

# CANNES

# PLU

Plan  
Local  
d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019

ET MODIFIE LE 19 JUILLET 2021 ET LE 28 NOVEMBRE 2022

**MODIFICATION N°3 PRESCRITE LE 28 NOVEMBRE 2022**

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE



*« Un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une Ville  
agréable à vivre, belle et attractive. »*

# Sommaire

A.	INTRODUCTION .....	4
B.	ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCEDURE .....	5
	B.1. La procédure de concertation préalable.....	5
	B.2. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?.....	5
C.	LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN « CANNES BOCCA GRAND OUEST »7	
	C.1. Le cadre donné pour ce projet de territoire .....	7
	C.2. Les objectifs poursuivis .....	10
	C.3. La justification des premiers choix opérés .....	12
D.	EVOLUTIONS DU P.L.U. ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15
	D.1. Le P.L.U. et les autres documents d'urbanisme et de planification durable du territoire .....	15
	D.2. Les évolutions du P.L.U. pour encadrer l'urbanisme des différents secteurs de ville .....	17
	D.3. L'anticipation du projet sur le secteur Cannes Bocca Grand Ouest	19
	D.4. Evolutions du P.L.U. de la modification n°3 .....	21
	D.5. Aperçu des incidences potentielles de la modification n°3 du P.L.U. sur l'environnement .....	21
E.	CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U. .....	23
F.	ANNEXE .....	24

## A. INTRODUCTION

Le présent dossier de concertation porte sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Cannes afin de permettre la faisabilité de la phase n°1 du projet de renouvellement urbain sur le secteur Roubine/Frayère, opération appelée Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.).

Le public est informé du lancement de cette concertation préalable par la publication d'un avis par voie de presse (Nice Matin, article du 11 janvier 2023) et par la création d'une page dédiée sur le site internet [www.cannes.com](http://www.cannes.com) et effective depuis le 26 janvier 2023.

En outre, pendant toute la durée de la concertation, l'affichage d'un avis à l'Hôtel de Ville et autres lieux habituels informe le public du lancement et des modalités de participation à cette concertation préalable.

Le présent dossier de concertation se compose :

- d'un premier chapitre permettant au public de comprendre le cadre de cette concertation liée à la modification n°3 du P.L.U. de Cannes,
- d'un deuxième chapitre relatif à la présentation de la modification n°3 du P.L.U. pour la phase 1 du projet de renouvellement urbain de C.B.G.O.,
- d'un troisième chapitre relatif aux évolutions du P.L.U. permettant le renouvellement urbain de la phase 1 de C.B.G.O. et ses incidences sur l'environnement,
- d'un quatrième chapitre présentant le calendrier prévisionnel de la procédure de modification n°3 du P.L.U. de Cannes,
- d'une annexe.

Ce dossier de concertation est mis à la disposition du public pendant 33 jours du 26 janvier 2023 au 27 février 2023.

Il est accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public. Les documents sont mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville Annexe de Cannes – direction de l'urbanisme au 31 boulevard de la

Ferrage à Cannes. Ils peuvent être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Ce dossier est également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet [www.cannes.com](http://www.cannes.com).

Toute personne intéressée peut communiquer ses observations :

- sur le registre tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville Annexe, sis 31 boulevard de la Ferrage, 06400 Cannes,
- par voie postale à l'adresse suivante :  
A l'attention de Monsieur le Maire,  
Concertation préalable dans le cadre de la modification n°3 du P.L.U.  
Hôtel de Ville,  
1 place Bernard Cornut Gentille,  
06400 Cannes,
- par messagerie électronique à l'adresse suivante :  
[concertationplum3@ville-cannes.fr](mailto:concertationplum3@ville-cannes.fr)

Les observations adressées par voie postale ou par message électronique seront insérées au registre mis à disposition du public. Ce dernier sera scanné et mis en ligne ([www.cannes.com](http://www.cannes.com)) pour être rendu plus largement public.

A l'issue de la concertation, un bilan sera établi et mis en ligne sur le site internet de la Ville de Cannes ([www.cannes.com](http://www.cannes.com)).

Dans le cadre de ce bilan, le Conseil municipal de la Ville de Cannes indiquera les mesures jugées nécessaires de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

## B. ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCEDURE

### B.1. La procédure de concertation préalable

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

La Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) a introduit au code de l'urbanisme l'obligation d'une concertation préalable pour les plans soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L. 122-4 du code de l'environnement.

Ainsi, en application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable est obligatoire dès lors que la modification du P.L.U. est soumise à évaluation environnementale. Vu l'importance de l'opération de renouvellement urbain par sa superficie et ses enjeux, la modification n°3 du P.L.U. est accompagnée par l'actualisation de l'évaluation environnementale du P.L.U. pour garantir un développement durable du territoire en prenant en compte les enjeux environnementaux, contribuer à l'attractivité de la commune et répondre aux aspirations sociales des Cannois.

**La procédure de modification n°3 du P.L.U. de Cannes visant à renouveler la phase 1 de l'opération Cannes Bocca Grand Ouest entre donc dans le champ d'application de cette nouvelle procédure de concertation préalable.**

Le bilan de cette concertation est établi par la personne responsable du projet, plan ou programme et publié sur le site de la participation pour être rendu public. Ensuite le maître d'ouvrage indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation.

### B.2. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?

Le P.L.U. est un outil de planification qui, dans le respect des objectifs du développement durable, vise notamment à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- Les besoins en matière de mobilité,

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

4° La sécurité et la salubrité publiques,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le P.L.U. est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Le P.L.U. est composé de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation, composé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, évalue les besoins du territoire et justifie les choix effectués ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit la stratégie et les orientations du projet d'aménagement du territoire ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définissent les dispositions spécifiques des secteurs de projet ;
- Le règlement graphique définit les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser et le règlement écrit fixe les règles de constructibilité ;
- Les annexes regroupent les informations et contraintes à prendre en compte (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, etc...).

## C. LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN « CANNES BOCCA GRAND OUEST »

### C.1. LE CADRE DONNE POUR CE PROJET DE TERRITOIRE

#### - Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

Pièce maitresse du P.L.U., le P.A.D.D. présente la stratégie générale du projet communal de développement de son territoire pour les années à venir. Il se décline en deux axes complémentaires qui fondent le socle commun des politiques publiques communales à horizon 2027 :

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

Le secteur C.B.G.O. objet de la modification n°3 du P.L.U. est directement ciblé par :

- L'orientation 8, « affirmer toutes les centralités existantes » : le développement de l'ensemble des fonctions urbaines et la recombinaison des activités économiques sur ce secteur sont visés et accompagnent ainsi l'offre commerciale de proximité de Bocca centre et l'émergence d'une nouvelle centralité autour de la future gare,
- L'orientation 10, « développer tous les savoir-faire industriels et artisanaux » : le renouvellement des zones d'activités économiques telles que la Roubine et le site AnsaldoBreda, par l'amélioration de leur qualité et leur fonctionnement, doit favoriser leur attractivité et ainsi régénérer



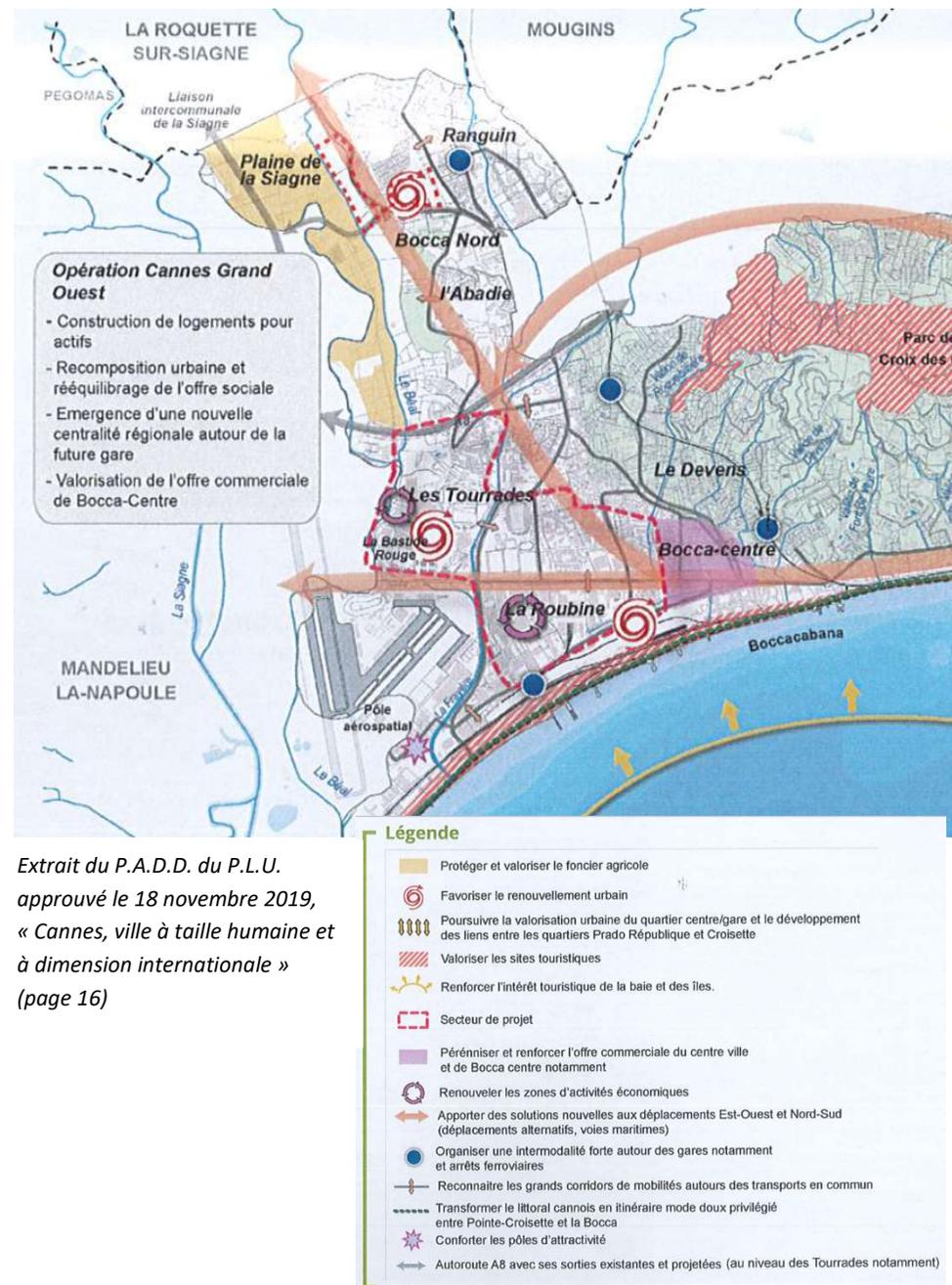
Extrait du P.A.D.D. du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, « Cannes, territoire authentique » (page 8)

#### Légende

Suquet	Lieux emblématiques
	Préserver les grands réservoirs de biodiversité
	Protéger et valoriser le foncier agricole
	Préserver ou reconstruire les corridors écologiques. Mettre en oeuvre une trame verte et bleue
	Graduer la densité d'urbanisation pour protéger et mettre en valeur les quartiers de villégiature
	Engager de nouvelles actions de reconquête des grandes entrées de ville
	Poursuivre l'opération Bocca Centre
	Favoriser le renouvellement urbain
	Poursuivre la mise en valeur du bord de mer
	Faciliter l'accès aux plages
	Valoriser et embellir les grands axes, espaces publics...
	Vallons et cours d'eau

une offre en foncier et en immobilier d'entreprises et répondre aux besoins d'agilité et de flexibilité des entreprises innovantes, de hautes technologies ou de niches,

- L'orientation 13, « faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire » : la réorganisation de l'ensemble de la chaîne des mobilités du Grand Cannes autour du Palm Bus et de la future gare ferroviaire structurante de Cannes-Marchandises vise à créer une nouvelle porte d'entrée de la Côte-d'Azur,
- L'orientation 18, « faire émerger de nouveaux projets urbains innovants » : une recomposition ou une mutation des secteurs à enjeux telles que les grandes friches industrielles et sites commerciaux de Cannes Grand Ouest doit être engagée par une maîtrise foncière volontariste. Un urbanisme vertical y sera autorisé, en identifiant avec précision les sites appropriés et en l'accompagnant de l'ensemble des équipements publics et infrastructures adaptés.



Extrait du P.A.D.D. du P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019, « Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale » (page 16)

- **Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.I.)**

Ce secteur de C.B.G.O. a été impacté par les inondations du 3 octobre 2015. Cet événement a amené le préfet des Alpes-Maritimes à prescrire le 5 décembre 2017 la révision du P.P.R.I., sur la commune de Cannes. Ce document de planification approuvé le 15 octobre 2021 fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, et est à ce titre annexé au P.L.U.

Pour transformer ce quartier aujourd'hui vulnérable aux risques d'inondations en un quartier économique à vocation mixte résilient face aux crues importantes, le P.P.R.I. délimite l'ensemble du secteur de C.B.G.O. comme un espace stratégique de requalification (E.S.R.). Le principe de l'E.S.R. est de rendre possible ce projet d'aménagement d'ensemble, qui s'appuie sur des opérations de démolition-reconstruction, sous réserve qu'il permette 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. L'E.S.R. permet d'appliquer les principes de constructibilité en zone urbaine inondable à l'échelle du secteur entier, et non à chaque parcelle, sous conditions édictées au règlement du P.P.R.I.

Pour activer les dispositions de l'E.S.R., plusieurs conditions doivent être remplies : la collectivité pilote du projet d'ensemble, à savoir la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) au titre de sa compétence en aménagement du territoire, définit un schéma directeur, l'arrête et pilote sa mise en œuvre. Elle doit démontrer la non-augmentation de l'emprise au sol bâtie cumulée et du nombre de logements en zones rouges du P.P.R.I., mais également la diminution globale de la vulnérabilité de l'E.S.R. face au risque inondation. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce schéma, le respect d'une concomitance des déblais et remblais est également imposée.

Le P.P.R.I. impose l'intégration de ce schéma directeur au sein des documents d'urbanisme.

C'est l'objet de la modification n°3 du P.L.U.

A l'approbation de cette dernière, les services de l'Etat enclencheront la procédure de modification du P.P.R.I. pour appliquer les dispositions de l'E.S.R.

## C.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Au-delà des orientations et objectifs ciblés au P.A.D.D. concernant directement le secteur de C.B.G.O., le projet doit concourir à la stratégie globale de la Ville pour développer « un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive ».

Dès 2014, la municipalité a souhaité mener une politique qui s'articule autour de deux axes majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat tout en portant une attention particulière à la préservation du cadre de vie et développer l'offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail.

Le territoire cannois se caractérise, comme l'ensemble du littoral azuréen, par la rareté des réserves foncières notamment du fait de l'existence des zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une hausse des prix restreignant l'installation des ménages et le développement des activités économiques.

De ce constat, il résulte un important déficit d'espaces d'accueil d'activités et de redéploiement des entreprises en place. Pour palier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche est apparue comme la seule solution pour maintenir un bon niveau d'activités économiques, aussi bien pour l'accueil de nouvelles entreprises que pour l'extension des activités en place ou la relocalisation d'activités impactées par des opérations de renouvellement urbain favorisant le logement.

A ce titre, il existe une opportunité de développer et renouveler le secteur Frayère/Roubine à la Bocca où la mixité fonctionnelle est à promouvoir.

### - Privilégier le renouvellement urbain

Le projet d'aménagement global de C.B.G.O. consiste en la mise œuvre d'une reconversion de friches ou de valorisation de fonciers déjà bâtis. Axer le développement territorial sur le renouvellement urbain participe à la protection des autres espaces de la Ville relevant du patrimoine naturel ou paysager à préserver et mettre en valeur (orientation 1 du P.A.D.D.).

Pour rendre opportun et réaliste cette redynamisation et ce renouvellement urbain, le secteur de la Roubine est stratégique à deux niveaux :

- sa vocation économique est forte puisqu'y sont implantées des activités majeures avec Thales Alenia Space (2000 emplois directs) ou des activités liées au nautisme d'envergure internationale faisant de Cannes le deuxième pôle d'emplois du Département ;
- son accessibilité est idéale, avec la présence de l'aéroport Cannes-Mandelieu, 2<sup>ème</sup> aéroport d'affaires en France après Paris-Le Bourget, la proximité de l'autoroute A8 et de son échangeur, l'axe ferroviaire Paris-Vintimille avec la nouvelle gare TER-LGV à venir.



Photographie aérienne (2020) et périmètre du projet de modification n°3 du P.L.U. – Direction de l'urbanisme de Cannes, décembre 2022

#### - **Mettre la gestion des risques au cœur de la politique d'aménagement**

Sur la commune de Cannes, les réflexions sur les secteurs de renouvellement urbain, notamment celui de C.B.G.O., ont intégré le risque inondation afin de diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens, et de prendre la mesure des dramatiques événements du 3 octobre 2015.

Comme expliqué au chapitre C.1., l'E.S.R. est un dispositif particulier qui doit permettre sur le secteur de C.B.G.O. de mettre en œuvre un renouvellement urbain d'envergure tout en faisant face aux risques inondations. Une imperméabilisation constante des sols sur le secteur de C.B.G.O. tel que l'impose le P.P.R.I. dans le cadre de l'E.S.R. et tel que testé dans un schéma hydraulique encadre ce projet de renouvellement urbain (orientation 2 du P.A.D.D.).

De plus, au titre de la responsabilité du Maire vis-à-vis des risques majeurs, la Commune de Cannes, dispose d'un plan communal de sauvegarde. Conformément au P.P.R.I. en vigueur, un plan de gestion de crise adapté à la population projetée au droit de l'E.S.R. devra être établi pour faire face au risque inondation. Des aménagements spécifiques tels que le rehaussement des voiries, le surcreusement des espaces paysagers, des constructions sur pilotis guideront la définition du projet et permettront la mise en sécurité des personnes et des biens (orientation 3 du P.A.D.D.).

#### - **Offrir des conditions favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux**

La reconquête urbaine de ce secteur de la Ville est rendue favorable par la présence d'un réseau de transports en commun performants : le bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) parcourt l'avenue Francis Tonner et assure la liaison entre Le Cannet, le centre et le nord de Cannes et Mandelieu. Le réseau de pistes cyclables est déjà dense à l'ouest de la Ville et se poursuit sur le littoral avec le programme municipal nommé Boccacabana et la véloroute V8. Le rabattement

vers des modes de déplacement vertueux est d'ores et déjà possible et sera conforté avec l'arrivée de la nouvelle gare TER de la L.N.P.C.A. (ligne nouvelle Provence-Côte-d'Azur).

Il est à noter également que ce secteur de C.B.G.O. se situe à proximité immédiate du quartier de la Frayère au sein duquel un projet de réseau de chaleur urbain basé sur le bois-énergie est en passe d'être mis en œuvre.

Ce secteur de la Ville dispose donc des conditions favorables à un projet d'aménagement vertueux (orientation 4 du P.A.D.D.)

- **Créer un urbanisme de qualité et de proximité**

La rénovation urbaine du secteur s'articule aujourd'hui autour d'opérations conduites par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, consistant en l'aménagement, à Bastide Rouge, d'un technopôle de l'image, du multiplexe cinématographique Cannes Cineum, du campus universitaire et d'une résidence étudiante. Ces équipements structurants s'accompagnent d'autres actions de requalification des espaces urbains (transformation de l'avenue Francis Tonner en boulevard urbain, requalification du centre de la Bocca...), de développement des équipements sportifs et culturels sur le site de La Frayère dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (N.P.R.U.), d'opérations de rénovation de l'habitat et d'un renforcement des transports en commun grâce notamment au B.H.N.S.

Par le projet de modification n°3 du P.L.U., il est proposé de poursuivre la rénovation de ce secteur ouest de la Ville sur les moyen et long termes puisqu'il existe encore un potentiel sur le secteur de la « Roubine » s'étendant sur une centaine d'hectares, du centre de la Bocca jusqu'à l'aérodrome de Cannes-Mandelieu.

### C.3. LA JUSTIFICATION DES PREMIERS CHOIX OPERES

Pour définir un projet d'aménagement global répondant aux enjeux de requalification du secteur et aux besoins des habitants, la Ville de Cannes a mené une étude urbaine sur un périmètre de 185 hectares sur le secteur de La Roubine/La Frayère. En avril 2016, cette étude a été confiée au groupement pluridisciplinaire composé des bureaux d'études Artelia, Semaphore et Stoa. Cette étude a permis d'élaborer un plan guide d'aménagement du secteur répondant aux enjeux suivants :

- conforter l'écosystème local et développer de nouvelles activités économiques, industrielles et artisanales, cohérentes avec la stratégie de développement économique de Cannes et créer des emplois en développant notamment le secteur du numérique et de l'innovation en lien avec le technopôle de l'image,
- permettre aux actifs de résider sur la commune de Cannes alors qu'aujourd'hui 58% des personnes travaillant à Cannes résident dans une autre ville,
- impulser la structure d'un véritable quartier nouveau porteur de qualité urbaine et d'innovation bien relié au centre existant,
- redonner une façade littorale à cet espace par la valorisation du foncier ferroviaire et par de nouvelles liaisons avec la mer,
- développer un quartier respectant les dispositions réglementaires en matière d'environnement et de développement durable, traiter l'ensemble des thématiques y étant relatives.

Cette étude a abouti à la conception d'un nouveau quartier se structurant autour de quatre grandes logiques :

- accompagner la transformation résidentielle du quartier en apportant les commerces, activités artisanales et les services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants,

- poursuivre le développement des activités tertiaires, notamment autour des activités de la filière image en continuité du développement du pôle universitaire de Bastide Rouge,
- transformer le secteur autour de Thalès pour en faire un véritable pôle dédié aux industries de pointe, à forte valeur ajoutée, autour des activités phares du territoire que sont l'image et le nautisme,
- structurer une entrée de ville qualitative autour d'une nouvelle urbanité mixant des fonctions résidentielles et tertiaires.

#### - Les premières orientations d'aménagement

Les caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales du futur quartier doivent démontrer l'ambition de la commune pour faire de Cannes Grand Ouest un quartier qualitatif.

La mixité fonctionnelle devra être organisée de sorte à créer un quartier vivant, qui se raccroche au centre de la Bocca, à la Z.A.E. des Tourrades et au quartier de la Frayère et qui s'intègre au paysage urbain.

Une densification progressive (avec un épannelage des hauteurs) à l'échelle globale du projet devra donc être respectée. Les hauteurs de constructions atteindront leur paroxysme au niveau de la future gare TGV, nouveau hub multimodal de première importance à l'échelle des Alpes-Maritimes.

#### - Un nouveau quartier autour de la nouvelle gare TER

Au regard des aménités et des équipements présents à proximité immédiate, de nouveaux quartiers résidentiels sont envisagés pour contribuer au renouveau de ce secteur de la Ville. Ils créeront le lien entre les trois centralités existantes et en devenir que sont : le centre de la Bocca historique, le quartier Bastide Rouge et la future gare TER – TGV.

Le cadre de vie pour ces espaces résidentiels sera rendu agréable par une végétalisation des espaces dédiés à l'écoulement des eaux et par l'aménagement d'un parc promenade le long des voies ferrées.

Bénéficiant d'une attractivité de rang départemental, la future gare TER devra être associée à un pôle multimodal de qualité adapté aux différentes mobilités. Le projet de gare prévoit :

- la création d'une gare TER à 4 voies à quai de 220 m de longueur,
- un bâtiment voyageur au nord, un kiosque au sud,
- des parvis nord et sud y compris déposes-minute, arrêts de bus et parkings vélos,
- un parking au nord,
- une passerelle assurant une fonction de liaison ville-ville et d'accès aux quais (ascenseurs et escalier fixe à chaque circulation verticale),
- le remaniement des voies principales et des voies de service sur l'ensemble du site.



Extrait du dossier de D.U.P. pour le projet L.N.P.C.A. porté par la S.N.C.F. – pièce E-6, page 14

- **La reconquête de la friche AnsaldoBreda**

Dans ce cadre, le groupe Novelty-Dushow, leader européen des prestations techniques événementielles, s'est positionné fin 2019 sur l'actuelle friche industrielle AnsaldoBreda dont le foncier de 5,7 ha est porté par l'Etablissement public foncier régional (E.P.F. P.A.C.A.), pour développer un **programme mixte dédié à l'économie créative**. L'opération comprend la réalisation pour un total de 58 000 m<sup>2</sup> de/d' :

- studios de tournage,
- entrepôt, ateliers et bureaux,
- commerces et restauration,
- une résidence universitaire,
- logements pour actifs,
- un hôtel.

Une promesse synallagmatique de vente du terrain entre l'E.P.F. P.A.C.A. et le groupe Novelty a été signée le 3 juin 2022.

Cette installation s'inscrit dans le projet « Cannes on Air » qui vise à faire de Cannes « la capitale européenne de l'audiovisuel ». Elle répondra à l'ambition de poursuivre le développement de l'économie créative sur la ville de Cannes.

- **La reconversion du site de l'AFPA** (agence pour la formation professionnelle des adultes)

L'entreprise - Vatel Hôtel & Tourisme Business School - s'est positionnée sur le site de l'A.F.P.A. Elle prévoit de créer une **nouvelle école internationale dédiée aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration** dans ce secteur. Le programme concerne la création d'un campus international « Vatel Cannes » qui accueillera plus de 500 élèves et stagiaires en formation. Sur environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'opération présente :

- un accueil, des locaux administratifs et à usage d'enseignement pédagogique,

- une cuisine et une pâtisserie pédagogique et des locaux de production,
- un hôtel d'application de 50 chambres,
- un restaurant traditionnel d'application,
- un hébergement en résidence étudiante coliving destiné à accueillir des jeunes actifs, les étudiants, les stagiaires et jeunes employés,
- un ensemble de parkings mutualisé entre les parties activités et hébergement du campus.

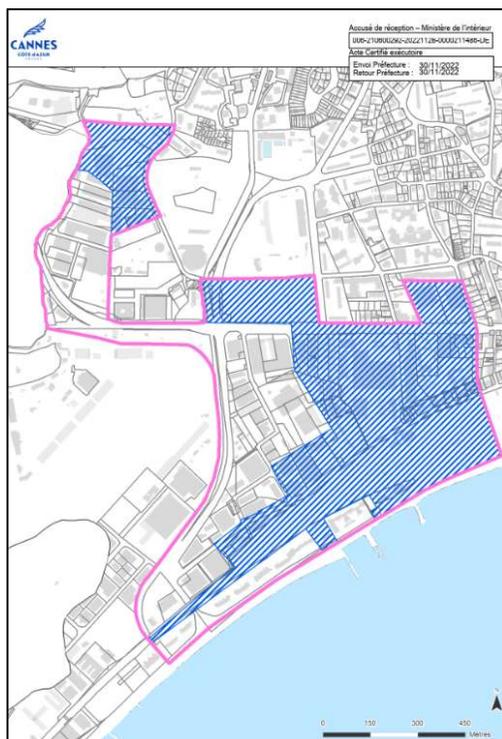
Il générera environ 100 emplois permanents. Ce nouveau campus deviendra un nouveau lieu de vie emblématique pour Cannes et son agglomération. Il renforcera la vocation de quartier de l'enseignement et du savoir avec la présence à proximité du campus universitaire Georges Méliès et du campus Novelty-Dushow.

## D. EVOLUTIONS DU P.L.U. ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Par délibération du 28 novembre 2022, le Conseil municipal de la Ville de Cannes a prescrit la modification n°3 du P.L.U. poursuivant deux grands objectifs :

- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest (C.B.G.O.),
- Mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle du projet.

Le secteur de C.B.G.O. concerné par ce projet de modification n°3 du P.L.U. est cartographié et annexé à la délibération précitée.



### D.1. LE P.L.U. ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION DURABLE DU TERRITOIRE

De nombreux documents de rang supérieur et à portée règlementaire ou relevant de la planification portent des effets sur l'urbanisme de notre territoire communal. Ils fixent des orientations en matière d'aménagement du territoire, et un rapport de compatibilité ou de prise en compte s'impose au P.L.U. communal.

Certains documents ont vocation à regrouper ou intégrer la majeure partie des règles applicables. C'est le cas du schéma de la Région P.A.C.A. dédié à l'aménagement, au développement durable et à l'égalité des territoires (S.R.A.D.D.E.T.), du schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes) et du P.L.U.

Pour comprendre le cadre d'application du P.L.U. de Cannes, il est proposé ici un focus sur les principaux documents-cadres qui guident la construction d'une évolution du P.L.U. C'est le cas particulièrement de la modification n°3 du P.L.U. centrée sur le secteur de C.B.G.O., le caractère stratégique de ce quartier ayant été acté dans plusieurs documents de planification de rang supérieur.

#### • La Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.)

Les D.T.A. expriment les objectifs et orientations de l'État sur des territoires présentant des enjeux nationaux. Elles fixent des orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires, ainsi que les principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

La D.T.A. des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2013 poursuit les objectifs suivants :

- conforter le positionnement de la Côte-d'Azur,
- maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen,
- préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception.

Au sein de la D.T.A., une cartographie présente les objectifs de protection dans l'ensemble de la zone littorale et les orientations d'aménagement dans les espaces proches du rivage. Le secteur de Cannes Bocca Grand Ouest y est identifié et qualifié d'« espace-enjeu ».

Un espace-enjeu est défini au sein de la D.T.A. des Alpes-Maritimes comme un espace constituant l'armature urbaine de la bande côtière s'agissant d'un secteur de structuration ou de restructuration. Les espaces-enjeux représentent les lieux stratégiques où le développement urbain peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures.

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.)**

Ce schéma approuvé par la Région Sud le 26 juin 2019 déploie la stratégie régionale pour 2030 et 2050, pour l'avenir des territoires. L'objectif de ce schéma ambitieux est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans onze domaines définis par la loi.

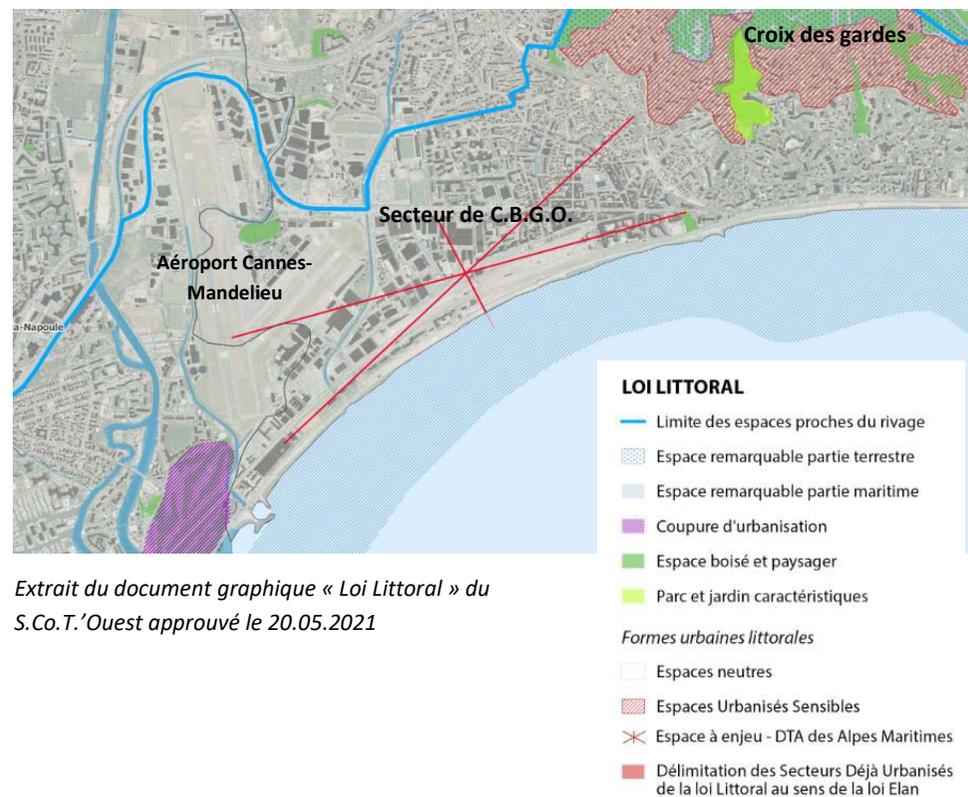
Le territoire de Cannes est inclu dans un « espace à fort potentiel pour le développement économique », au sein du pôle métropolitain Cap Azur regroupant Cannes Pays de Lérins, le Pays de Grasse, Sophia-Antipolis et les Alpes-d'Azur.

- **Le Schéma de cohérence territoriale Ouest des Alpes Maritimes (S.Co.T.'Ouest)**

En vigueur depuis le 21 mai 2021 sur les territoires de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins et de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le S.Co.T.'Ouest est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle de cette aire urbaine.

Le projet de C.B.G.O. est ciblé au sein du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) du S.Co.T.'Ouest comme projet concourant à

l'équilibre du développement de la bande littorale. Il est présenté comme une grande opération de renouvellement urbain autour de grands axes et d'une entrée de ville, avec notamment l'arrivée de la future gare de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.). Ce projet doit concourir au renforcement de l'attractivité de la « Ville Littorale ».



## D.2. LES EVOLUTIONS DU P.L.U. POUR ENCADRER L'URBANISME DES DIFFERENTS SECTEURS DE VILLE

Le P.L.U. est un véritable outil pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilités, activités économiques, environnement...). Le P.L.U. doit assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales, dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols.

C'est également un outil majeur pour encadrer l'aménagement opérationnel car il définit des prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation des sols, qui s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

Pour tenir compte des évolutions législatives et s'adapter aux évolutions de territoire et aux projets d'aménagement, le P.L.U. peut être révisé ou modifié. C'est à ce titre que dans sa version actuelle, le P.L.U. de la Ville de Cannes a connu les évolutions suivantes :

- Une révision générale approuvée le 18 novembre 2019,
- Une modification n°1 approuvée le 19 juillet 2021,
- Une modification n°2 approuvée le 28 novembre 2022.

L'engagement d'une modification n°3 a été approuvé par délibération du Conseil municipal réuni le 28 novembre 2022 (voir la délibération en annexe du présent document).

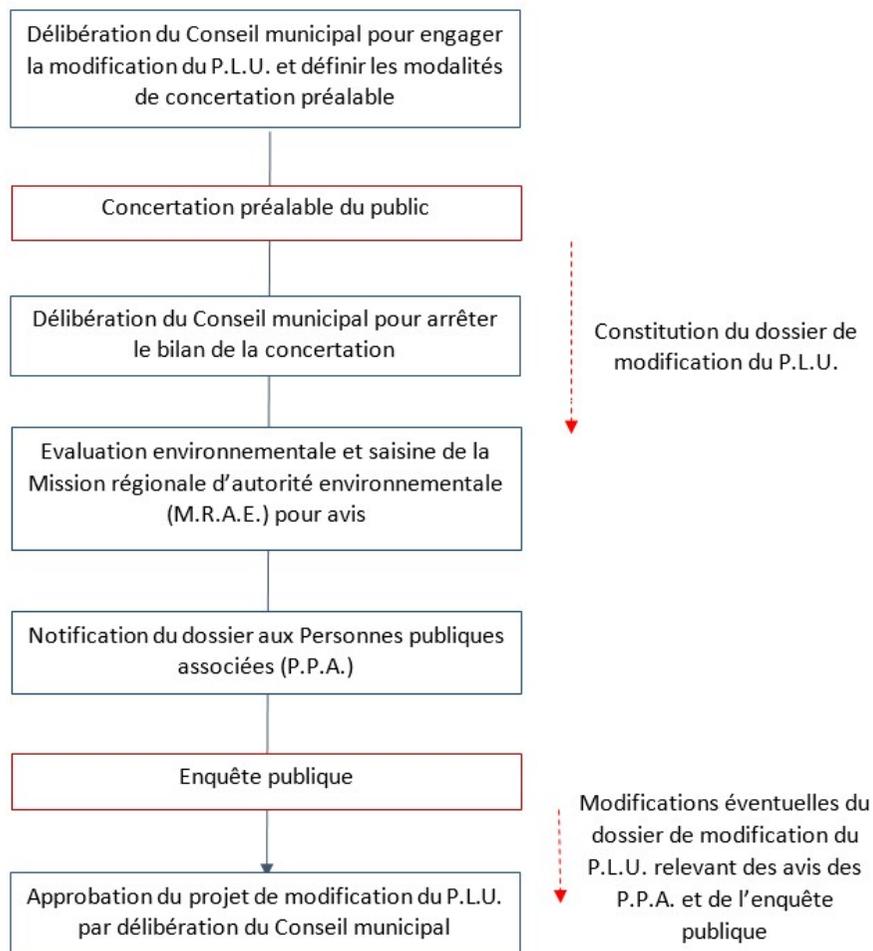
### Le choix de la procédure de modification :

Cette procédure a été choisie au regard des évolutions envisagées et des textes en vigueur :

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

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

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



En conséquence, au cours de cette procédure de modification n°3 du P.L.U., deux temps permettent d’informer et faire participer le public :

- **La concertation préalable**, dont le présent document est le support d’information. Les modalités de cette concertation sont rappelées au chapitre A du présent support. Cette concertation préalable fera l’objet d’un bilan à soumettre au vote d’un prochain Conseil municipal ;
- **L’enquête publique** dont le dossier sera composé *a minima* du projet de modification n°3 du P.L.U., de l’évaluation environnementale associée, de l’avis de l’Autorité Environnementale, des avis des P.P.A et du bilan de la présente concertation. Cette enquête sera conduite par un commissaire enquêteur qui, à l’issue, dressera un rapport et des conclusions motivées.

#### Focus sur la dernière évolution du P.L.U. mise en œuvre sur le secteur de C.B.G.O. :

Pour amorcer la phase de travaux du projet de nouvelle gare ferroviaire sur ce secteur, un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022 déclarant d’utilité publique (D.U.P.) le projet concernant la réalisation des phases 1 et 2 de la L.N.P.C.A. par la SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions a été pris. Il a emporté la mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes. Les modifications afférentes ont été portées dans les pièces constitutives du P.L.U. de Cannes.

### D.3. L'ANTICIPATION DU PROJET SUR LE SECTEUR CANNES BOCCA GRAND OUEST

Lors de la révision du P.L.U., le projet de C.B.G.O. a pu être inscrit comme une intention politique forte et des outils de planification (la servitude d'attente de projet) et foncier (la zone d'aménagement différé) ont été développés en conséquence.

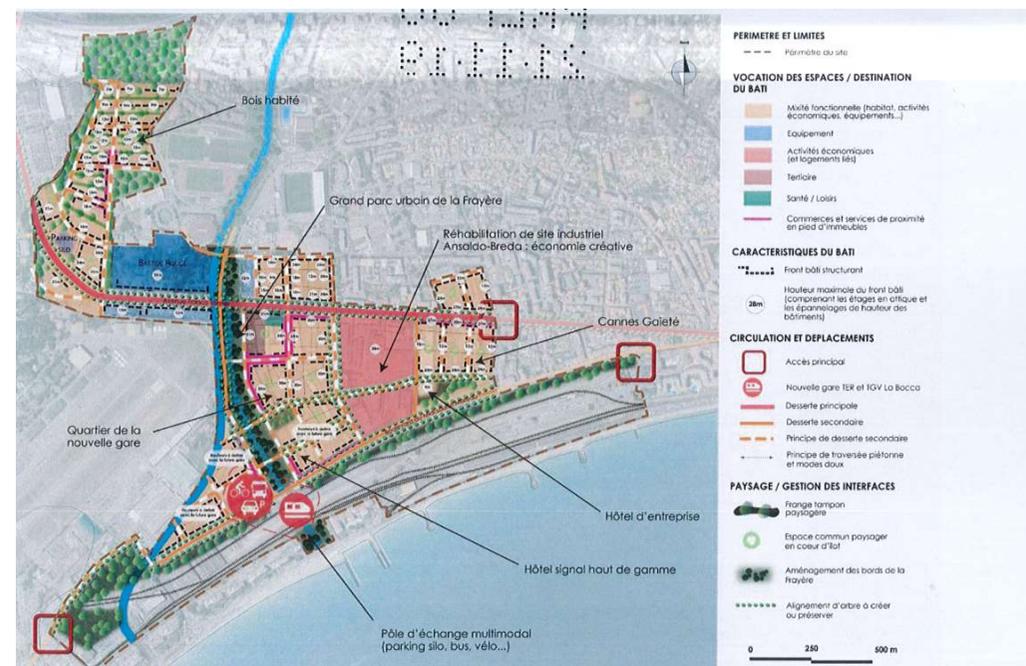
#### - La révision du P.L.U.

Le rapport de présentation du P.L.U. a permis dès la révision en 2019 de donner le cadre d'une mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble sur C.B.G.O. Le P.P.R.I. était alors en cours de révision et prévoyait la définition d'un Espace stratégique de requalification (E.S.R.) sur ce secteur. L'enjeu de compatibilité du projet C.B.G.O. avec le P.P.R.I. à venir amenait les rédacteurs de ce rapport de présentation à prévoir la réalisation préalable d'études de risques, au regard des lignes directrices du programme projeté pour cette opération d'envergure.

En effet, il était annoncé la création de plusieurs « secteurs » aux fonctions et ambiances urbaines différenciées, avec la volonté stricte de préservation des quartiers environnants, en particulier La Bocca Village. Les grands objectifs de requalification pour ce projet de C.B.G.O. y sont énoncés comme suit :

«

- Réaménagement de l'entrée de ville des Tourrades,
- Création d'un parc urbain le long de la Frayère dévoyée,
- Création d'un parc promenade le long des voies ferrées,
- Aménagement du quartier de la nouvelle gare,
- Création d'un quartier de l'économie créative sur Ansaldo Breda,
- Réaménagement des îlots Bocca Gaîté. »



Extrait du livret D du rapport de présentation de la révision du P.L.U. de 2019

#### - Les premiers outils mis en place pour garantir la mise en œuvre du projet

Pour garantir une mise en œuvre de ce projet d'envergure, la création d'une **Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D.)** par arrêté préfectoral en date du 22 mars 2019 a permis de maîtriser l'évolution des coûts du foncier sur les 96 hectares du secteur de projet de C.B.G.O. Cet outil foncier permet de figer les prix du foncier et de l'immobilier au moment de sa création et ainsi, de limiter la spéculation. C'est un outil au service de l'opérationnalité des projets de renouvellement urbain qui connaissent souvent des équilibres financiers fragiles au regard des valeurs et de la complexité foncières. **Le portage et la veille foncière sont assurés par l'E.P.F. P.A.C.A.** sur un périmètre plus large (138 hectares) afin de saisir toutes les

opportunités d'acquisition qui pourraient se présenter durant la phase de définition du projet d'aménagement global.

Sur ce même périmètre de Z.A.D., la révision du P.L.U. a été l'occasion pour la commune d'**instaurer une servitude d'attente de projet (S.A.P.)**. Cet outil permet de limiter à court terme l'ouverture à l'urbanisation du secteur dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

En concordance avec les attendus du P.P.R.I., ce projet d'aménagement global doit être traduit au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.). Une modification du P.L.U. est nécessaire pour créer une telle O.A.P. et également, pour lever la S.A.P.

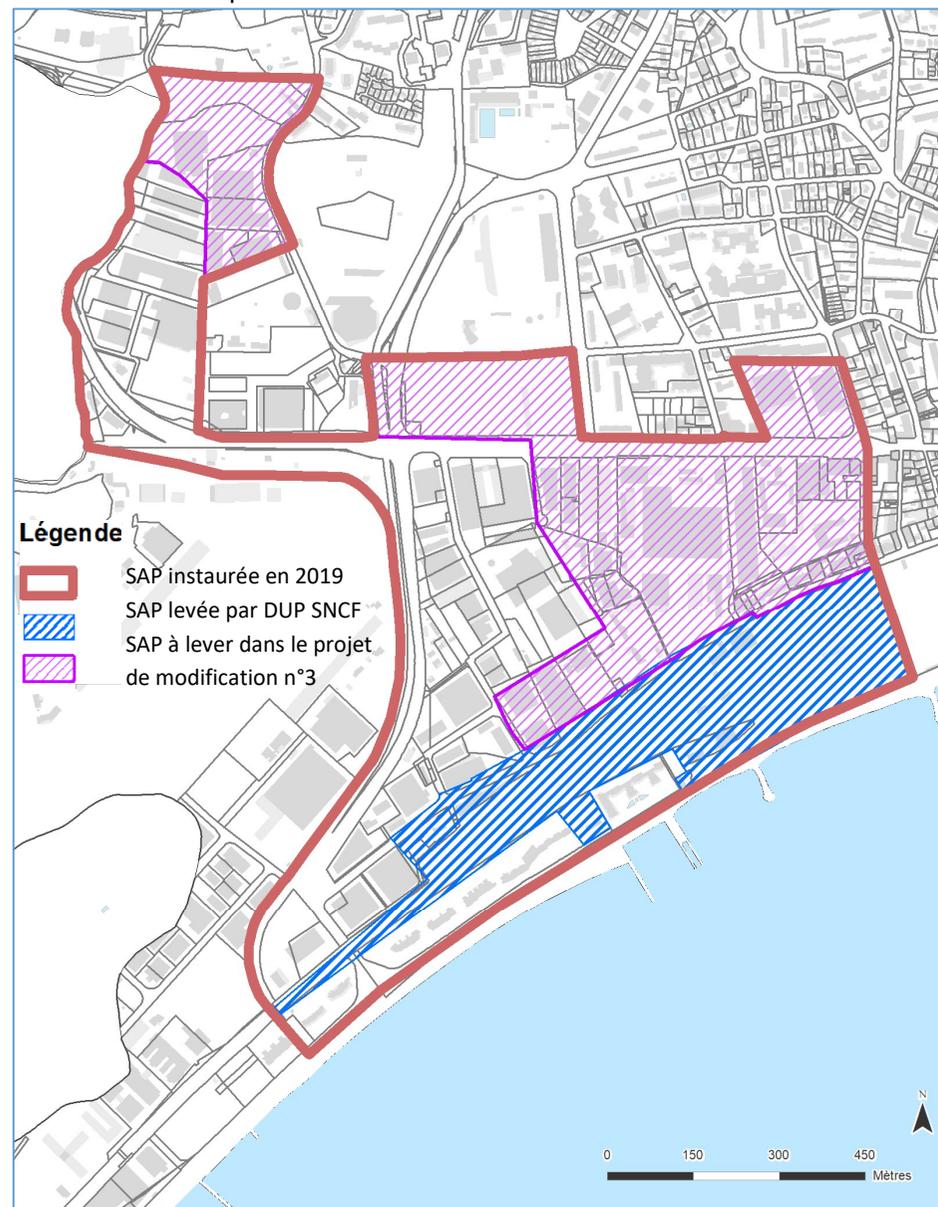
La mise en compatibilité du P.L.U. actée par l'arrêté de D.U.P. L.N.P.C.A. a induit la levée d'une partie de la S.A.P. Les emprises concernées sont celles dédiées au projet de L.N.P.C.A. et aux zones d'installation de chantiers (voir sur la cartographie ci-après).

Le projet de modification n°3 du P.L.U. porte sur partie du secteur dit C.B.G.O. En effet, du point de vue opérationnel, **le projet d'aménagement d'ensemble C.B.G.O. prévoit deux phases** :

- une première phase dont la concrétisation opérationnelle est rendue possible à l'horizon 2030 au regard de la situation foncière favorable de grandes unités foncières,
- une seconde phase qui ne pourra être enclenchée qu'après le dévoiement du cours d'eau de la Frayère dans le souci de faire face aux risques d'inondations et de poursuivre l'aménagement d'un corridor écologique et d'accès au littoral en lien avec l'évolution de la gare TER en Ligne à Grande Vitesse (L.G.V.), à l'horizon 2050.

Pour être mis en œuvre, le dévoiement du cours d'eau de la Frayère nécessite une procédure particulière qui sera traitée ultérieurement. Aussi, les évolutions à porter pour cette modification n°3 du P.L.U. se concentrent sur les îlots constitutifs de la première phase du projet d'aménagement d'ensemble. Pour rendre

opérationnelle cette phase 1, la levée de la S.A.P. sur ce secteur est la première évolution à porter dans le cadre de cette modification. Cette évolution impose la définition de nouvelles règles d'urbanisme sur ce secteur comme évoquées ci-après à l'article D.4. ci-après.



#### D.4. EVOLUTIONS DU P.L.U. DE LA MODIFICATION N°3

Dans le respect de la conformité avec les documents de rang supérieur et de la compatibilité avec les autres documents constituant le P.L.U. en vigueur, la modification n°3 du P.L.U. envisage de faire évoluer le P.L.U. pour rendre opérationnelle la phase 1 du renouvellement urbain du quartier Frayère/Roubine.

Les modifications principales du P.L.U. consisteront à :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

Pour accompagner la levée de la S.A.P. telle que présentée à l'article D.3., la commune de Cannes compétente en matière d'urbanisme doit alors engager l'intégration d'une nouvelle O.A.P. et d'un schéma hydraulique au P.L.U.

- Adapter la cartographie réglementaire et le règlement associé :

Le P.L.U. en vigueur présente un zonage URa sur les secteurs dit de la Roubine et des Tourrades, à l'exception de la pointe nord des Tourrades classée en zone UKb.

Le zonage URa a été instauré dans l'attente d'une future O.A.P., c'est-à-dire dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble sur ce périmètre concerné par l'E.S.R. qui doit répondre aux enjeux du P.P.R.I. En zone URa, seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée dans la limite de 10% et en une seule fois des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur.

La zone UKb prévoit que les démolitions-reconstructions à surfaces de plancher équivalentes et les extensions de constructions existantes dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une seule fois sont autorisées lorsqu'en lien avec le fonctionnement et le développement du camping.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement d'ensemble tel que traduit dans le projet d'O.A.P. sus-évoqué, il sera nécessaire de faire évoluer les règles de constructibilité.

#### D.5. APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Une première analyse des impacts du projet de C.B.G.O. sur l'environnement a pu être menée durant la révision du P.L.U. sur la base des grandes lignes du projet.

Le quartier de C.B.G.O. forme l'entrée ouest du territoire communal et s'étend de la zone d'activités des Tourrades jusqu'en bordure du littoral. Il se compose essentiellement de zones d'activités déjà bâties et d'espaces liés aux transports (Cannes Marchandises notamment). Le site est quasi-intégralement artificialisé. Comme démontré à l'article D.1., il s'inscrit dans la définition de l'espace-enjeu du S.Co.T.'Ouest des Alpes-Maritimes et de la D.T.A. des Alpes-Maritimes. L'opération C.B.G.O. répond également aux objectifs du S.R.A.D.D.E.T.

L'opération C.B.G.O. n'engendre aucune consommation foncière sur des espaces naturels ou agricoles et va même dans le sens de désimperméabiliser progressivement le site. Cette approche est nécessaire car l'opération est étroitement liée à la prévention du risque d'inondations comme expliqué à l'article C.1. L'objectif est de s'assurer que les futurs aménagements et constructions soient résilients face aux fortes intempéries. La modification n°3 du P.L.U. permettra à l'opération de renouvellement urbain de répondre à cet enjeu.

Le projet d'aménagement viendra améliorer la qualité paysagère du site, actuellement occupé par une zone d'activité peu qualitative. La qualité de l'aménagement et des constructions, la continuité des voiries et la création de nombreux espaces verts assureront une qualité dans le paysage du site.

Les incidences sur le patrimoine sont neutres. En effet, le seul élément potentiellement patrimonial est la friche Ansaldo Breda qui a fait l'objet d'une étude spécifique dont la conclusion est la suivante « *Aucun de ces édifices ne présente un intérêt suffisant pour prétendre à une protection ou nécessiter une conservation. En effet, même les hangars ne soutiennent pas un projet de conservation. Ils ne présentent pas de qualité constructive notable.* »

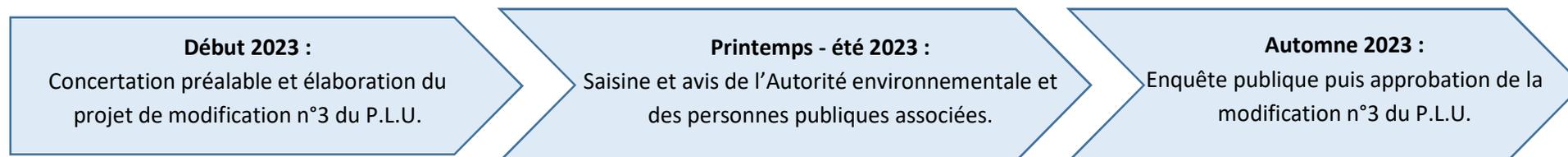
Compte tenu du milieu urbain dans lequel se situe l'opération, les enjeux pour la biodiversité ont été estimés comme faibles.

De manière globale, la modification n°3 du P.L.U. de Cannes fera l'objet d'une évaluation environnementale traitant précisément ses incidences sur l'environnement.

L'évaluation environnementale comporte l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre de la modification n°3 du P.L.U. sur l'environnement ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs de cette modification. Ce rapport présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application de la modification n°3 du P.L.U. peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Il expose les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu. Il définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plan ou du programme sur l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Ce rapport environnemental et l'avis de l'Autorité environnementale qui en découle seront inclus dans le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public.

## E. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U.



## F. ANNEXE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



Ville de Cannes

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur	
006-210600292-20221128-0000211486-DE	
Acte Certifié exécutoire	
Envoi Préfecture :	30/11/2022
Retour Préfecture :	30/11/2022

#### MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022 -  
18H00

DÉLIBÉRATION N° 34

#### OBJET :

CANNES PLUS BELLE, PLUS MODERNE ET QUI CULTIVE SON IDENTITÉ - PRESCRIPTION DE LA  
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-huit novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, David LISNARD.

#### Etaient présents :

M. LISNARD  
M. GORJUX  
Mme BRUNETEAUX  
M. CIMA  
Mme ARINI  
Mme GOUNY-DOZOL  
M. de PARIENTE  
Mme VERAN  
M. CHIAPPINI  
Mme CRAPIZ  
Mme POURREYRON  
M. PANSIER  
Mme MARTINS DE OLIVEIRA  
M. GAUTHIER

Mme CLUET  
Mme CHELPI-DEN HAMER  
M. FRIZZI  
M. ARNAUD  
Mme BONNET  
M. CHEVALLET  
M. BOYRON  
Mme GIBELIN  
M. DUBBIOSI  
Mme LASSALLE  
Mme LACOMBE  
Mme PEIRANO  
M. JEUDY  
Mme INGALLINERA

Mme PIEL  
Mme MAMAN-BENICHOU  
Mme ANDRE  
Mme BERGERE MORANT  
M. SAUVAGE  
M. FIORENTINO  
Mme BEZZI  
Mme DEWAVRIN  
M. AINEJIAN  
M. CATANESE  
M. BABU  
M. BONETTO

formant la majorité des membres en exercice.

Mme CLUET, en ayant au préalable donné pouvoir à M. FRIZZI, est entrée en séance avant le vote de la question n° 1.

#### Etaient excusés :

M. CHIKLI qui avait donné pouvoir à M. BONETTO  
M. TARICCO qui avait donné pouvoir à M. CATANESE  
M. RAMY qui avait donné pouvoir à Mme POURREYRON  
Mme BOISSY qui avait donné pouvoir à Mme ARINI  
M. COMBET qui avait donné pouvoir à M. de PARIENTE  
M. LASSERRE qui avait donné pouvoir à Mme BRUNETEAUX

Les procès-verbaux de la séance du Conseil Municipal du 27 juin 2022 et de la séance du Conseil Municipal du 26 septembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des membres présents et représentés.

Les listes des décisions municipales et des marchés et avenants, à la suite de la délibération n° 22 du 23 mai 2020, pris en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, sont communiquées aux élus.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'affaire suivante :

**Monsieur le Maire, Président, donne la parole à Madame VERAN, rapporteur.**

Dès 2014, la municipalité mène une politique qui s'articule autour de deux objectifs majeurs : créer des emplois, notamment dans les domaines du tourisme, de la haute technologie, de l'industrie et de l'artisanat, de l'économie créative, tout en portant une attention particulière à

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022

QUESTION (SUITE) N°34

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

006-210600292-20221128-0000211486-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 30/11/2022  
Retour Préfecture : 30/11/2022

la préservation du cadre de vie et développer l'offre en logements destinée aux actifs cannois pour notamment limiter les flux domicile-travail.

Le territoire cannois se caractérise, comme l'ensemble du littoral azuréen, par la rareté des réserves foncières notamment du fait des zones inondables et de la densité de l'urbanisation concentrée sur la bande côtière. Cela se traduit par une très forte pression foncière et une hausse des prix restreignant l'installation des ménages et le développement des activités économiques.

Il en résulte un important déficit d'espaces d'accueil d'activités et de redéploiement des entreprises en place. Pour pallier cela, la réhabilitation ou la restructuration des espaces d'activités existants ou en friche est apparue comme la seule solution pour maintenir un bon niveau d'activités économiques aussi bien pour l'accueil de nouvelles entreprises que pour l'extension des activités en place ou la relocalisation d'activités impactées par des opérations de renouvellement urbain favorisant le logement.

À ce titre, il existe une opportunité de développement et de renouvellement urbain sur le secteur Frayère/Roubine à La Bocca.

La rénovation urbaine dans ce secteur s'articule aujourd'hui autour d'opérations conduites par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.), consistant en l'aménagement, à Bastide Rouge, d'un technopôle de l'image, du multiplexe cinématographique Cannes Cinema, du campus universitaire et de la résidence étudiante. Ces équipements structurants s'accompagnent d'autres actions de requalification des espaces urbains, de développement des équipements sportifs et culturels sur le site de La Frayère dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU), de restructuration de l'habitat et d'un renforcement des transports en commun par la création d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS).

L'évolution du quartier de La Bocca se poursuit sur les moyen et long termes puisqu'il existe un potentiel sur le secteur de la « Roubine » s'étendant sur une centaine d'hectares, du centre de La Bocca jusqu'à l'aérodrome de Cannes-Mandelieu.

Le secteur de la Roubine est stratégique en raison :

- de sa vocation économique, puisqu'y sont implantées des activités majeures avec Thales Alenia Space (2 000 emplois directs) ou des activités liées au nautisme d'envergure internationale faisant de Cannes le deuxième pôle d'emploi du département ;
- et de son accessibilité, avec la présence de l'aérodrome Cannes-Mandelieu, 2<sup>ème</sup> aéroport d'affaires en France après Paris-le Bourget, la proximité de l'Autoroute A8 et de son échangeur, l'axe ferroviaire Paris/Vintimille, avec la principale base ferroviaire marchandise et à plus long terme, la gare TGV/TER.

À l'appui de ces constats, la Commune de Cannes et la C.A.C.P.L., soucieuses de mener à bien le renouvellement urbain de ce secteur, ont conclu un partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA).

Le partenariat porte sur deux volets :

- engager une étude de définition d'un « plan guide d'aménagement » sur un périmètre de 92 hectares sur le secteur de la Roubine/la Frayère en fonction des espaces identifiés comme mutables,

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022

QUESTION (SUITE) N°34

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

006-210600292-20221128-0000211486-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 30/11/2022  
Retour Préfecture : 30/11/2022

- mettre en place la veille foncière assurée par l'EPF PACA sur un périmètre de 138 hectares afin de saisir toutes les opportunités d'acquisitions qui pourraient se présenter le temps d'aboutissement de ces études et de la validation du projet par les élus.

Ainsi, une convention d'intervention foncière a été signée entre la Ville de Cannes, la C.A.C.P.L. et l'EPF PACA le 9 mars 2015. La Ville de Cannes a notifié le 27 avril 2016 au groupement ARTELIA/SEMAPHORE/STOA, l'étude d'urbanisme, de faisabilité et de positionnement économique sur le secteur de la Roubine/Frayère/Tourades sur 185 hectares. Cette étude a permis de réaliser un plan guide d'aménagement du secteur afin de répondre aux enjeux suivants :

- conforter l'écosystème local et développer de nouvelles activités économiques, industrielles et artisanales, cohérentes avec la stratégie de développement économique de Cannes et créer des emplois en développant notamment le secteur du numérique et de l'innovation en lien avec le technopôle de l'image,
- permettre aux actifs de résider sur la commune de Cannes alors qu'aujourd'hui 58% des personnes travaillant à Cannes résident dans une autre ville,
- impulser la structure d'un véritable quartier nouveau porteur de qualité urbaine et d'innovation bien relié au centre existant,
- redonner une façade littorale à cet espace par la valorisation du foncier ferroviaire et par de nouvelles liaisons avec la mer,
- développer un quartier respectant les dispositions réglementaires en matière d'environnement et de développement durable, traiter l'ensemble des thématiques y étant relatives.

Cette étude a abouti à la conception d'un nouveau quartier se structurant autour de quatre grandes logiques :

- accompagner la transformation résidentielle du quartier en apportant les commerces, activités artisanales et de services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants,
- poursuivre le développement des activités tertiaires, notamment autour des activités de la filière image en continuité du développement du pôle universitaire de Bastide Rouge,
- transformer le secteur autour de Thalès pour en faire un véritable pôle dédié aux industries de pointe, à forte valeur ajoutée, autour des activités phares du territoire que sont l'image et le nautisme,
- structurer une entrée de ville qualitative autour d'une nouvelle urbanité mixant des fonctions résidentielles et tertiaires.

Dans ce cadre, le groupe Novelty-Dushow, leader européen des prestations techniques événementielles, s'est positionné fin 2019 sur l'actuelle friche industrielle AnsaldoBreda dont le foncier de 5,7 ha est porté par l'EPF PACA, pour développer un programme mixte dédié à l'économie créative. L'opération comprend la réalisation pour un total de 58 000 m<sup>2</sup> de :

- studios de tournage,
- entrepôt, ateliers et bureaux,
- commerces et restauration,
- une résidence universitaire,
- logements pour actifs,
- un hôtel.

Une promesse synallagmatique de vente du terrain entre l'EPF PACA et le groupe Novelty a été signée le 3 juin 2022.

Cette installation s'inscrit dans le projet « Cannes on Air » qui vise à faire de Cannes « la capitale européenne de l'audiovisuel ».

L'entreprise Vatel Hôtel & Tourisme Business School porte également un fort intérêt pour créer une nouvelle école internationale dédiée aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme et de la restauration dans ce secteur. Le programme concerne la création d'un campus international « Vatel Cannes » qui pourra accueillir à terme 1 000 élèves et stagiaires en formation. Sur environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'opération présente :

- un accueil, des locaux administratifs et à usage d'enseignement pédagogique,
- une cuisine et une pâtisserie pédagogique et des locaux de production,
- un hôtel d'application de 50 chambres,
- un restaurant traditionnel d'application,
- un hébergement en résidence étudiante coliving destiné à accueillir des jeunes actifs, les étudiants, les stagiaires et jeunes employés,
- un ensemble de parkings mutualisé entre les parties activités et hébergement du campus.

Il générera environ 100 emplois permanents.

Ce nouveau campus deviendra un nouveau lieu de vie emblématique pour Cannes et son agglomération. Il renforcera la vocation de quartier de l'enseignement et du savoir avec la présence à proximité du campus universitaire Georges Méliès et du campus Novelty-Dushow.

En parallèle, à la demande de la Ville de Cannes, le préfet des Alpes-Maritimes a créé par arrêté en date du 22 mars 2019 une zone d'aménagement différé sur ce périmètre avec l'EPF PACA comme titulaire du droit de préemption. Cet arrêté permet à la collectivité de mener une politique foncière publique favorisant la réalisation de cette opération de renouvellement urbain d'envergure dénommée : « Cannes Bocca Grand Ouest ».

Cette approche est confortée par l'opération Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur dont le programme a été validé par la décision ministérielle du 7 juin 2021 qui entérine la création de la nouvelle gare TGV-TER de l'Ouest des Alpes-Maritimes sur le site de Cannes-Marchandises, au droit du bâtiment « SICASIL ».

L'insertion de cette nouvelle gare à l'horizon 2028-2032, sur un site ferroviaire d'environ 24 hectares sur la ligne littorale Marseille-Vintimille offre ainsi, aux agglomérations de Cannes Pays de Lérins et du Pays de Grasse, les avantages d'une grande accessibilité aux pôles régionaux, nationaux et européens. Cet équipement intermodal et interconnecté constitue une nouvelle centralité. Placé au cœur de l'agglomération, il structure autour de lui l'ensemble des mobilités et participe à la nouvelle dynamique urbaine de l'opération C.B.G.O.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet et emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes s'est déroulée du 17 janvier 2022 au 28 février 2022. Lors de la séance du 27 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé d'émettre un avis favorable à cette opération assorti de réserves visant à préserver le cadre de vie des Cannois et en particulier à prendre en compte le risque inondation du secteur.

L'arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022 déclare d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A) par la

SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions et emporte la mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes.

Ce secteur a été impacté par les inondations du 3 octobre 2015.

Cet événement a amené le préfet des Alpes-Maritimes à prescrire le 5 décembre 2017 la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.I.), sur la commune de Cannes.

Les services municipaux cannois ont été associés tout au long des études afin d'établir un document répondant à l'objectif majeur de prévenir les risques d'inondations tout en assurant les conditions d'un développement économique, en particulier sur ce secteur. Il s'agissait de transformer un quartier aujourd'hui vulnérable aux risques d'inondations en un quartier économique à vocation mixte résilient face aux crues importantes.

Pour répondre à cette ambition, le P.P.R.I. approuvé le 15 octobre 2021 délimite l'ensemble du secteur comme un espace stratégique de requalification (E.S.R.). Le principe de l'E.S.R. est de rendre possible ce projet d'aménagement d'ensemble, qui s'appuie sur des opérations de démolition/reconstruction, sous réserve qu'il permette 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. L'E.S.R. permet d'appliquer les principes de constructibilité en zone urbaine inondable à l'échelle du secteur entier, et non à chaque parcelle, sous conditions édictées au règlement du P.P.R.I.

Pour garantir la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, une servitude d'attente de projet au sens de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme a été créée au moment de la révision du P.L.U. approuvée le 18 novembre 2019. Cette servitude vise à interdire « pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Cette servitude vise à bloquer la construction sur ce secteur en attendant l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) à intégrer dans le P.L.U. via une procédure de modification, dont la prescription est l'objet de la présente délibération.

Au regard de l'importance de l'opération de renouvellement urbain par sa superficie et ses enjeux, il a été décidé d'accompagner la modification du P.L.U. par l'actualisation de l'évaluation environnementale du P.L.U. pour garantir un développement durable du territoire en prenant en compte les enjeux environnementaux, contribuer à l'attractivité de la commune et répondre aux aspirations sociales des Cannois.

L'approbation de cette modification du P.L.U. sera suivie par une modification du P.P.R.I. sous l'égide des services de l'Etat, permettant d'activer le dispositif E.S.R..

Pour mémoire, le P.L.U. approuvé le 18 novembre 2019 a fait l'objet d'une première modification dont l'objectif principal était de prendre en compte le porter à connaissance du P.P.R.I. notifié par le préfet le 10 mars 2020. Le Conseil Municipal a approuvé cette modification le 19 juillet 2021. Une deuxième modification est soumise au vote du Conseil Municipal du 28 novembre 2022 pour approbation et vise à favoriser la production de logements et en particulier des logements pour les actifs cannois.

Du point de vue opérationnel, le projet d'aménagement d'ensemble Cannes Bocca Grand Ouest prévoit deux phases : une première phase d'une superficie de 40,5 hectares dont la concrétisation opérationnelle est rendue possible à l'horizon 2030 au regard de la situation

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022

QUESTION (SUITE) N°34

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

006-210600292-20221128-0000211486-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 30/11/2022

Retour Préfecture : 30/11/2022

foncière favorable de grandes unités foncières, et une seconde phase qui ne pourra être enclenchée qu'après le dévoiement du cours d'eau de la Frayère dans le souci de répondre aux risques d'inondations et de poursuivre l'aménagement d'un corridor écologique et d'accès au littoral en lien avec l'évolution de la gare TER en Ligne à Grande Vitesse (L.G.V.) à l'horizon 2050.

Pour être mis en œuvre, le dévoiement du cours d'eau de la Frayère nécessite une procédure particulière qui sera traitée ultérieurement. Aussi, pour cette dernière, les évolutions du P.L.U. à porter se concentrent sur les îlots constitutifs de la première phase du projet d'aménagement d'ensemble, définie par le plan figurant en annexe de la présente délibération.

L'objectif poursuivi par le projet de modification du P.L.U. est de rendre opérationnelle la première phase du projet d'aménagement global Cannes Bocca Grand Ouest.

Une concertation préalable sera organisée pour permettre l'information et la participation du public lors de la phase d'élaboration de ce projet de modification du P.L.U. Les modalités de concertation préalable sont proposées comme suit :

- durée d'un mois minimum pour cette concertation préalable,
- publication d'un avis par voie de presse et sur le site internet [www.cannes.com](http://www.cannes.com) annonçant l'ouverture et la clôture de la concertation,
- pendant toute la durée de la concertation : affichage d'un avis à l'Hôtel de Ville et autres lieux habituels,
- durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification n°3 du P.L.U. sera mis à disposition du public sur le site internet [www.cannes.fr](http://www.cannes.fr), et aux heures et jours habituels d'ouverture, à l'Hôtel de Ville annexe, sis 31 boulevard de la Ferrage, 06400 Cannes.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations :

- sur le registre tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville annexe, sis 31 boulevard de la Ferrage, 06400 Cannes,
- par voie postale à l'adresse suivante : à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, 1 place Bernard Cornut Gentille, 06400 Cannes,
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : [concertationplum3@ville-cannes.fr](mailto:concertationplum3@ville-cannes.fr)

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.132-7, L.151-1 et suivants, L.153-36 à L.153-44, L.600-11 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.122-4 ;

Vu la délibération en date du 18 novembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Cannes ;

Vu la délibération d'approbation de la modification n°1 du P.L.U. en date du 19 juillet 2021 ;

Vu l'arrêté n°22/3077, engageant la procédure de modification n°2 du P.L.U. en date du 2 mai 2022,

Vu la délibération d'approbation de la modification n°2 du P.L.U. en date du 28 novembre 2022 ;

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022

QUESTION (SUITE) N°34

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

006-210600292-20221128-0000211486-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 30/11/2022

Retour Préfecture : 30/11/2022

Considérant que la Commune de Cannes souhaite faire évoluer son P.L.U. pour engager la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble Cannes Bocca Grand Ouest sur le secteur défini par le plan joint à la présente délibération ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le Conseil d'Adjoint a donné un avis positif unanime le 7 novembre 2022.

La Commission Travaux, Urbanisme, Logement, Environnement, Mer et Plages a été consultée le 23 novembre 2022.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la prescription de la procédure de la modification n°3 du P.L.U. ;
- d'approuver les objectifs poursuivis par la modification n°3 du P.L.U. suivants :
  - intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le secteur de projet Cannes Bocca Grand Ouest ;
  - mettre en cohérence les dispositions du P.L.U. en vue de la concrétisation opérationnelle de ce projet ;
- d'approuver les modalités de concertation telles que définies ci-avant ;
- de préciser qu'un bilan de la concertation sera arrêté par le Conseil Municipal en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme ;
- de préciser que conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique. Une réunion avec les personnes publiques associées se tiendra avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- de préciser qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. auquel seront joints le bilan de la concertation préalable, les avis des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale établie pour ce projet de modification n°3 du P.L.U. ;
- de préciser qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal ;

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022

QUESTION (SUITE) N°34

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
006-210600292-20221128-0000211486-DE  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi Préfecture : 30/11/2022  
Retour Préfecture : 30/11/2022

- de préciser que conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- de préciser que la présente délibération sera exécutoire dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- et de préciser qu'en application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité de cette délibération.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée,  
Emma VERAN



Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
006-210600292-20221128-0000211486-DE  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi Préfecture : 30/11/2022  
Retour Préfecture : 30/11/2022

