



CLIPPER DE KERAISON

CONSTRUCTION DE L'HÔTEL CANNES MIDI

**86-92 Boulevard du Midi Louise Moreau
06150 CANNES**

Annexes au formulaire de demande d'examen au Cas Par Cas

Synthèse des évolutions du document		
Version	Date	Nature de l'évolution
V1	12/04/2018	Version envoyée

Rédigé par Sylvie Brisset, Chef de projet Aménagement Durable,

Vérifié par la Direction Aménagement durable

Sommaire

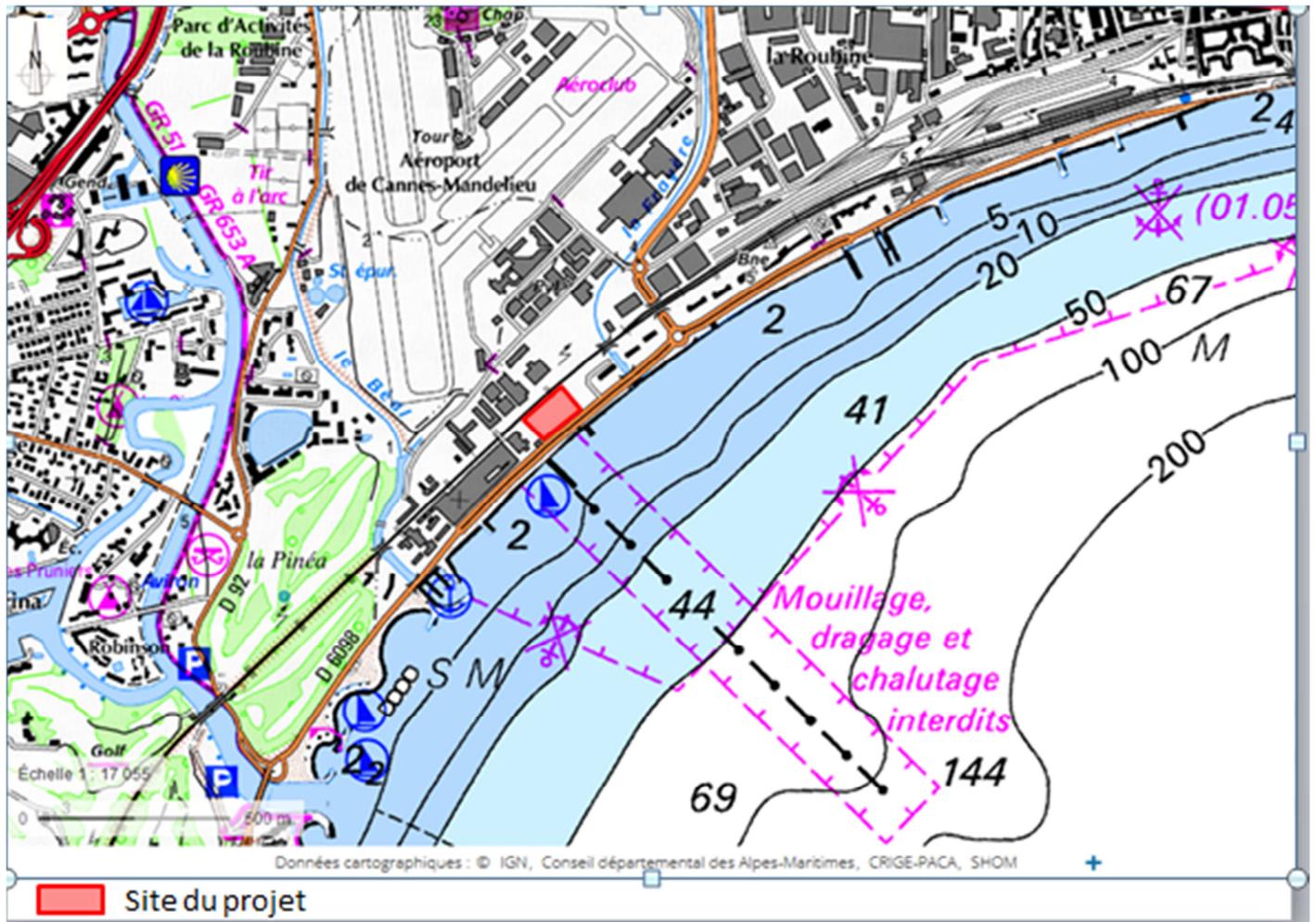
Sommaire	3
Annexe 1 : CERFA n°14734 (<i>cf. document distinct</i>).....	5
Annexe 2 : Plans de situation.....	5
Annexe 3 : Photographies de la zone d’implantation avec localisation des prises de vue.....	11
Annexe 4 : Plans du projet	13
Annexe 5 : Plan des abords du projet	14
Photo aérienne dans un rayon de 100 mètres Source Geoportail – Photo 2017	14
ANNEXE 6 : LOCALISATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000.....	15
Annexe au volet 6.1. du formulaire CERFA	17
ZNIEFF Source Géoportail (2017).....	17
Bruit.....	18
Risques :	21
Annexe au volet 6.4 du formulaire - Détail des mesures prises pour la protection de l’environnement	25
Mesures en période de chantier.....	25
Insertion paysagère.....	26
Gestion des eaux pluviales :	28
Rejets des eaux de la thalassothérapie :	28
Nuisances sonores	28
Consommation des ressources :	29
Consommation en eau :	29
Déplacements :	29
Haute qualité environnementale du bâtiment.....	29
Document d’urbanisme : Le projet concerne la zone UKf au PLU	31

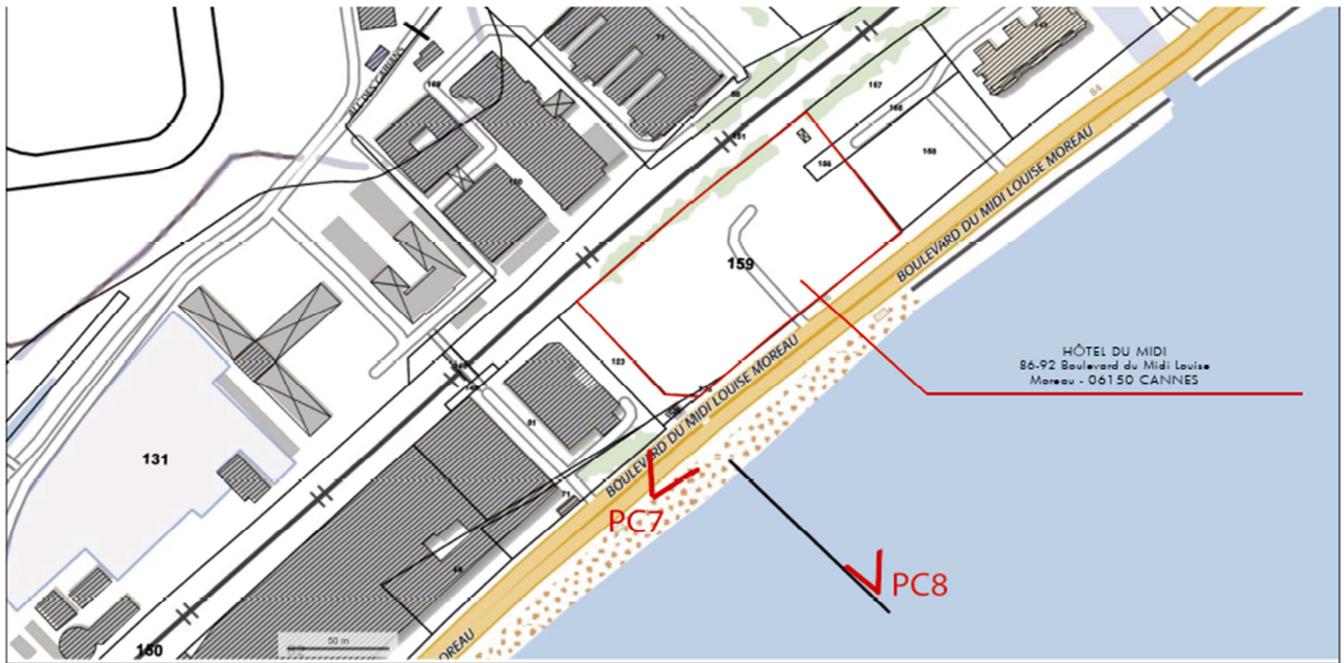
Annexe 1 : CERFA n°14734 (cf. document distinct)

Annexe 2 : Plans de situation



Périmètre du projet « Hôtel du Midi »





Caprini & Pellerin, architectes
Sarl au capital de 7500 euros
Membre de l'Ordre des Architectes de France
Régional : 06 03 10 11 19 - National : 01 01 01 01 01
2, Rue Lafayette - 06400 Cannes
Tél. : 06 21 35 37 86 / 06 04 86 37 86



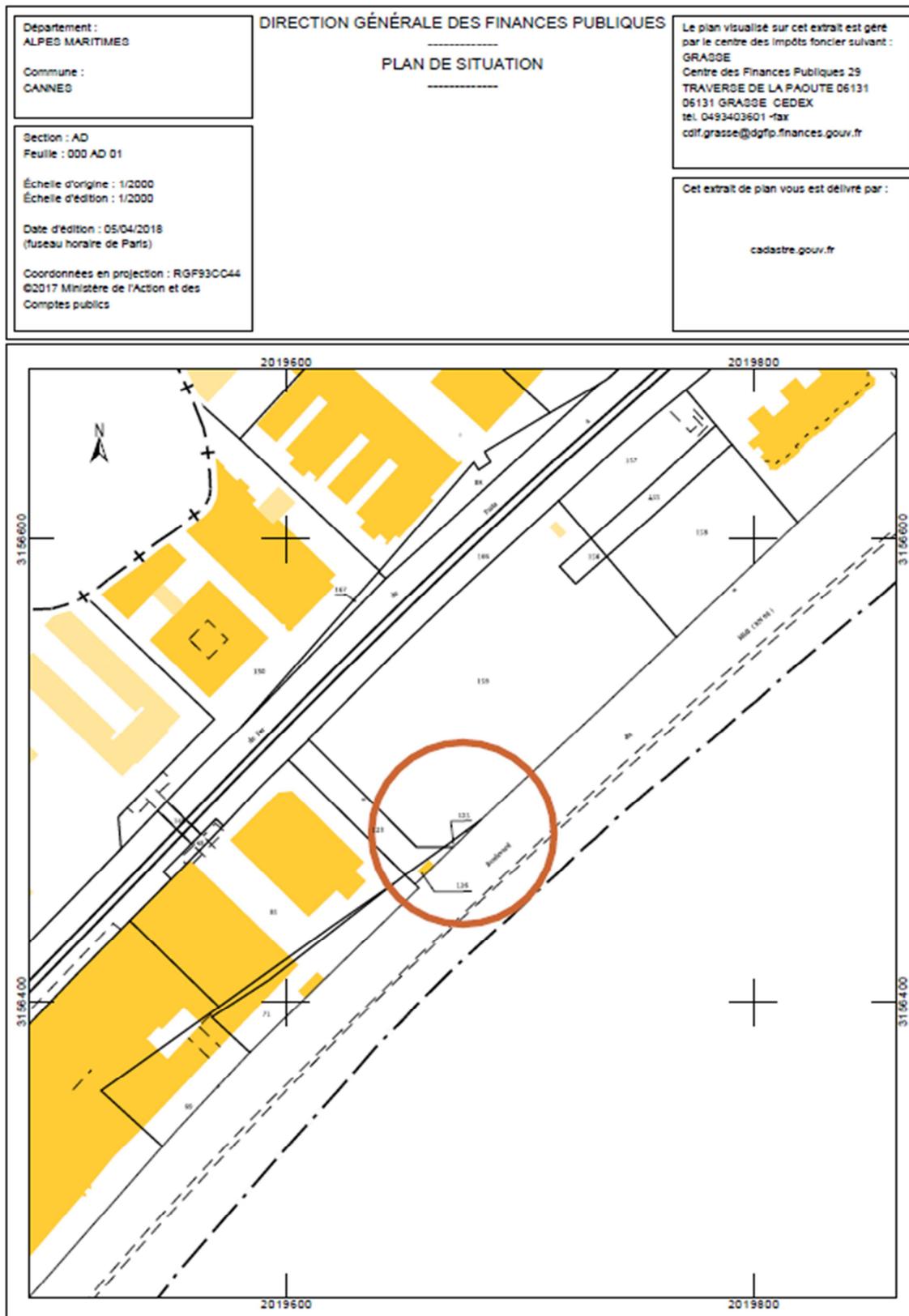
Caprini & Pellerin, architectes
2 Rue Lafayette - 06400 Cannes
www.cp.architectes@gmail.com

CLIPPER DE KERAISON
86-92 HOTEL 4* - Bd. du midi
Louise Moreau - CANNES 06150

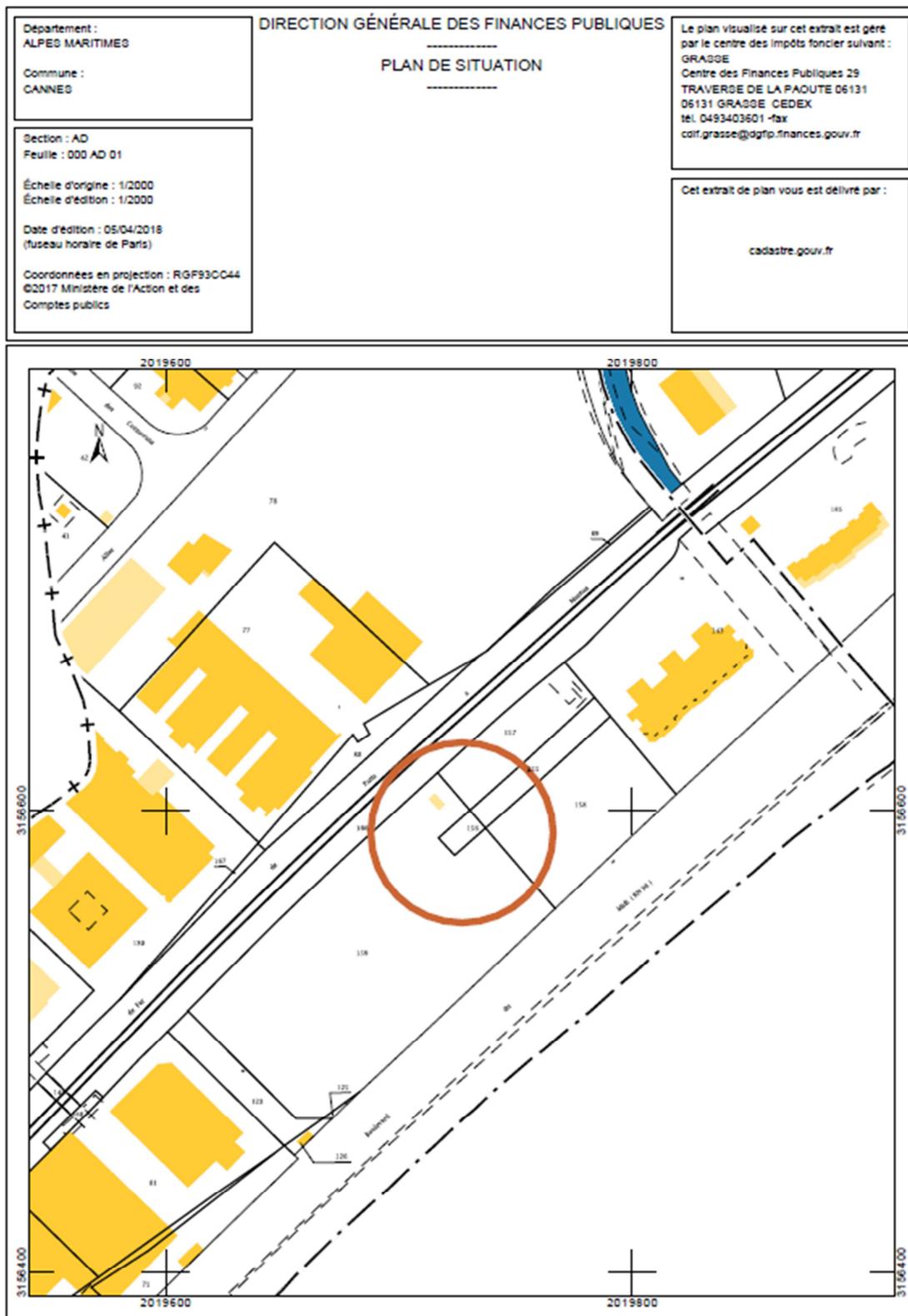
PC1 PLAN DE SITUATION DU TERRAIN - EXTRAIT CADASTRAL

Echelle: 1/2000

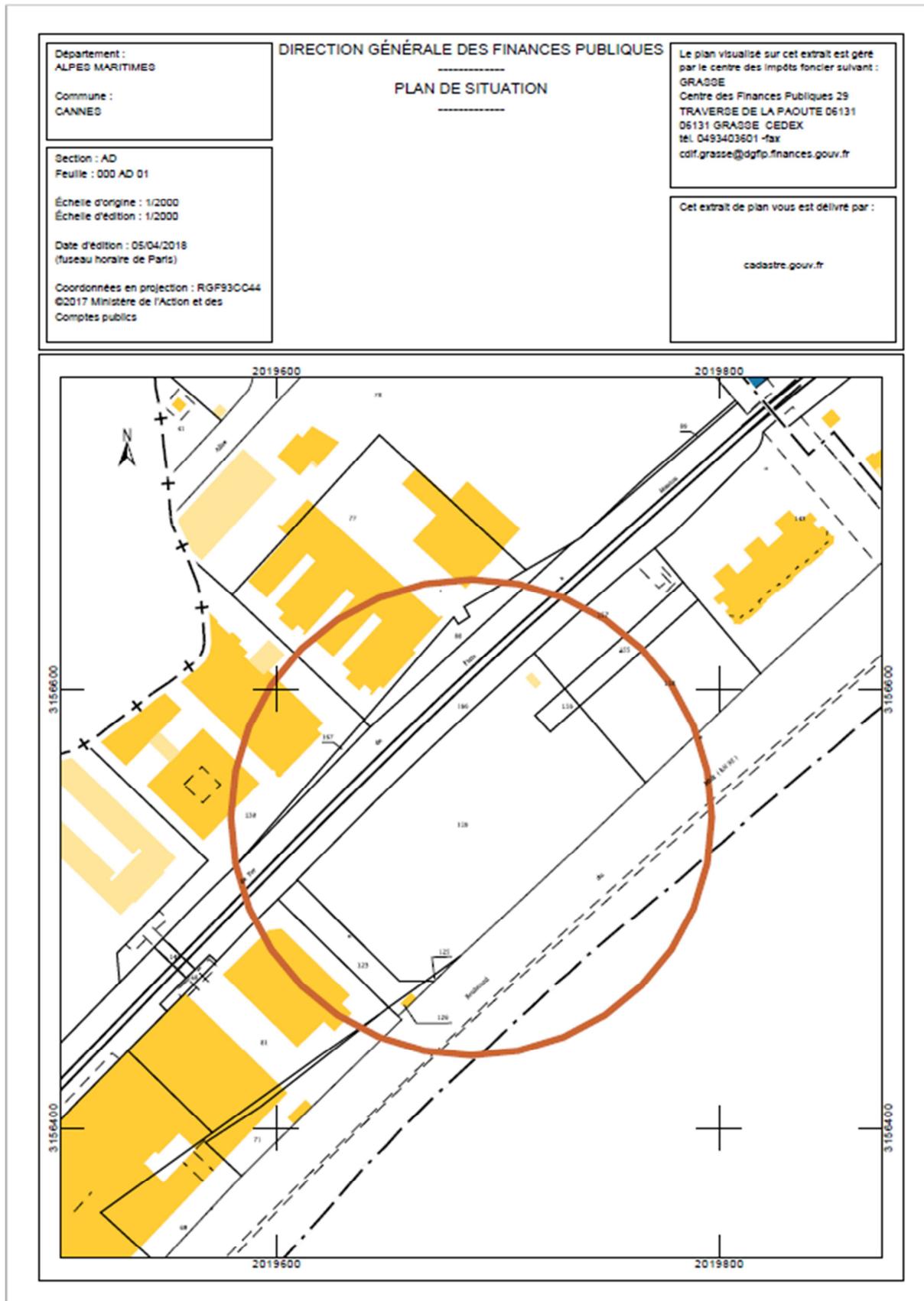
Plan cadastral parcelle AD 125



Plan cadastral parcelle AD 156



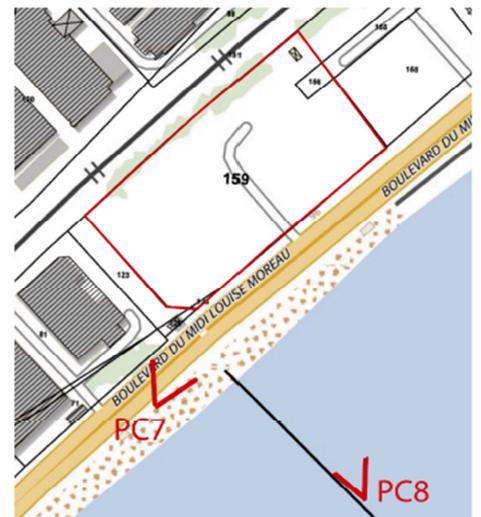
Plan cadastral parcelle AD 159



2. Environnement paysage lointain (prises de vue non datées)



PC8



Caprini & Pellerin, architectes

Sarl au capital de 7500 euros - N°SIREN : 5203 254 02
Matricule d'inscription à l'Ordre des Architectes P.C. :
Régional : pro50191 - national : 5548
2, Rue Lafayette - 06400 Cannes
TEL : 06.21.36.37.64 / 06.64.86.37.67

Annexe 4 : Plans du projet

Cf. le document distinct « Dossier de présentation projet-PC-1 :

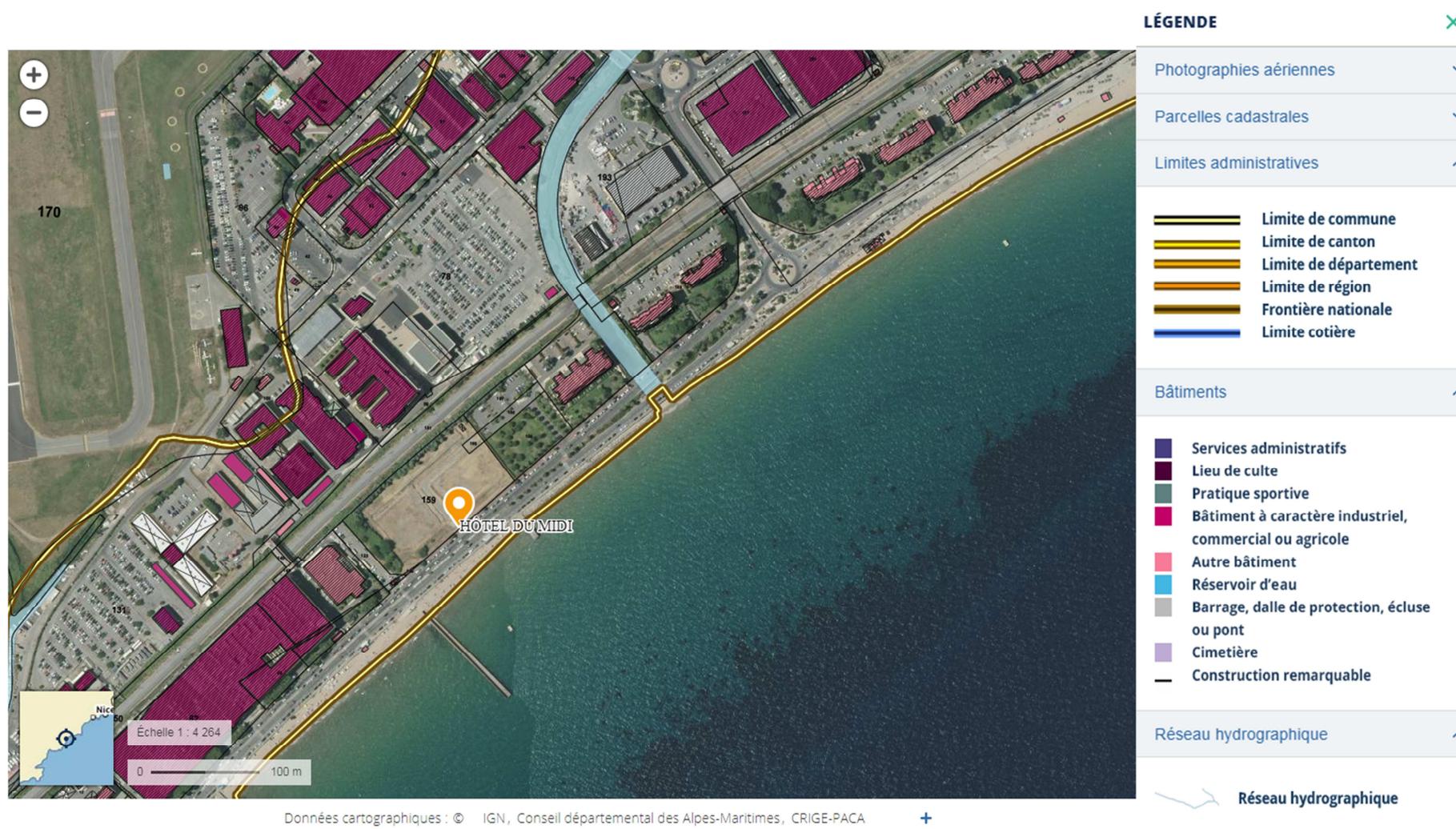
1 - Plan masse

2 - Plan coupe

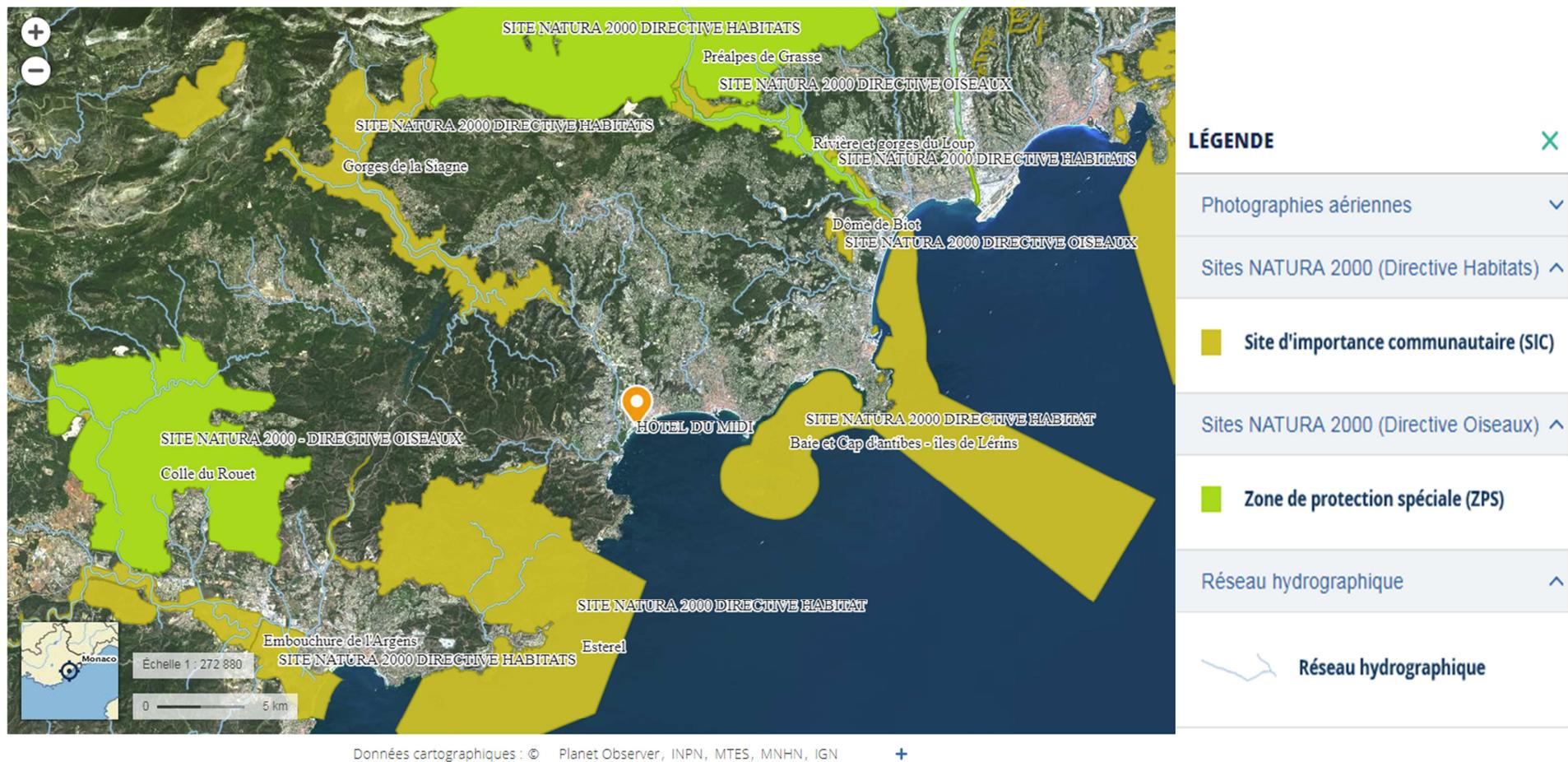
3 - Note de conception et d'insertion architecturale

Annexe 5 : Plan des abords du projet

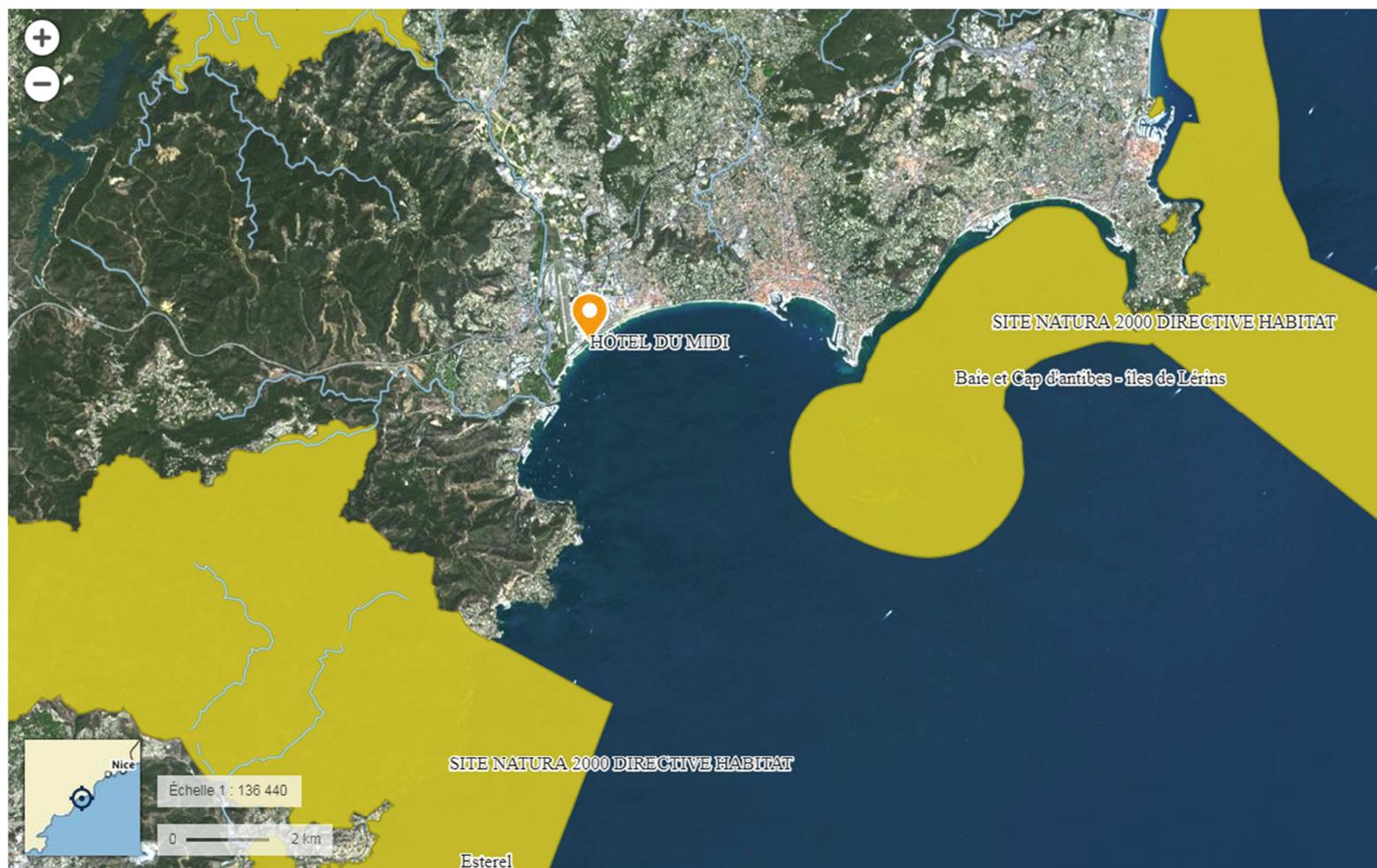
Photo aérienne dans un rayon de 100 mètres Source Geoportail – Photo 2017



ANNEXE 6 : LOCALISATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000



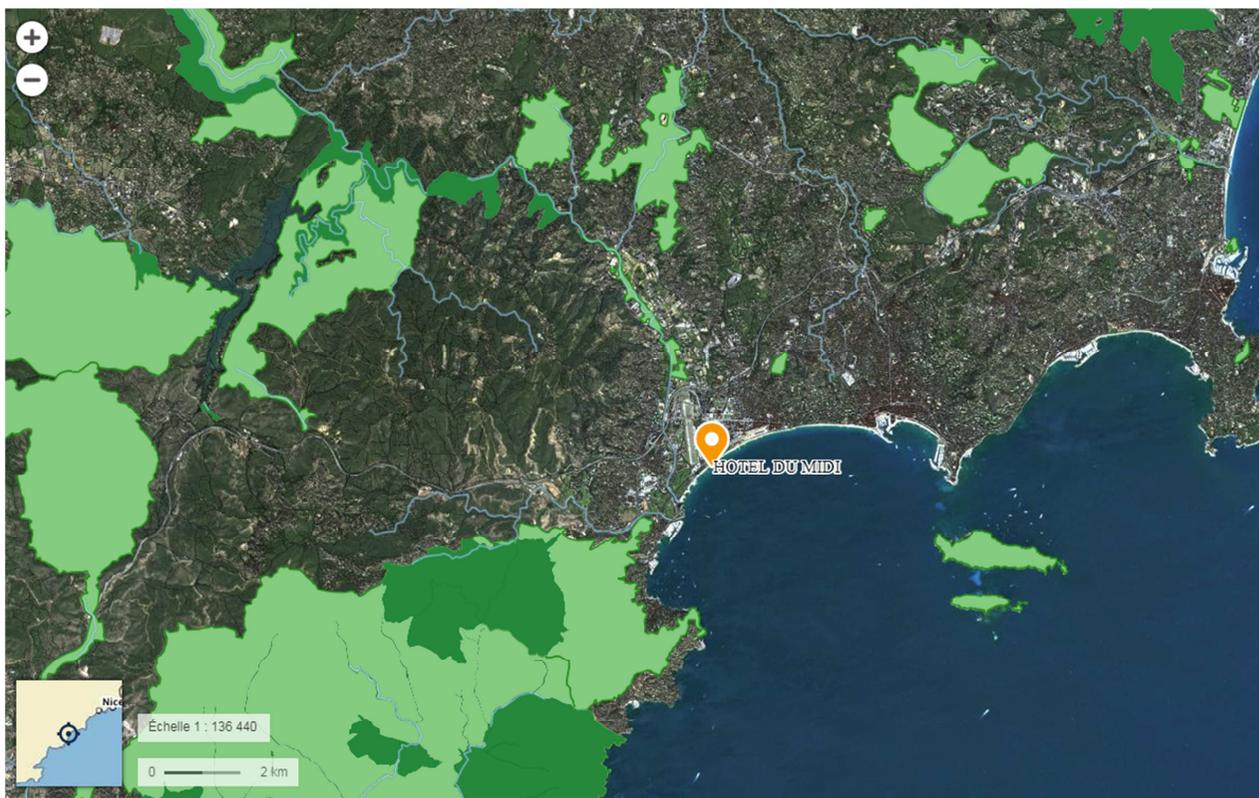
Source Géoportail (2017)



Source Géoportail (2017)

Annexe au volet 6.1. du formulaire CERFA

ZNIEFF Source Géoportail (2017)



LÉGENDE

Photographies aériennes

Parcelles cadastrales

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I

- ZNIEFF type I, première génération
- ZNIEFF type I, deuxième génération

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II

- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération

Réseau hydrographique

Réseau hydrographique

Données cartographiques : © Planet Observer, IGN, INPN, MTE, MNHN +

Bruit

Exposition au bruit :

Le projet est exposé au bruit des infrastructures routières.

La route départementale n°6098 est classée voie bruyante en catégorie 3 par Arrêté préfectoral n° 2016-112 : une zone de bruit de 100 mètres est définie de part et d'autre de la voie.

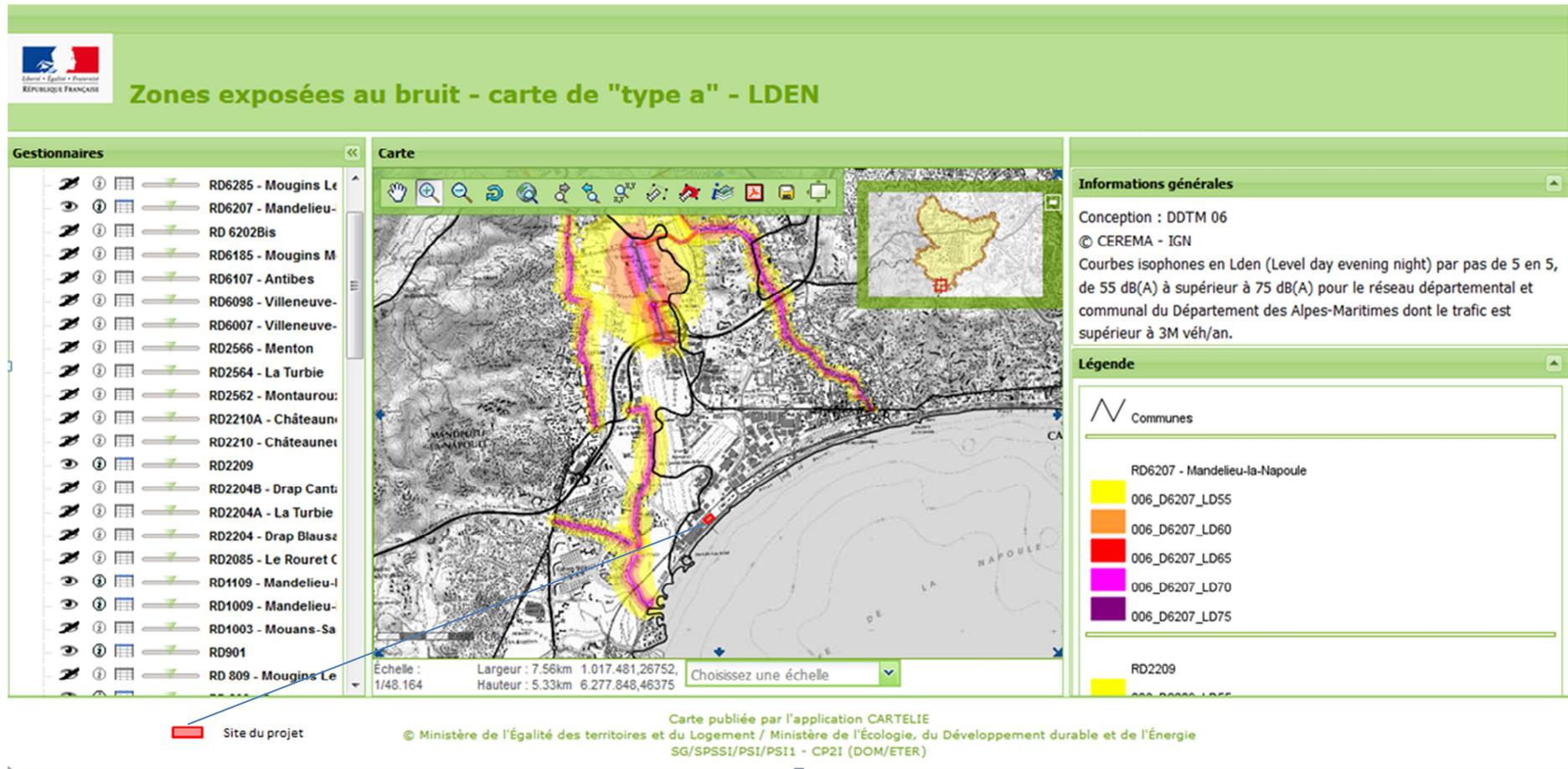
Le réseau ferroviaire a fait l'objet d'un arrêté relatif au classement sonore des voies ferrées en date du 12 février 1999. Le projet est exposé au bruit des infrastructures ferroviaires : la voie SNCF est classée voie bruyante de catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit y est de 300 mètres de large.

Le projet est également concerné par les zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Cannes Mandelieu : il est situé sur la limite entre la zone C et la zone D.

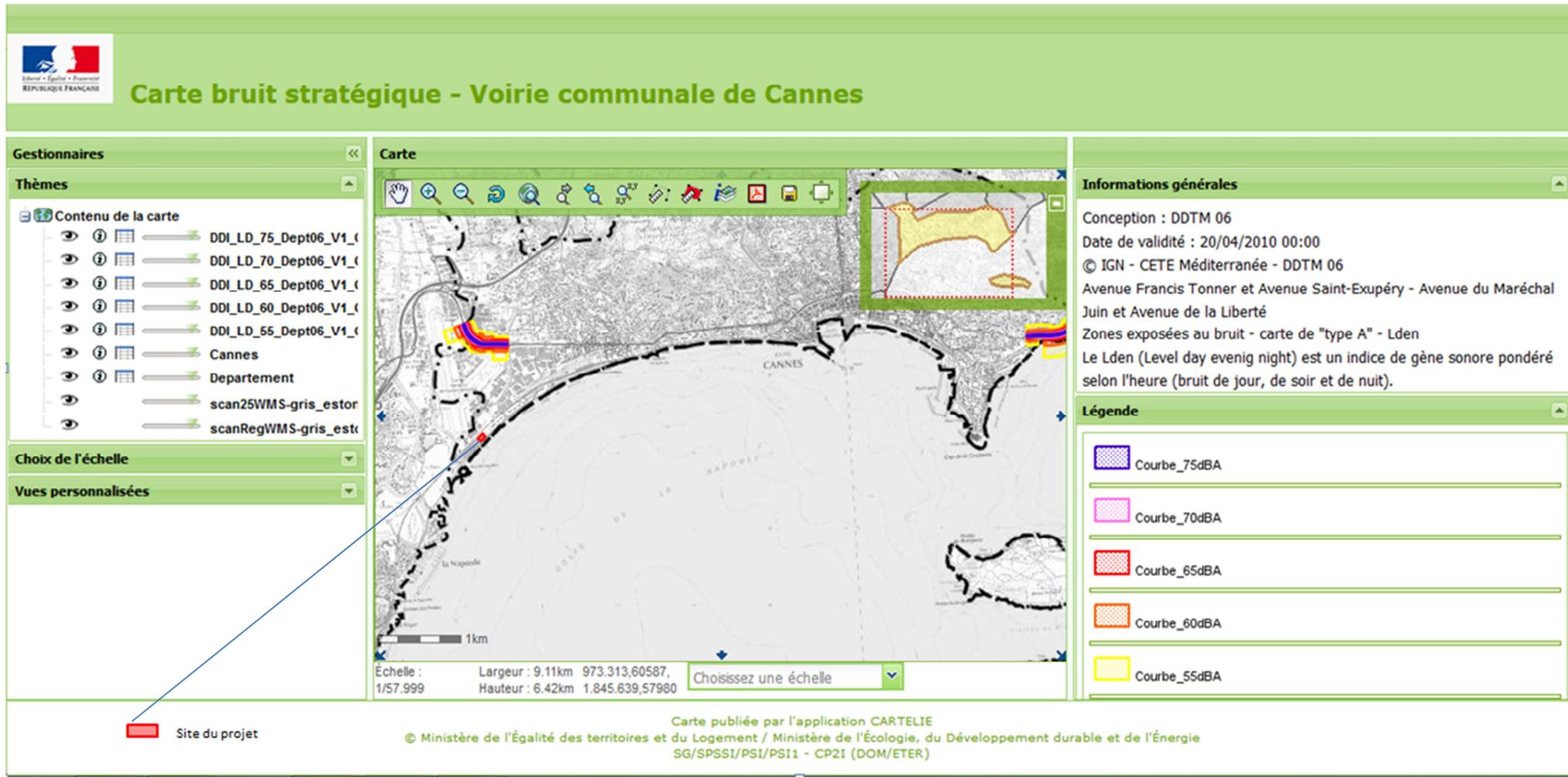
Des isolations acoustiques en façades sont demandées pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Les isolations acoustiques destinées à assurer le confort des clients de cet hôtel prendront en compte ces différentes sources de bruit.

Carte d'exposition au bruit Source Cartelie



Carte bruit stratégique Source Cartelie



Risques :

Installation Classée soumise à autorisation : Thalès Alénia Space

Elle est située Allée des Gabian, face au site du projet de l'autre côté de la voie ferrée, et boulevard du Midi-Louise Moreau, sur la parcelle située à l'ouest du projet.

Fiche de l'établissement**Nom : THALES ALENIA SPACE**

Adresse d'exploitation :
5 allées des Gabians - BP 99
La bocca
06156 CANNES

Activité principale :
Etat d'activité : En fonctionnement
Service d'inspection : DREAL
Numéro inspection : 0064.01784
Dernière inspection : 29/09/2017

Régime : Autorisation
Statut Seveso : Non Seveso
Priorité nationale : Non
IED-MTD : Oui

Situation administrative

Rubri. IC	Ali.	Date auto.	Etat d'activité	Rég.	Activité	Volume	Unité
1131	2b	11/03/2004	En fonct.	A	Toxiques (emploi ou stockage)	25	t
1180	1	11/03/2004	A l'arrêt	D	POLYCHLOROBIPHENYLES, ...TERPHENYLES	400	L
1432	2b	11/03/2004	En fonct.	DC	Liquides inflammables (stockage)	25	m3
1510		29/06/2006	En fonct.	NC	Entrepôts couverts	500	t
2560	2	11/03/2004	En fonct.	D	Métaux et alliages (travail mécanique des)	300	kW
2564	1	11/03/2004	En fonct.	A	Nettoyage, dégraissage, décapage avec organohalogénés ou solvants organiques	19000	L
2565	2a	11/03/2004	En fonct.	A	METAUX ET MATIERES PLASTIQUES (TRAITEMENT DES)	100200	L
2910		29/06/2006	En fonct.	NC	Combustion	1200	kW
2910		29/06/2006	En fonct.	NC	Combustion	1000	kW
2910	A2	11/03/2004	En fonct.	DC	Combustion	8,900	MW
2920	2a	29/06/2006	En fonct.	A	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	33	kW
2920	2a	11/03/2004	En fonct.	A	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	4750	kW
2920	2b	29/06/2006	A l'arrêt	D	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	480	kW
2920	2b	29/06/2006	A l'arrêt	D	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	450	kW
2920	2b	29/06/2006	A l'arrêt	D	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	60	kW
2925		29/06/2006	En fonct.	D	Charge d'accumulateurs	17,400	kW
2925		11/03/2004	En fonct.	D	ACCUMULATEURS (ATELIERS DE CHARGE D')	150	kW
2925		29/06/2006	En fonct.	D	ACCUMULATEURS (ATELIERS DE CHARGE D')	17,400	kW
2940	2b	11/03/2004	En fonct.	DC	Vernis, peinture, colle, ... (application, cuisson, séchage)	20	kg/j
3260			En fonct.	A	Traitement de surface	-	m3

Risques naturels :

D'après les fonds géologiques de la carte BRGM GRASSE CANNES n°999, le terrain se développe dans les basses terrasses alluvionnaires caillouteuses ou sablo-graveleuse avec limons datant de l'Holocène à l'actuel. Elles peuvent présenter des stratifications horizontales, obliques, lenticulaires voire parfois même entrecroisées et peuvent généralement affecter une épaisseur considérable de plusieurs dizaines de mètres dans ce secteur et sont baignées par une nappe d'eau.

La construction respectera les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » définie par le décret n° 2010-1254 du 22 Octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et conformément aux EUROCODES 8.

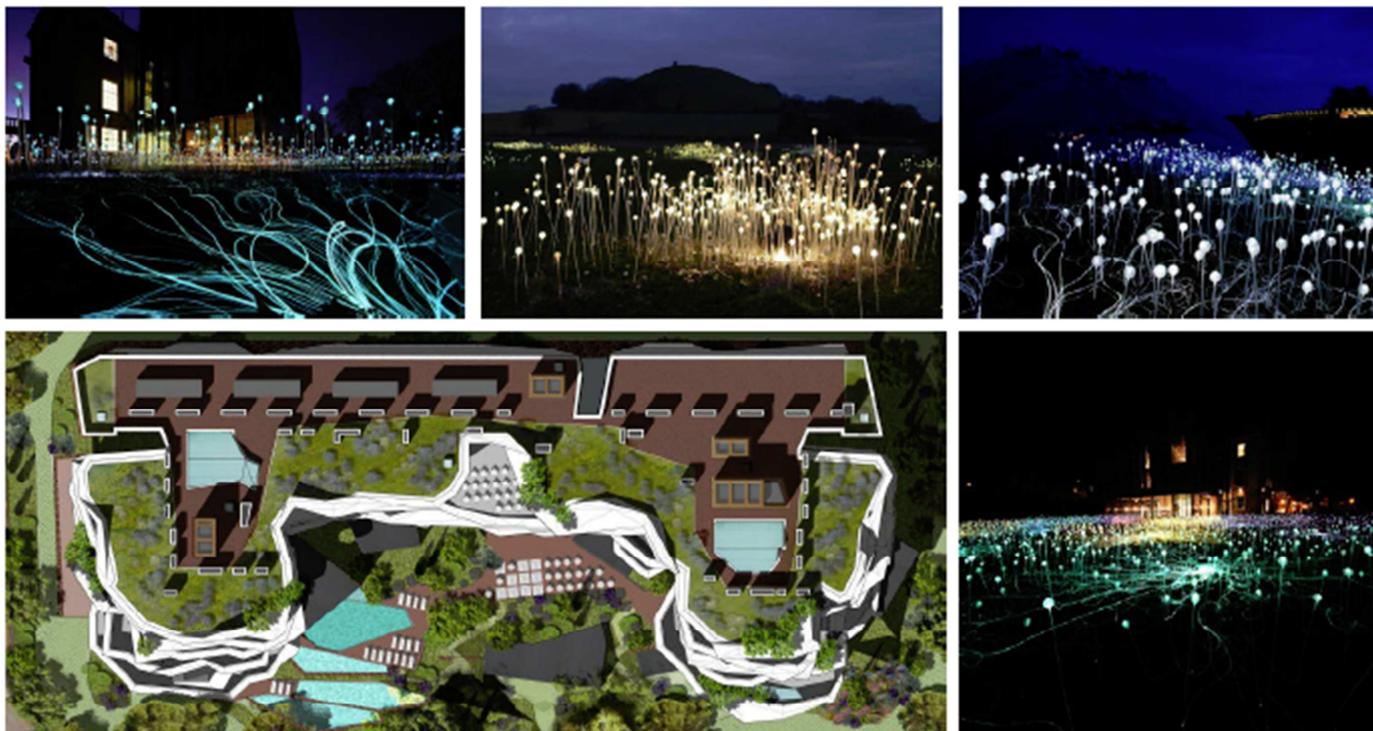
La présence d'une nappe d'eau dans ces formations alluvionnaires suggère également un risque potentiel de liquéfaction des éléments fins en cas de sollicitations sismiques.

Moyens mis en œuvre : L'étude géotechnique permettra de fixer les caractéristiques sismiques effectives des sols d'assises du projet, de définir les composants lithologiques du sous-sol et d'apprécier les composantes géomécaniques des sous-sols afin d'adapter de façon optimal l'aménagement dans le contexte géologique et hydrogéologique existant et en tenant compte de la sismicité du secteur.

Emission lumineuse

Un soin particulier est apporté à l'éclairage du bâtiment pour le mettre en valeur.

Extrait du document « Dossier de présentation projet-PC-1 » :



LA CREATION D'UNE OEUVRE D'ART LUMINEUSE SUR LE TOIT PERMETTRA AUX PERSONNES SURVOLANT CE DERNIER, D'IMAGINER UN CHAMPS MELANT FEE ET LUCIOLE EN LIBERTEE

Extrait du document « Dossier de présentation projet-PC-1 » :

- « MISE EN VALEUR DE LA STRUCTURE «CANOPEE» PAR UN JEU DE LUMIERE EN DEVOILANT L'ESPRIT ORGANIQUE LAISSANT APPARAÎTRE UN JEU D'OMBRE ET DE LUMIERE ».
- « MISE EN VALEUR DES SUJETS EN JOUANT AVEC DIFFERENTS TYPES D'ECLAIRAGES ET DE TEMPERATURES DE COULEURS, CE QUI PERMET DE REVELER CERTAINS SUJETS MAJEURS ET D'ECLAIRER LES AUTRES COMME AU «CLAIR DE LUNE», REVELANT AINSI LE JARDIN AUX ALLURES MEDITERANEENNES. »
- « LA CREATION D'UNE OEUVRE D'ART LUMINEUSE SUR LE TOIT PERMETTRA AUX PERSONNES SURVOLANT CE DERNIER, ... ».
- « LA PISCINE DE PART SON ECLAIRAGE UNIFORME POURRA REVELER LES PROFONDEURS DE LA MEDITERANNEE, ET L'ECLAIRAGE POETIQUE DES TERRASSES PERIPHERIQUES LAISSERA LE CLIENT DANS UN MONDE «D'UNE NUIT D'ETE».
- « MISE EN VALEUR DES BOITES DE CHAQUE PARTIE PAR UN ECLAIRAGE EN SOUS FACE AFIN DE MATERIALISER LES ENTrees DE CHAQUE «MODULES» ACCENTUEES PAR LES SPOTS AU SOL SUR LES PAROIS VERTICALES. UTILISATION DES LETTRES RETRO ECLAIREES EN SIGNALISATION ».
- « LA CHUTE D'EAU SERA ECLAIREE PAR UN FIL LUMINEUX QUI PERMETTRA DE CREER UNE ATMOSPHERE RELAXANTE EN HARMONIE AVEC LA PISCINE ET LES JARDINS. LES POINTS LUMINEUX AU DEVANT DES MURS DE PIERRE VIENDRONT SE FONDRE DANS LA VEGETATION ET LE PAYSAGE REPETANT LE MASSIF DE L'ESTEREL. L'INSCRIPTION DU NOM DE L'HOTEL EN LETTRES LUMINEUSES A L'ARRIERE DE LA CASCADE CONTINUERA D'EVOQUER L'ESPRIT FEERIQUE DU LIEU ».

Annexe au volet 6.4 du formulaire - Détail des mesures prises pour la protection de l'environnement

Mesures en période de chantier

Un chantier à faibles nuisances est prévu pour les travailleurs et le voisinage, la pollution de l'air et des poussières et une bonne gestion des déchets du chantier. Un suivi du chantier en ce sens sera fait dans le cadre de la certification HQE :

Durant la construction, le chantier sera organisé de façon à respecter la circulation et les accès au site. Une information des riverains sera effectuée, des panneaux seront mis en place, la rotation des camions sera minimisée.

Le bâtiment est prévu en recul vis-à-vis du boulevard du Midi. Le chantier n'empiètera pas sur l'espace public. Les livraisons se feront à l'intérieur de la parcelle.

Un Plan d'installation de Chantier (PIC) sera défini conjointement avec les services techniques de la ville, puis validé et rendu opposable.

Pour limiter les nuisances, diverses mesures seront prises : accès bétonnés vers la Base-vie, arrosage par temps sec, chargement des camions bâchés, stockage des matériaux à l'abri du vent, tri des déchets.

Au travers de leurs marchés, les entreprises devront s'engager à respecter la réglementation en vigueur et à limiter les nuisances : matériel adéquat, mode opératoire, regroupement des phases bruyantes, respect des horaires de chantier.

Les cheminements piétons seront matérialisés, l'assistance éventuelle d'un ou de plusieurs « homme trafic » pourra s'avérer nécessaire afin de réguler la circulation sur le boulevard selon les flux de livraison.

Un nettoyage régulier du chantier et de ses abords est prévu.

Insertion paysagère

Le projet est conçu en fonction du caractère exceptionnel du site et de sa forte visibilité dans le paysage. Il s'insère dans la continuité du front de mer ainsi que dans le projet d'aménagement urbain « Boccacabana », porté par la ville de Cannes. Celui-ci est destiné à embellir, protéger et valoriser le littoral boccassien par des trottoirs élargis pour la promenade, une circulation repensée et apaisée, un stationnement optimisé, des espaces végétalisés, des aires de repos, de jeu ou de sport pour toute la famille, et à terme, des plages élargies grâce à des enrochements sous-marins.

Le projet présenté ici permettra de combler une « Dent creuse » dans le paysage, et de masquer les bâtiments industriels et d'architecture quelconque situés au nord de la voie ferrée (cf. photo ci-dessous).



Vue actuelle depuis la mer (image PC8)

Le photomontage ci-dessous montre bien l'impact positif du projet sur le paysage. Malgré son importance, le bâtiment s'intègre dans le site sans le dénaturer.



Vue future depuis la mer

Le recul de 12 mètres des constructions par rapport à la limite de l'espace public permet l'installation d'un jardin arboré qui contribue d'une part à la qualité des vues lointaines (cf. montage ci-dessus) et d'autre part à donner un espace de respiration pour les passants, évitant une présence trop forte du bâtiment.

La végétation plantée sera constituée d'essences locales, inspirées des paysages de la région. Tous les espaces libres de toute occupation seront végétalisés. Il sera planté un arbre pour trois places de stationnement de véhicule léger. Un arbre de haute tige sera planté par 100m de plantation réalisée.

Gestion des eaux pluviales :

Concernant le risque d'inondation, le bâtiment sera reculé de 5 mètres par rapport à la buse d'eaux pluviales, en diamètre 1800, qui longe la limite est du terrain.

Concernant les eaux pluviales : L'ensemble des eaux pluviales sera collecté par des canalisations intérieures à l'immeuble sauf la voirie qui sera directement acheminée au bassin de rétention étanche par des réseaux extérieurs associés à des grilles avaloirs d'eaux pluviales et de récupération de drainage. La grille avaloir d'eaux pluviales de descente des sous-sols sera équipée d'un relevage distinct ramenant les eaux directement au bassin. En cas de mise en charge du bassin, une surverse sera directement rejetée à l'exutoire (vallon d'eaux pluviales Ø 1800 cm passant sur la parcelle à l'Est de celle-ci)

Surface de l'unité foncière : 11317 m²

Surface imperméabilisée : 9645 m²

Bassin de rétention en béton étanche

Volume utile du bassin de rétention : 579,60 m³

Surface bassin : 210 m²

Hauteur utile de régulation : 2,76 m

Débit de fuite géré par pompe de relevage maximum : 18 l/s

Diamètre ajutage : Ø 32

Le projet a reçu un avis favorable de la commission en charge de la qualité des eaux de l'Agglomération Cannes Lérins

Rejets des eaux de la thalassothérapie :

Les eaux de la thalassothérapie ne seront pas pompées en continu mais pour un renouvellement partiel. Les eaux seront rejetées après décantation, désinfection et un traitement visant à éliminer le chlore.

L'énergie calorifique qu'elles contiennent sera récupérée.

Le rejet se fait dans le réseau d'eau pluviale qui rejoint la mer. Le débit du rejet est inférieur à 30 m³/h.

Nuisances sonores

Le projet est exposé au bruit de deux infrastructures terrestres bruyantes et à celui de l'aéroport. Aussi, une attention particulière sera-t-elle portée à l'isolation acoustique des façades. Le travail architectural, avec une l'absence de façade lisse, permet déjà d'éviter les effets de réflexion du son.

Un bureau d'étude acoustique sera missionné sur l'opération afin de déterminer la performance des vitrages à installer ainsi que la conception des équipements techniques pour respecter les normes sonores et satisfaire le confort de la clientèle haut de gamme.

Consommation des ressources :

Le bâtiment respectera des normes de qualité environnementales et thermiques exigeantes. Il sera certifié HQE (haute qualité environnementale).

Consommation en eau :

Évaluation de la quantité consommée : 180 m³/jour en période touristique

- Stade nautique / piscine : évaluée à 100 litres d'eau douce par baigneur, soit pour une capacité de 200 curistes par jour, une consommation de 20 m³/j en pointe de fréquentation
- Hôtel : Sur la base de 600 litres par chambre et par nuit (ratio hôtel 4 étoiles), soit pour 235 chambres : 140 m³ / jour
- Restauration collective 10 à 20 L/repas préparé soit pour 500 couverts midi et soir : 20 m³/jours.

Déplacements :

Le projet entrainera une circulation de véhicules pour sa desserte.

Au niveau de l'entrée de l'hôtel, un accès permet la dépose minute des clients.

Au niveau de la thalassothérapie, se fait les accès au parking en rez de chaussée, au parking souterrain, par une rampe située sur le côté du bâtiment, et l'accès au parking aérien situé à l'arrière, le long de la voie ferrée. Un voie contourne le bâtiment afin de desservir ces places, et de permettre les livraisons qui sont prévues sur l'arrière.

Une réflexion est en cours pour la création d'une contre allée interne, parallèle au boulevard du Midi Louise Moreau, afin de ne pas gêner le trafic du boulevard. Cette réflexion se fait en parallèle de celles de la Ville de Cannes sur l'aménagement du Boulevard coté ville (projet BoccaCabana) et en concertation avec elle.

Le projet a reçu un avis favorable du service circulation de la ville de Cannes.

Haute qualité environnementale du bâtiment

- Cible d'écoconstruction :

1. Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat : il prend en compte l'environnement actuel à dominante industriel et résidentiel, et la proximité de voies SNCF mais aussi le contexte à venir et les futurs projets privés/urbains (projet Boccacabana).
2. Choix des produits, des systèmes et procédés de construction : prend en compte l'origine des matériaux, leur performance technique, leur durabilité et leur facilité d'entretien, leur qualité architecturale, leur coût à l'achat, leur entretien et renouvellement.
3. Gestion du chantier : maintenir un chantier à faible nuisance pour les travailleurs et le voisinage, la pollution de l'air et des poussières et une bonne gestion des déchets du chantier.

- Cible éco-gestion : énergie, eau, déchets d'activités, entretien et maintenance

1. Etude de faisabilité énergétique bureau d'étude fluide

2. Etude de l'eau pour optimiser sa gestion

- Cible de confort : hypothermique, acoustique, visuel, olfactif
- Cible de santé : qualité sanitaire des espaces, de l'air ou encore de l'eau.

Le bâtiment sera construit de sorte à être respectueux de l'environnement, à avoir un impact environnemental faible tout en assurant un environnement intérieur sain.

Document d'urbanisme : Le projet concerne la zone UKf au PLU

