



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

Réunion tenue en présentiel et en visioconférence le 12 juin 2023 de 14h00 à 15h40

#### Présents et excusés :

P.P.A.	Référents	Présentiel	En visio	Excusés
PREFET				X
D.D.T.M.	Emilie FALCONE-MARSALEIX Myriam DAMBREVILLE		X	
A.B.F.				X
D.R.E.A.L. P.A.C.A.				X
D.G.A.C.				X
S.N.C.F. réseau	Robert POLICHT	X		
S.N.C.F. gares et connexions	Damien LATHUILE		X	
CONSEIL REGIONAL				X
CONSEIL DEPTAL	Aurélien VERDU Franck GILLIO		X	
S.D.I.S. 06				X
C.C.I.	Sylvie TOPOR		X	
CH METIERS & ARTISANAT				X
CH AGRICULTURE				X
CONCHYLICULTURE				X
PROPRIETE FORESTIERE				X
O.N.F.				X
I.N.O.Q.				X
S.Co.T.	Marion THOMAS		X	
C.A.P.G.				X
C.A.S.A.				X
C.A.C.P.L.	Laurent CHEVALIER	X		
C.A.C.P.L. POLE CYCLES EAU	Antoine GAZULL		X	
	Thomas ONZON	X		
S.M.I.A.G.E.	Katia Souriguere		X	



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

S.I.C.A.S.I.L.	Thomas ONZON	X		
LE CANNET	Catherine DANNEAUX		X	
MANDELIEU	Lionel RUBAUDO		X	
MOUGINS				X
LA ROQUETTE				X
VALLAURIS				X
CANNES	Philippe RIBOLLET Agnès LAHILLE Saïda HADHRAOUI	X		

#### Déroulé de la réunion :

**Monsieur RIBOLLET** introduit la réunion et présente les objectifs de ce projet de modification n°3 du P.L.U. :

- 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.

Il indique que le cadre des documents supra communaux et règlementaires est favorable à ce projet de renouvellement urbain d'envergure :

- La Directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) des Alpes Maritimes identifie C.B.G.O. comme espace à enjeu,
- Le P.P.R.I. qualifie le secteur « espace stratégique de requalification » (E.S.R.), dispositif travaillé entre l'Etat et la Ville de Cannes,
- Le S.Co.T.'Ouest identifie C.B.G.O. au sein de son P.A.D.D. comme projet concourant à l'équilibre du développement de la bande littorale.

Le P.A.D.D. du P.L.U. de Cannes révisé en 2019 présente les zones d'activités des Tourrades et de la Roubine comme un secteur de projet pour y développer l'ensemble des fonctions urbaines et recomposer les activités économiques de cet espace urbain.

Pour enclencher le renouvellement urbain sur cette première phase de l'opération C.B.G.O., il précise finalement que la modification n°3 du P.L.U. consiste notamment en :

- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.),
- La levée de la servitude d'attente de projet (S.A.P.),
- L'intégration du schéma directeur hydraulique sur l'E.S.R.



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

Pour ce dernier point, une modélisation a permis de tester le fonctionnement hydraulique du quartier à termes et en phase intermédiaire d'aménagement de cette phase 1 de C.B.G.O. Le schéma directeur hydraulique afférent est proposé en annexe de ce projet de modification n°3 du P.L.U. et fonde la construction de ce dossier. Ce schéma a été réalisé par le pôle cycles de l'eau de la C.A.C.P.L., dont le travail est salué. Il est rappelé que chaque projet de construction dans ce secteur reste soumis au P.P.R.I. et que des études plus fines seront sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage de chaque construction.

L'ambition de qualité pour ce nouveau quartier ouest de la Ville de Cannes se traduit par cet objectif de réduction de la vulnérabilité, mais aussi de l'organisation d'une mixité fonctionnelle et d'intégration de la nature en ville, ce qui impose un travail en verticalité.

La conjugaison de ces deux objectifs concilie le renouvellement urbain de ce quartier avec la nécessité de le rendre résilient voire résistant aux risques d'inondations. Cette approche s'inscrit dans les dispositions des espaces à enjeux de la D.T.A. et du S.Co.T. Ouest des Alpes-Maritimes et de l'outil E.S.R. du P.P.R.I. grâce à l'étude hydraulique qui démontre en phases intermédiaire et finale le bon écoulement de l'eau et la sécurisation des personnes et des biens en période d'inondations.

**Monsieur RIBOLLET** présente le contenu de la modification n°3 du P.L.U. de Cannes :

- L'O.A.P. C.B.G.O. créée, qui présente les principes d'organisation de la mixité fonctionnelle, des franges paysagères, du nouveau schéma viaire en lien avec l'emplacement de la future gare TER-LNPCA,
- Le périmètre de levée de la S.A.P. correspondant au même périmètre que l'O.A.P.,
- Les modifications de zonage réglementaire :
  - Pour la partie Est de la ZI de la Roubine, avec la création de secteurs de plan de masse, l'insertion de polygones d'implantation, l'inscription d'emplacements réservés pour le réseau viaire et les bassins hydrauliques et noues, le zonage UEg couvrant le périmètre concerné par le plan général des travaux de la SNCF, le zonage UE pour les terrains de sport de Coubertin, le nouveau zonage UCrt pour le reste du secteur,
  - Pour la partie Nord de la ZA des Tourrades, avec l'insertion de polygones d'implantation pour le développement du camping Bellevues, l'inscription d'un emplacement réservé dédié à la collecte des déchets sur une emprise en zone UE, le nouveau zonage UCrt pour le reste du secteur.

Trois projets déjà connus sont pris en compte dans ce nouveau zonage réglementaire :

- Le projet porté par Novelty-Dushow et Verrecchia sur le site d'Ansaldo Breda : projet dédié à l'économie créative, avec notamment des studios de cinéma, des locaux artisanaux et de bureaux, des logements,
- Le projet porté par Vatel Academy sur le site de l'AFPA : projet d'école hôtelière et de tourisme avec restaurant et hôtels d'application et une résidence étudiante,
- Le projet Cannes Lerins H2 de production et distribution d'hydrogène sur le site Palm'Bus,



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

- Les modifications de la carte des hauteurs avec une hauteur de 15 m pour la nouvelle zone UCrt, des hauteurs inscrites pour chaque polygone d'implantation avec des hauteurs plus importantes en front de l'avenue F. Tonner et en front de parvis de la future gare pour créer une urbanité,
- La synthèse programmatique : environ 1 500 logements et 500 hébergements étudiants, près de 35 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, près de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux, près de 40 000 m<sup>2</sup> d'activités,
- La synthèse de l'évaluation environnementale.

A l'issue de cette présentation, Monsieur RIBOLLET distribue la parole pour que les questions et observations puissent être partagées :

**Madame DAMBREVILLE** (D.D.T.M.) indique avoir eu peu de temps pour examiner le projet de modification n°3 du P.L.U. mais s'est rapprochée du pôle risques de la D.D.T.M. Elle fait part des premières observations identifiées, qui seront certainement complétées avec la poursuite de l'analyse du dossier. Tout sera indiqué dans l'avis de l'État qui sera notifié à la commune :

- Le principe de concomitance des déblais et remblais dans l'E.S.R. implique en zone rouge des démolitions avant les reconstructions. Le projet Novelty, présenté dans le dossier, prévoit des constructions en zone rouge du P.P.R.I. Or, aucun élément du dossier ne permet d'identifier les surfaces qui doivent être démolies au sein de l'E.S.R. en zone rouge, afin de garantir la faisabilité de ce projet au titre des règles du P.P.R.I./E.S.R. De même, aucun élément de planning prévisionnel des opérations de démolition/construction sur les deux fonciers concernés ne figure dans le dossier, afin de garantir leur cohérence avec les dispositions de l'E.S.R. et du P.P.R.I.

**Antoine GAZULL** précise tout d'abord que la concomitance déblais/remblais et la démolition avant la reconstruction sont 2 points distincts du projet et traités avec le pôle risques et le pôle eau de la D.D.T.M. La concomitance déblais/remblais concerne la surélévation des routes et les espaces verts/noues surcreusés en lit majeur, alors que le principe de démolition/construction est visé par le principe de base de la « non-augmentation de l'emprise au sol en zone rouge » dans l'E.S.R. Il indique également que le bilan des surfaces existantes et à termes tant en zone bleue qu'en zone rouge est renseigné dans le schéma directeur hydraulique. Ce bilan en zone rouge est d'ailleurs en faveur d'une réduction des emprises au sol du fait, notamment, de la démolition (en zone rouge) de 1 700 m<sup>2</sup> au niveau du bâtiment de la collecte. Un pointage des surfaces en zone rouge démolies pourra être inscrit dans le schéma directeur pour plus de clarté.

- **Madame DAMBREVILLE** propose que des précisions soient apportées dans le dossier de modification n°3 du P.L.U. afin de garantir la non aggravation du risque, condition de mise en œuvre de la modification du P.P.R.I. pour activer l'E.S.R. : inscription d'un planning prévisionnel garantissant cet équilibre de démolition-reconstruction en zone rouge au sein de l'O.A.P. et identification du foncier permettant la compensation dans le schéma de l'O.A.P.
- **Madame DAMBREVILLE** indique que la zone 1F correspondant aux terrains de sport de Coubertin ne peut pas figurer dans la modification n°3 du P.L.U. puisque n'est pas intégré dans le périmètre du



**REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES**  
**AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)**

schéma directeur hydraulique tel que figurant dans le dossier de modification n°3 du P.L.U. L'O.A.P. identifie sur ce secteur une vocation d'équipements publics et de services publics. Le règlement autorise des constructions de cette destination.

**Antoine GAZULL** répond que la zone 1F est une zone rouge au P.P.R.I. qui est bien incluse au modèle hydraulique mais simplement sur laquelle aucune construction n'est prévue et n'a donc pas d'intérêt hydraulique en phase 1, pour le déclenchement de l'E.S.R. Il précise également que les limites du modèle sont bien connues du Pôle risques de la D.D.T.M.

- **Madame DAMBREVILLE** indique que l'analyse de compatibilité avec la Loi Littoral/DTA des Alpes-Maritimes est trop succincte ce qui ne permet pas de vérifier eu égard à la situation du secteur en espaces proches du rivage, en tant qu'espace à enjeux. Des 3D avant-après à l'échelle du quartier permettraient d'assurer que les hauteurs retenues sont compatibles avec la DTA/Loi littoral.

**Philippe RIBOLLET** répond que cette analyse sera développée.

- **Madame DAMBREVILLE** indique que la délibération de prescription de la commune du 28 novembre 2022 identifie en annexe le périmètre des évolutions du P.L.U. dans la modification n°3. Des polygones d'implantation figurent en zone UKb en dehors de ce périmètre Ils ne peuvent donc être traités dans le dossier de modification n°3 du P.L.U. et être exclus de cette procédure.

**Philippe RIBOLLET** répond que la S.A.P. scinde l'unité foncière du camping. Il s'agit de raisonner à l'échelle du projet pour que le développement du camping permette de pérenniser son activité et ainsi préserver cet espace de nature.

**Madame DAMBREVILLE** indique comprendre la réflexion ; cependant, les évolutions dans le dossier de modification n°3 ne doivent concerner que des fonciers au sein du périmètre défini par la délibération de prescription.

- **Madame DAMBREVILLE** demande si la production de logements permise par cette modification n°3 du P.L.U. fait partie des objectifs 2019-2029 fixés au moment de la révision du P.L.U.

**Philippe RIBOLLET** indique que ces objectifs étaient globaux et intégraient l'opération C.B.G.O. comme un secteur à fort potentiel. Pour autant, la programmation de cette opération n'était pas finement connue au moment de la révision du P.L.U.

- **Madame DAMBREVILLE** indique regretter l'absence de point technique avant la notification du dossier, qui permet d'éviter souvent une multitude d'observations.
- **Madame DAMBREVILLE** précise que l'avis de la D.D.T.M. sera transmis à la Ville de Cannes d'ici fin juillet 2023 et sollicite un point sur le dossier, après que les services de Cannes et de la C.A.C.P.L. aient pu établir les réponses, suffisamment en amont de l'approbation A réception, il est convenu que la Ville de Cannes et la D.D.T.M. (pôles planification et risques) tiennent un point technique pour répondre aux diverses observations.

**Madame THOMAS** (S.Co.T.'Ouest) indique que C.B.G.O. est le principal site de renouvellement urbain dans la basse vallée de la Siagne. C'est un site majeur inscrit au S.Co.T. avec un projet traduit dans la modification n°3 du P.L.U. qui répond aux orientations du S.Co.T. avec un développement urbain engagé sur



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

les mobilités, la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et d'inondation et sur l'organisation d'une mixité fonctionnelle et le développement économique du secteur. Elle indique que le projet de modification n°3 du P.L.U. apparaît compatible avec le S.Co.T.'Ouest. Elle rapporte deux observations :

- Une erreur dans la date d'opposabilité du S.Co.T.'Ouest renseignée dans le dossier,
- Une analyse de compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du S.Co.T.'Ouest qui doit être développée pour sécuriser la procédure.

**Madame THOMAS** indique qu'un avis sera remis courant juillet 2023.

**Madame VERDU** (CD06) indique que le Département émet un avis favorable au projet. En observation, le service voirie du Département fait la demande d'être associé à la définition de tout projet pouvant impacter le réseau viaire départemental. Ici, la RD6007 est le support du passage des transports exceptionnels vers Thalès Alenia Space (T.A.S.) et est intégrée dans ce projet de modification n°3 du P.L.U. Le projet de bretelle vers l'A8-direction Nice peut également impacter les conditions d'accès à la déchèterie.

**Thomas ONZON** (Ville de Cannes et C.A.C.P.L.) répond que les déplacements pour T.A.S. concernent un tronçon de la RD6007 à l'Ouest du secteur de projet et qu'ils concernent également le bd du Midi, le bd du Rivage, non inclus au projet. Les projets en lien avec les routes départementales seront bien entendu partagés avec le service voirie du CD06.

**Madame VERDU** indique que le règlement du P.L.U. ne prévoit pas de règles distinctes entre vélos et deux-roues motorisés pour ce qui concerne le stationnement sécurisé ou encore les accès en RDC des bâtiments aux stationnements sécurisés. De telles dispositions permettraient de développer les modes actifs.

**Monsieur GILLIO** (CD06) demande à disposer de données chiffrées sur l'évolution des flux de véhicules induits par cette programmation sur C.B.G.O.

**Monsieur RIBOLLET** précise que ces données figurent en synthèse dans l'évaluation environnementale (chapitre E5, page 89) du projet de modification n°3 du P.L.U.

**Monsieur POLICHT** (SNCF) indique que l'articulation entre le contenu de la D.U.P. L.N.P.C.A. et le projet de modification n°3 du P.L.U. est examinée par ses services afin que la compatibilité des évolutions du P.L.U. avec le projet porté par la SNCF soit assurée. L'objectif de remise d'un avis avant fin juillet sera tenu.

**Madame SOURIGUERE** (S.M.I.A.G.E.) indique que le périmètre de modification n°3 du P.L.U. est proche des berges du Béal au Nord des Tourrades. Le S.M.I.A.G.E. travaille actuellement sur le programme d'études préalables (P.E.P.) au programme d'actions et de prévention des inondations (P.A.P.I.) du bassin versant de la Siagne. Il s'interroge sur la prise en compte du Béal, ses débordements et sa valorisation paysagère dans ce projet de modification n°3 du P.L.U. de Cannes.



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

---

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

**Monsieur ONZON** répond que le périmètre de la modification n°3 n'est pas concerné par les débordements du Béal hormis sur le camping et quelques mètres carrés sur le chemin de la Bastide Rouge.

**Monsieur RIBOLLET** précise que les emplacements réservés déjà en vigueur pour l'aménagement d'espaces publics et des berges du Béal (IV C 15) et pour élargissement du chemin de la Bastide Rouge (I C 9) sont compatibles avec l'arrivée d'un site de collecte des déchets (création de l'emplacement réservé II A 43)

**Madame SOURIGUERE** indique que l'avis du S.M.I.A.G.E. sera remis avant fin juillet.

**Madame TOPOR** (C.C.I.) indique qu'un Bureau des élus de la C.C.I. se tiendra le 16 juin pour valider le contenu de l'avis de la C.C.I. ; aussi cet avis devrait être notifié à la Ville de Cannes fin juin. Elle confirme le diagnostic porté au rapport de présentation d'un déficit d'espaces d'activités. Elle note l'orientation du projet vers le développement de l'économie créative et l'innovation tout en projetant une mixité fonctionnelle. A ce titre, elle se questionne sur la création de 100 000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés aux commerces, services bureaux et activités annoncés dans le dossier. Quelle est la complémentarité avec le tissu existant ? Quid des potentielles relocalisations d'activités économiques ?

**Monsieur CHEVALIER** (C.A.C.P.L.) indique qu'environ un tiers du foncier support de cette opération est propriété Ville de Cannes (précision post-réunion : en intégrant les fonciers propriétés de l'E.P.F. P.A.C.A. garantis par la ville) et que dans ce contexte, les opérations tiroir seront facilitées. Ce projet vise à imaginer de nouvelles formes urbaines et pour ce faire, des outils d'aménagement sont en cours de mise en place, à savoir la création d'une S.P.L. et la transformation de la SOCACONAM en SEM.

**Madame TOPOR** indique qu'un avis favorable devrait être émis avec une observation sur le volet économique, notamment sur les points évoqués.

**Monsieur RUBAUDO** (Ville de Mandelieu la Napoule) indique devoir examiner les interactions avec le territoire mandolocien. Il interroge la C.A.C.P.L. pour savoir si ce projet de modification n°3 a été présenté au Conseil des Maires.

**Monsieur CHEVALIER** répond que le projet de C.B.G.O. plus largement a été présenté aux Maires et notamment à Monsieur LEROY en tant que Vice-Président au développement économique, à l'emploi, à la formation, au développement des pôles d'excellence et à l'équilibre social de l'habitat.



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

**Madame DANNEAUX** (Ville du Cannet) indique ne pas avoir d'observation particulière.

**Monsieur CHEVALIER** (C.A.C.P.L.) rappelle que C.B.G.O. est une opération d'envergure à l'échelle des Alpes-Maritimes, que ce projet doit permettre de créer de nouveaux espaces pour des entreprises en développement ou souhaitant s'installer dans le Département, ainsi que des logements pour les actifs qui viendront travailler dans ces entreprises.

Il souligne les difficultés autour de la mise en œuvre de l'E.S.R. et que cette procédure ainsi que les procédures afférentes doivent être facilitées afin que cet espace stratégique bénéficie des outils mis en place pour favoriser son renouvellement.

En réponse aux observations de la D.D.T.M., il s'étonne que le sujet de la zone 1F soit soulevé ce jour par la D.D.T.M. malgré toutes les réunions techniques tenues jusque-là.

Sur ce point, **Madame DAMBREVILLE** a indiqué que si effectivement elle n'a pas assisté aux échanges avec le service des risques et la C.A.C.P.L. au moment des études hydrauliques, l'absence de remarque de la D.D.T.M. soit liée au fait que cette zone ne figure pas dans le périmètre du schéma directeur hydraulique tel qu'il est joint au dossier de modification n°3 et que la D.D.T.M. n'a eu connaissance du périmètre de l'O.A.P. qui l'inclut que lors de sa notification fin mai. Il ne pouvait donc pas y avoir a priori de sujet jusqu'alors.

En réponse aux observations du CD 06, **Monsieur CHEVALIER** indique que la C.A.C.P.L. a réalisé une étude de circulation et de stationnement avec le bureau d'études Horizon Conseil et qu'il se tient à disposition du CD06 pour échanger sur ces données.

Par ailleurs, il rapporte deux compléments à apporter au sein du dossier :

- Page 19 du rapport de présentation : l'objectif de régénérer du foncier économique est rappelé mais pas celui de la production de logements,
- Dans les O.A.P., une mise à jour du texte apparaît nécessaire notamment pour ne pas traiter au futur les opérations de Bastide Rouge et de la Nouvelle Frayère.

**Monsieur GAZULL** (C.A.C.P.L. pôle cycle de l'eau) et **Monsieur ONZON** (C.A.C.P.L., S.I.C.A.S.I.L., Ville de Cannes) indiquent ne pas avoir d'observation complémentaire.

**Monsieur RIBOLLET** précise que l'ensemble des avis émis par les P.P.A. et le présent compte-rendu de réunion seront intégrés au dossier d'enquête publique. Il rappelle que ces avis sont attendus au plus tard fin juillet 2023 afin de pouvoir tenir l'enquête publique à partir de mi-août 2023. C'est après cette enquête publique que les réponses aux avis P.P.A. seront faites et inscrites dans la délibération d'approbation de cette modification n°3 du P.L.U.



Ville de Cannes

## DIRECTION DE L'URBANISME D.G.A. N.P.P.P.P.

---

### REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. DE CANNES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

L'objectif poursuivi est une approbation en fin d'année 2023.

La séance est levée.

L'Adjointe au Maire déléguée,  
Emma VERAN

