



MAIRIE DE CANNES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE 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 IDENTITE - 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-BENICHO

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

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 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 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 Cineum, 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^{ème} 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.

A 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,

- 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/Tourrades 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 m² 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 m² 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

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 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, 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 Gentile, 06400 Cannes,
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : 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 ;

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'Adjoints 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 ;

- 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 les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée,
Emma VERAN



