



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de  
l'environnement

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734\*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

15/09/2021

Dossier complet le :

15/09/2021

N° d'enregistrement :

f09321p0275

### 1. Intitulé du projet

Reconversion du site Ansaldobreda à Cannes (06) en vue de la création d'un projet mixte dédié à l'économie créative

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Groupe Novelty Magnum Dushow

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Jacques De La Guillonnières

RCS / SIRET

3 | 2 | 6 | 7 | 5 | 3 | 4 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1

Forme juridique

### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
rubrique 39 a - « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> »	Le projet consiste en la création d'un projet mixte sur l'ancien site industriel Ansaldobreda à Cannes. Le projet va créer environ 55 000 m <sup>2</sup> de SDP. Le projet prévoit une programmation mixte (bureaux, studios, ateliers, hôtels, logements) tournée vers l'économie créative

### 4. Caractéristiques générales du projet

*Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire*

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La réalisation du projet de reconversion du site Ansaldobreda va nécessiter la démolition des installations en place et la construction d'un projet mixte d'environ 55 000m<sup>2</sup> de SDP.

Le projet vise à la désimperméabilisation du site en vue d'améliorer la gestion des eaux pluviales et en cohérence avec les études en cours de la Modification n°2 du PLU.

Le projet prévoit aussi une large place à la nature en ville au sein du projet et met en œuvre une qualité architecturale et paysagère des constructions.

Le projet se veut emblématique et qualitatif, à la hauteur des enjeux de restructuration de Cannes Grand Ouest/ La Bocca.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Revaloriser et requalifier un espace urbain dégradé et répondre aux enjeux de la DTA, du SCoT et de la Ville.

Permettre la redynamisation du site aujourd'hui pollué et dégradé.

La reconversion de cette friche industrielle est nécessaire pour la qualité du cadre de vie et pour engager une nouvelle dynamique sur le secteur de la commune de Cannes.

Novelty souhaite créer un quartier dédié à l'économie créative : Studio, bureau, plateau de télé, hôtel, stockage de matériel lié à l'audiovisuel, écoles, résidence universitaire, commerces et services...

Le projet va mettre en œuvre des espaces communs qualitatifs et végétalisés

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

La réalisation de ce projet va engendrer des travaux de démolition, de terrassement et de construction.

Un plan de gestion de la pollution industrielle présente sur le site sera mis en œuvre lors des phases de démolition, terrassement, constructions.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le projet va créer une nouvelle dynamique sur le secteur de Cannes Grand Ouest, directement relié au centre-ville par les Transporst en commun et desservi par la future garde LNPCA. Le secteur est amené à faire rayonner les activités créatives à l'échelle régionale.

La programmation mixte est en atout pour la redynamisation du secteur et la qualité architecturale et paysagère proposée améliorera la cadre de vie des usagers de la zone.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

*La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).*

Permis d'aménager / Permis de construire

La démolition sera à la charge de l'EPF.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de la Parcelle	5,7 ha
SDP actuelle	23 962 m <sup>2</sup>
emprise au sol actuelle	24 000m <sup>2</sup>
SDP future	55 000 m <sup>2</sup>
emprise au sol future	20 000m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Commune de Cannes  
Avenue Francis Toner  
AE 317 et AE 300

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

*Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :*

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui

Non

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui

Non

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?**

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est inclus dans aucune zone d'inventaire.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cannes
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPBE 2020-2025 de Cannes-Lerins le site de projet est en zone D du PPBE de l'aéroport de Cannes
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Cannes est couverte par un PPRI approuvé et un PPRI en cours d'approbation. un PPRIF est approuvé mais ne concerne pas le secteur d'étude.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Le site était un site ICPE sous un régime d'autorisation ; - Le site est référencé dans la base de données BASIAS ; - Le site est référencé dans la base de données BASOL. La pollution est un enjeu majeur du site (cf. Cadrage environnementale). Il est particulièrement traité par le porteur de projet. Un plan de gestion est en cours d'élaboration.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'Atlas des patrimoines, le secteur d'étude est situé dans un site inscrit " Bande côtière de Nice à Théoule" (93106051).
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Le secteur de projet se situe à 6,4 km de la ZSC Baie et cap d'Antibes
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site engendrera un besoin en eau potable (sanitaires des futurs usagers) Pour limiter les besoins en eau pour les espaces communs, les aménagements paysagers seront composés d'espèces méditerranéennes.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet va engendrer l'urbanisation et la modification d'un terrain aujourd'hui déjà urbanisé et qui ne présente pas d'enjeu pour la biodiversité. L'objectif du projet est de recréer de la nature en ville sur un site aujourd'hui dégradé.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	le secteur prévoit la reconversion d'une friche industrielle en zone U du PLU en vigueur de Cannes.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude est localisé en bordure de boulevards qui peuvent présenter un risque de transport de matières dangereuses. Le site est dans l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Saint-Cassien. La friche ansaldobreda fait l'objet d'une attention particulière pour la gestion des pollutions.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur d'étude est situé dans une zone soumise à des aléas retrait-gonflement des argiles moyen. Le secteur d'étude est concerné par des risques sismiques modérés. Le projet devra prendre en compte cette contrainte dans la réalisation du projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur fera l'objet d'un plan de gestion des pollutions avant la mise en œuvre du projet.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La friche industrielle aujourd'hui n'engendre plus de trafic depuis 2012. La requalification de ce secteur va engendrer une nouvelle dynamique et donc des déplacements qui seront géré grâce à une organisation des trafics et l'utilisation des modes doux.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet va engendrer des nuisances sonores en phase chantier. Lors de la phase de fonctionnement, les nuisances seront dues à la fréquentation du site par les usagers. Ces bruits sont temporaires, diffus et de faible intensité. Cela ne peut pas être qualifié de nuisances sonores.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet va engendrer des vibrations en phase chantier.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet pourra représenter une source d'émissions lumineuses en raison des éclairages publics et des luminaires envisagés au niveau des espaces communs du projet.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront collectées par le réseau d'ores et déjà en place.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La réalisation du projet va engendrer la production de déchets liés au BTP. Ils seront pris en charge par les entreprises sur place, afin d'effectuer leur traitement spécifique.</p> <p>Lors de la phase de fonctionnement, les activités prévues produiront des ménagers.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude patrimoniale a été effectuée au sein du site. Il apparaît que le site, par ses différents remaniements ne dispose pas d'un intérêt remarquable. Le projet prévoit la reconversion d'un site dégradé en milieu urbain.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet vise à requalifier l'espace, l'usage inexistant depuis 2012 sera désormais lié à l'économie créative.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Des mesures mises en places dans le projet répondent au enjeux particuliers du site :

- plan de gestion des pollutions (ancien site industriel);
- limitation de l'imperméabilisation et gestion du ruissellement urbain;
- amélioration de la végétalisation des espaces;
- amélioration du paysage local.

Ces éléments sont traités dans le cadrage environnemental en annexe du document.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le site de projet est situé dans la commune de Cannes, dans un secteur stratégique de reconversion urbaine.

Le projet envisage une requalification du site Ansaldobreda aujourd'hui en friche industrielle et pollué. Le projet a une incidence positive d'une part sur l'environnement mais aussi sur le cadre de vie de la commune de Cannes en proposant un projet qualitatif en lien avec l'économie créative.

Les principaux enjeux environnementaux explicités ci-dessous ont été intégrés au projet, c'est pourquoi il ne semble pas nécessaire de soumettre le projet à étude d'impact.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Cadrage environnemental

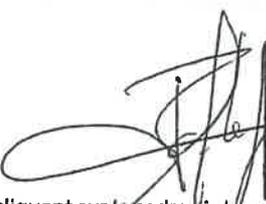
## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Cannes

le, 15/06/2021

Signature

  
clicquant sur le cadre ci-dessus

<b>GROUPE NOVELTY SAS</b> 86 Blvd de la Tour Maubourg - 75007 PARIS Tél : +33 (0)1 88 40 80 00 RCS Paris 326 753 480 - APE 6420Z TVA Intracom : FR83 326 753 480
--