la Roubine comprend des terrains inclus dans le PAC submersion marine dont les cotes altimétriques sont supérieures à 2 mètres et donc en conformité avec les cotes NGF imposées par le PAC de submersion marine.

Qui plus est, **la submersion marine ne présente aucun risque sur le secteur.** En effet, le remblai de SNCF fait aussi rempart face aux potentielles arrivées d'eaux maritimes.

Concernant les nuisances sonores :

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Cannes-Mandelieu s'applique dans le secteur URb appelé à muter en zone UKf. Le secteur est couvert par les zones C et D du P.E.B.

En zone C, les constructions à usage industriel, commercial et agricole sont admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente. En zone D les constructions à usage industriel, commercial et agricole sont autorisés sous réserve de mesures d'isolation acoustique. La levée du zonage d'attente URb est en faveur du renouvellement urbain sur la zone qui peut conduire les investisseurs à démolir et reconstruire et donc apporter une plus grande qualité du patrimoine bâti de la zone.

Les destinations permises en UKf sont compatibles avec les dispositions réglementaires induites par ce P.E.B. et les nuisances sonores de l'aéroport.

Les autres évolutions du P.L.U. proposées dans le cadre de cette modification n°4 du P.L.U. ne sont pas impactées par des nuisances ou risques et ne génèrent pas de risque.

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

L'analyse de compatibilité du projet de modification n°4 du P.L.U. avec les documents supra-communaux tels que le S.R.A.D.D.E.T., le S.R.C.A.E. et le P.C.A.E.T. est présentée au chapitre C du rapport de présentation.

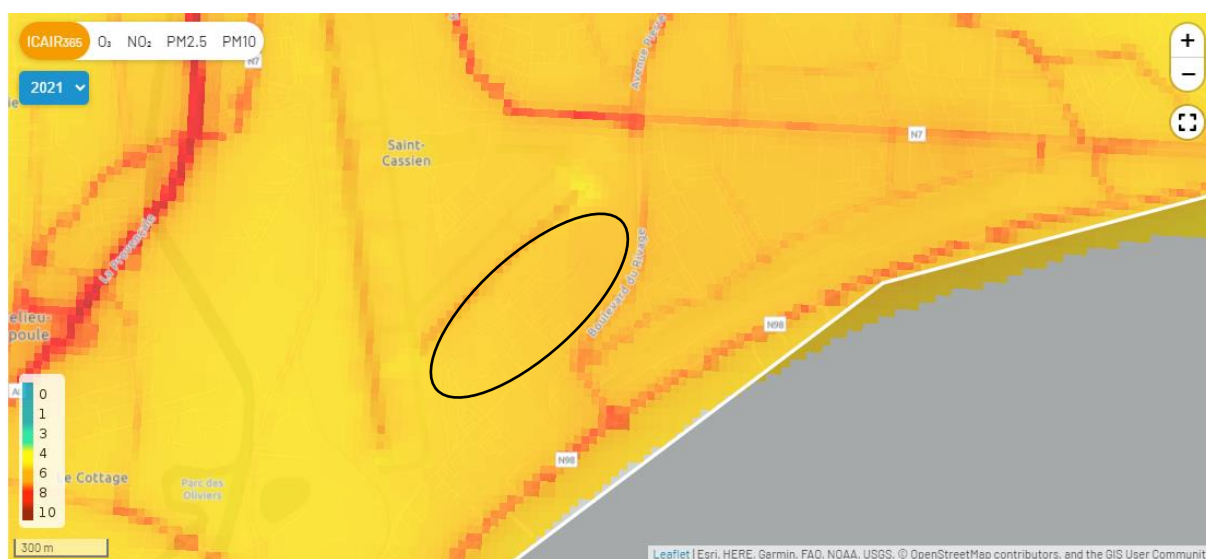
Il est à noter que le territoire cannois est inclus dans le périmètre du plan de protection de l'atmosphère des Alpes-Maritimes du Sud. Comme indiqué en préambule du II de la présente et

comme explicité ci-après, le projet de modification n°4 du PLU connait un impact faible sur l'afflux de population et d'actifs, sur les formes urbaines et le réseau viaire.

Concernant la dispersion ou la concentration des polluants atmosphériques

Le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a pas d'impact significatif sur les formes urbaines. La suppression de la règle de segmentation des bâtiments de plus de 50 m donnant sur rue en zone UK concerne une part marginale des projets de construction. Par ailleurs, la segmentation d'un bâtiment peut contribuer à des effets Venturi entre les deux unités bâties. **Les impacts sur la dispersion des polluants sont très marginaux.**

L'évolution de la zone URb en UKf en partie ouest de la ZI de la Roubine étant susceptible d'accueillir de nouveaux actifs (dans le cadre notamment de la valorisation de la dernière parcelle non bâtie sur le secteur), la cartographie ci-après présente l'indice de qualité de l'air sur le secteur sud-ouest du territoire cannois (cercle noir ciblant la zone URb de la ZI de la Roubine). Le boulevard du Rivage reste un axe routier structurant notamment pour la desserte de cette ZI de la Roubine et pour les liens vers la mer ; pour autant, **les pollutions observées à ses abords sont moins importantes que sur les autres axes magistraux de la zone desquels ce secteur est éloigné** (axe Francis Tonner-Saint Exupéry, bd du Midi notamment).



Cartographie de l'observatoire de la qualité de l'air en Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur – représentation de l'indice cumulé de l'air – exposition annuelle pour 2021

Concernant l'implantation d'établissements sensibles et l'exposition des personnes aux pollutions

Le projet de modification n°4 du P.L.U. de Cannes ne prévoit pas la réalisation de nouveaux établissements sensibles. De plus, comme indiqué en préambule du II de la présente, l'impact sur l'afflux de population et d'actifs est faible ; aussi, **le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur l'exposition des personnes aux pollutions.**

Concernant les mobilités :

Comme indiqué en préambule du paragraphe II de la présente, ce projet de modification n°4 du P.L.U. n'a qu'un impact marginal sur les formes urbaines et le réseau viaire.

La suppression de l'emplacement réservé situé impasse des Lavandes et visant à créer un lien entre le boulevard de l'Estérel et l'avenue Michel Jourdan est proposée dans le cadre de cette procédure.

La réalité opérationnelle d'un tel barreau routier et son impact favorable sur le trafic routier n'étant pas avérés, le développement et la sécurisation des déplacements doux sur cette impasse sont privilégiés.

Par ailleurs, le maintien voire le développement des activités sur la ZI de la Roubine contribue à rapprocher l'emploi des résidents cannois et donc à limiter les trajets domicile-travail. Cette partie de la ZI de la Roubine est par ailleurs bien desservie : le giratoire du bd du Rivage et de l'avenue de la Roubine permet de desservir l'axe principal de la zone, à savoir l'allée des Mouettes. La zone est également bien maillée par les allées des Cormorans et des Gabians.

Les lignes 11 (du Cannel au Gabians) et 14 (de la gare SNCF du Bosquet aux Gabians) du réseau Palm'Bus desservent et parcourent cette partie de la ZI de la Roubine. La ligne 22 (de la gare SNCF de Cannes à Théoule) dessert également l'arrêt Etienne Romano (sis bd du Midi) situé à 200 mètres de l'entrée de la zone. La mise en service à l'horizon 2030 de la nouvelle gare SNCF en lieu et place de la gare marchandises de Cannes dans le cadre du projet de nouvelle ligne Provence Cote d'Azur (L.N.P.C.A.) renforcera encore la desserte en transports en commun de la zone (future gare à environ 500 mètres de l'entrée de la zone).

Au regard de ces éléments, et au regard de la qualité de sa desserte, **la modification n°4 a des incidences marginales sur les mobilités.**

Le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a en conséquence qu'un impact marginal sur l'air, l'énergie et le climat.

ANNEXE

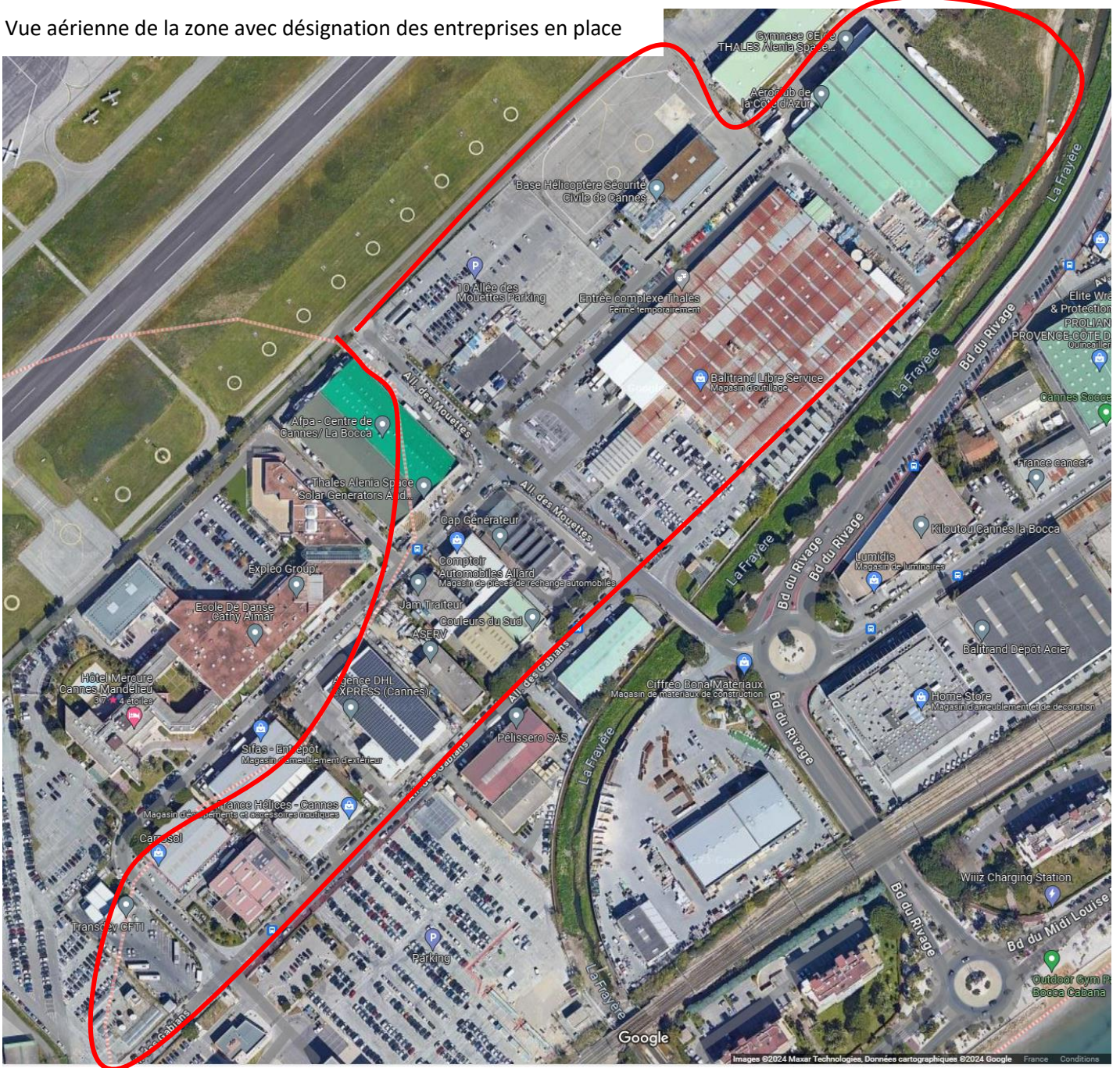
Etat initial et simulations sur la zone URb modifiée en zone UKf

Le tableau ci-après présente la liste des parcelles totalement incluses en zone URb.

Les parcelles que partiellement intégrées dans la zone URb (parcelles 30, 42, 95, 96, 163) ont été exclues de cet exercice. Les emprises en zone R1 du P.P.R.I. (parcelles AD26, 51) ont également été exclues de cet exercice car les emprises au sol existantes dépassent d'ores et déjà les emprises permises par le P.P.R.I. (à savoir 30% de la surface inondable).

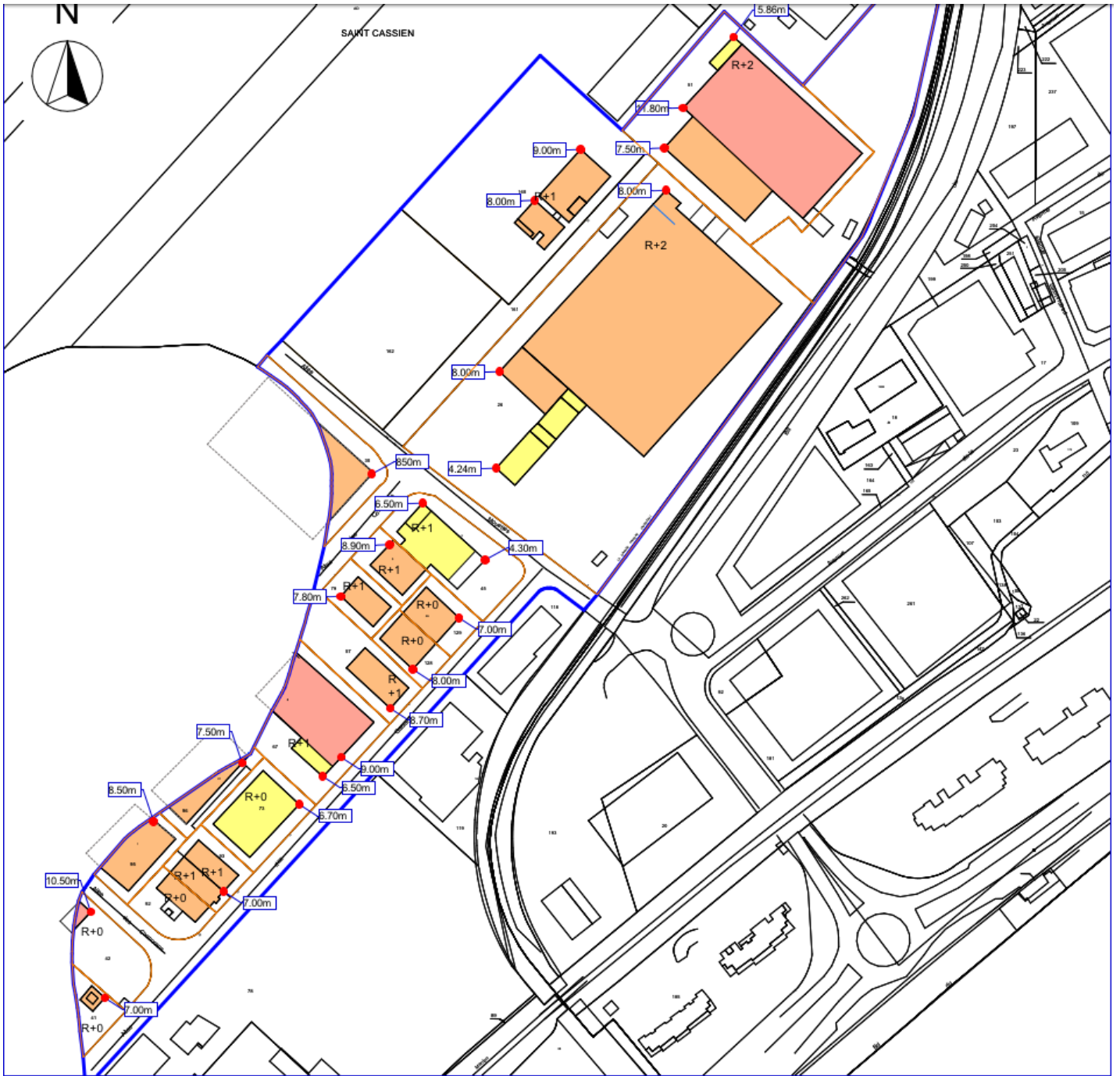
Numéro de parcelle section AD	Surface cadastrale	Profil du bâtiment	Emprise au sol existante	SDP existante estimée
41	730	R+0	101	123
45	2887	R+1	1155	1219
57	2117	R+1	528	643
67	3618	R+1	1977	2219
73	2111	R+0	1165	1165
79	1023	R+1	484	875
80	973	R+1	591	870
92	1159	R+1	415	764
93	1282	R+1	736	2151
128	945	R+0	598	598
129	1081	R+0	654	654
160	9592	R+1	1137	1524
162	7735	non bâti	0	0
Totaux	35253		9541	12805

Vue aérienne de la zone avec désignation des entreprises en place

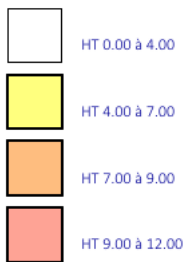


Le contour rouge cible la zone URb ciblée par le projet de modification n°4.

Il est à noter une très forte imperméabilisation du secteur, une forte valorisation bâtie des parcelles et une large occupation des locaux par des entreprises à vocation industrielle.



Plan parcellaire avec contour des bâtiments du secteur ouest de la ZI de la Roubine (zone URb) et indication des hauteurs de ces bâtiments existants.



Les deux scénarii ci-après détaillés sont contrastés mais visent à présenter des situations maximisant la constructibilité selon deux cas d'évolution de la zone.

Scénario 1 :

Le tableau ci-après présente l'évolution possible des emprises au sol et de la surface de plancher en cas de démolition complète de la zone et reconstruction de nouveaux bâtiments sur chaque parcelle. Il s'agit d'un scénario où chaque parcelle connaît un renouvellement complet avec construction d'immeubles de bureaux profitant des hauteurs permises en R+6 avec une nappe de stationnement aérien (par souci de réalité opérationnelle et financière). Les règles suivantes s'appliquent : espaces verts à 10% de l'emprise cadastrale et norme de stationnement d'1 place VL / 30 m² SDP en UKf. Ces hypothèses de travail constituent un exercice fictif et maximaliste, au regard du dynamisme actuel de la zone, de son occupation par de nombreuses entreprises, ce qui marque la pertinence de l'offre actuelle et qui rend ce site peu propice à un renouvellement d'envergure ; une telle dynamique de renouvellement serait alors une projection de très long terme.

Scénario 2 :

Le tableau ci-après présente une valorisation possible des emprises au sol et des surfaces de plancher pour chaque parcelle sous le prisme des règles en UKf, tout en restant sur les destinations et gabarits similaires à l'existant, à savoir une vocation industrielle avec des immeubles en R+1. Les règles suivantes s'appliquent : espaces verts à 10% de l'emprise cadastrale et norme de stationnement d'1 place VL / 100 m² SDP. Ces hypothèses de travail sont très favorables à la constructibilité car les activités industrielles sont difficilement organisées en étage et connaissent des normes de stationnement bien plus faibles que les destinations de bureaux.

Numéro de parcelle section AD	Scénario 1 - bâtiments de bureaux en R+6		Scénario 2 - bâtiments industriels en R+1	
	Emprise au sol max	SDP max	Emprise au sol max	SDP max
41	94	662	394	789
45	374	2 619	1 559	3 118
57	274	1 920	1 143	2 287
67	469	3 282	1 954	3 908
73	274	1 915	1 140	2 280
79	133	929	553	1 105
80	126	882	525	1 051
92	150	1 051	626	1 252
93	166	1 163	693	1 385
128	122	857	510	1 021
129	140	980	584	1 167
160	1 243	8 701	5 180	10 360
162	1 002	7 016	4 177	8 354
Totaux	4 567	31 977	19 038	38 077

Le nombre d'emplois prévisionnels est de l'ordre d'un emploi par 100 m² pour les bâtiments industriels et d'un emploi par 25 m² pour les bâtiments de bureaux. L'apport en actifs sur la zone peut varier de 250 (scénario 2) à 760 (scénario 1).