



CANNES
PAYS DE
LÉRINS

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cannes

**Nouveau programme de renouvellement urbain du quartier
de la Frayère**



1a- Notice de présentation- Intérêt général

PLU approuvé le 18 novembre 2019
Modification n° 1 approuvée le 19 juillet 2021
Modification n°2 approuvée le 28 novembre 2022
Mise en compatibilité approuvée le

Table des matières

1. Introduction et cadre juridique	3
2. Historique et contexte de l'opération NPRU de la Frayère	7
a) Le site.....	7
b) Le contexte	7
3. Présentation de l'opération NPRU la Frayère	7
a) Le projet	7
b) Intérêt général du projet.....	10
c) Evaluation environnementale	12

1. Introduction et cadre juridique

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme stipule que « ... les collectivités territoriales ... peuvent, après enquête publique ..., se prononcer, par **une déclaration de projet**, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Aux termes de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite **une mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme**, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Les dispositions de l'article R.153-15 sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique lorsque l'établissement public de coopération intercommunal a décidé, en application de l'article L. 300-6, **de se prononcer**, par une déclaration de projet, **sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction**.

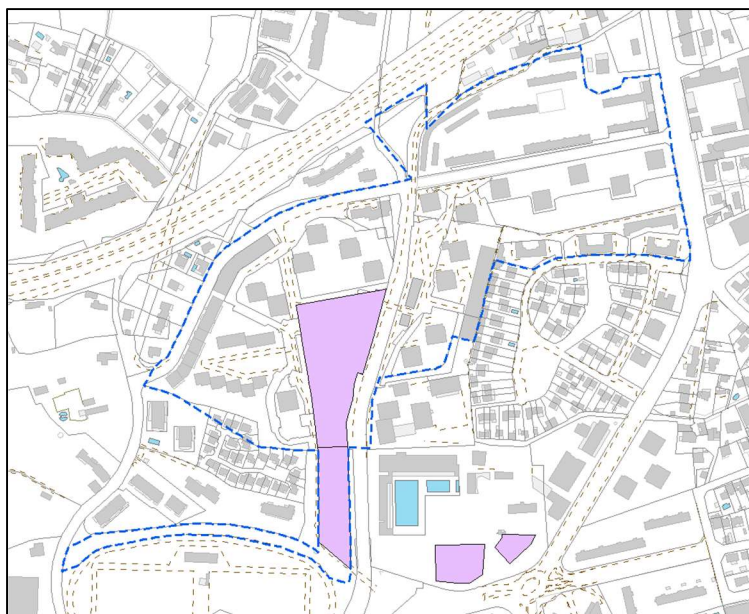
Le président de l'organe délibérant de l'établissement public qui porte le projet mène la procédure de mise en compatibilité.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

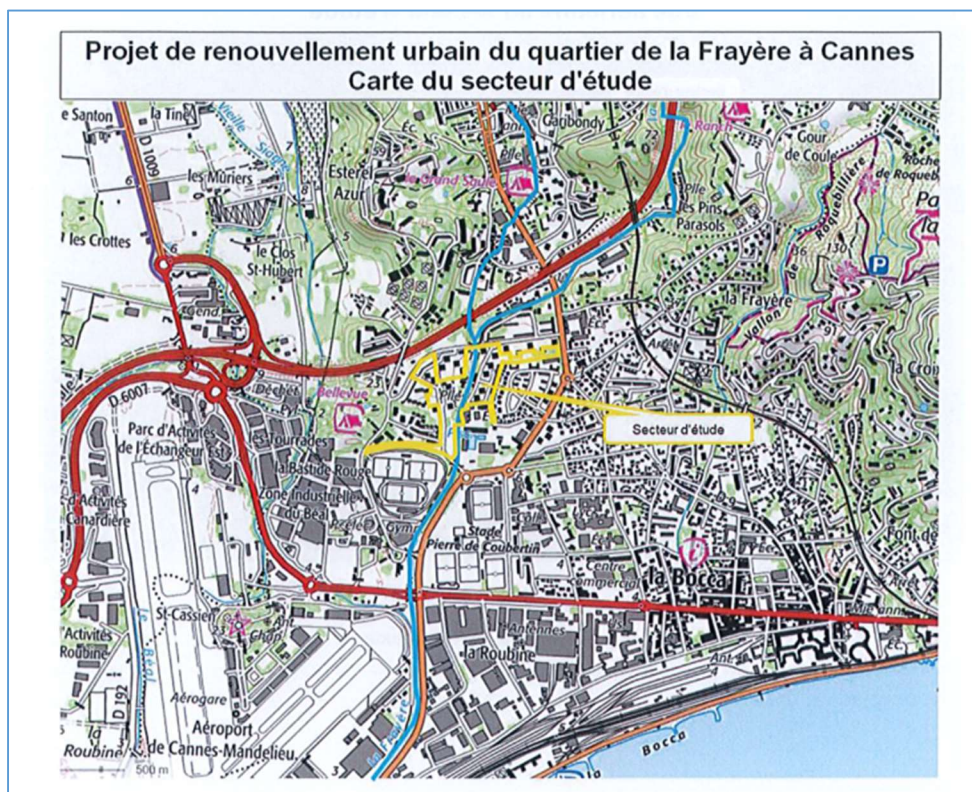
Les dispositions de l'article R.153-16 du code de l'urbanisme précisent notamment que l'enquête publique est organisée par le Préfet.

L'examen au cas par cas est, quant à lui, réglementé par les articles R.104-13 et R.104-14 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre concerné par la présente DP –MEC



Extrait du cadastre avec en bleu le tracé du QPV et en mauve le périmètre concerné par cette DP MEC



Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Frayère est entré en phase opérationnelle suite à la signature de la convention pluriannuelle à l'automne 2019.

Bien plus qu'une opération de requalification urbaine, le projet Nouvelle Frayère est une renaissance totale d'un quartier, qui a déjà fait l'objet d'investissements importants avec près de 40 millions d'euros investis, notamment dans la création d'équipements publics (city stade, centre aquatique Grand Bleu, Pont Neuf), de réhabilitation du bâti (réaménagement de l'avenue des Buissons ardents, plan de sauvegarde de la résidence Les Caravelles, résidentialisation de la cité Sainte-Jeanne, rénovation du groupe scolaire de la Frayère), de désenclavement, d'embellissement et de sécurisation des espaces publics (rue Amador Lopez, entretien des berges de la Frayère, rénovation et sécurisation du chemin des écoles, etc.).

Il se situe à **proximité immédiate de réalisations majeures** pour le développement et l'attractivité de Cannes et de son agglomération : la Technopole de l'Image et de la Créativité Bastide Rouge, le Campus Universitaire Georges Méliès, la rénovation et l'embellissement du Centre de Cannes La Bocca.

Le projet a été conçu avec l'ensemble des partenaires, pour, par et avec les habitants, avec comme finalité principale l'amélioration du cadre de vie avec un quartier plus sûr, qui se projette sur l'extérieur, plus accessible et plus pratique, avec une politique de l'habitant bien ciblée, une programmation culturelle ambitieuse, des espaces sportifs et des loisirs performants, de nouveaux services médicaux, sociaux, publics et privés.

Plus de 30 000 m² d'espaces publics seront totalement rénovés, plus de 26 000 m² de parcs et jardins seront réhabilités.

La programmation est conforme aux objectifs de l'ANRU et à la convention signée en 2019 avec les partenaires.



Elle comprend notamment la reconversion/extension des deux premiers niveaux et pieds d'immeubles d'habitation de la résidence Sainte Jeanne (tours I et S), ainsi que la construction de deux nouveaux bâtiments : l'un pour une crèche en RDC et un plateau de bureaux à l'étage, l'autre pour un pôle sportif, un pôle santé, une pharmacie, des logements et un parking.

Le premier bâtiment sera construit en lieu et place de l'ancienne crèche et des bâtiments de la police municipale, du centre social et de l'espace Frayère, tandis que le second prendra place sur un parking extérieur et intégrera un parking silo où seront reconstitués l'ensemble des places existantes.

Ci-contre, les deux tours I et S restructurées pour accueillir de nouveaux équipements publics



A droite de l'image, le PK extérieur sur le quel sera construit le bâtiment « Sport – Santé »



Il s'agit donc d'une opération très vertueuse en termes de renouvellement urbain, de consommation foncière et de non artificialisation des sols.

Pour être mise en œuvre, la présente déclaration de projet est nécessaire afin de rendre le PLU compatible avec les projets retenus lors des 2 concours de maîtrise d'œuvre, grâce à l'ajustement du tracé de l'Espace Vert protégé qui longe la Frayère, et l'intégration de secteurs de plan de masse reprenant les caractéristiques de ces projets.

Des travaux majeurs de réduction du risque inondation, inscrits dans le PAPI 1 de l'Agglomération Cannes Lérins, sont également programmés en parallèle de ces réalisations le long de la rivière Frayère.

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- **Engagement** de la procédure par une délibération de la Communauté d'Agglomération et élaboration du dossier présentant l'intérêt général ainsi que la mise en compatibilité du P.L.U.
- 2- **Saisine de l'autorité environnementale** (cas par cas), qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis.
- 3- **Transmission du dossier** constitué aux personnes publiques associées, au moins 3 semaines avant l'examen conjoint.
- 4- Réunion d'**examen conjoint**, donnant lieu à un procès-verbal, qui sera joint au dossier d'enquête publique.
- 5- **Enquête publique** portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité (article L.153-54 du code de l'urbanisme).
- 6- **Approbation** de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU (article R.153-16 du code de l'urbanisme).

Le contenu du dossier de mise en compatibilité :

Dans le cadre de cette procédure, le dossier comprend les pièces suivantes :

- 1) Note de présentation valant rapport de présentation complémentaire. Elle précise le contexte, la localisation et la description du projet, justifiant le caractère d'intérêt général ;
- 2) Plan de zonage avant et après adaptation (pièce graphique du règlement) ;
- 3) Extraits du règlement en vigueur et modifié ;
- 4) Une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

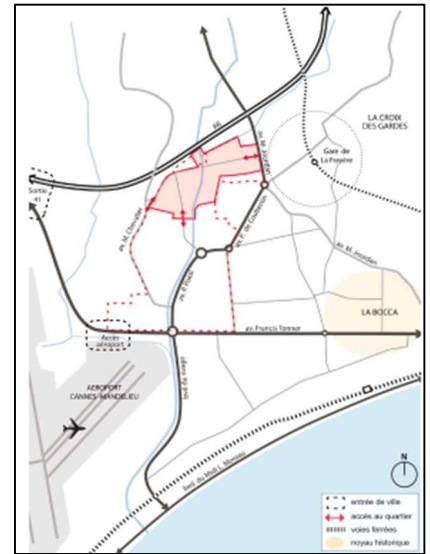
2. Historique et contexte de l'opération NPRU de la Frayère

a) Le site

Le quartier de la Frayère se trouve à **proximité de grands équipements, tout en étant enclavé et replié sur lui-même. Il pâtit d'une image négative** : dégradation du bâti, disparition des commerces de proximité, dégradation du tissu associatif et relocalisation aux franges du quartier. Aujourd'hui, il est marqué par un sentiment d'abandon par les pouvoirs publics et le besoin de recréer du lien entre les habitants.

b) Le contexte

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour le quartier de la Nouvelle Frayère vise à **améliorer la qualité de vie des habitants en mettant l'innovation sociale, la performance énergétique, l'emploi, l'attractivité au cœur du projet de renouveau** de la Frayère. Il a été formalisé dans le **plan guide** d'aménagement du programme de rénovation urbaine. Le renouveau du quartier de la Frayère commence par un changement de regard sur un ensemble urbain fragile, socialement et économiquement : il s'agit de **reconnaître ses habitants, leurs attentes et leurs besoins**, leurs envies et leurs projets. Ensuite, il s'agit de revaloriser les qualités de leur cadre de vie et d'ouvrir de nouvelles perspectives sur l'extérieur. Enfin, il s'agit de **compléter le maillage des équipements publics** et de répondre à un déficit de services et de médecins, maillage **qui contribuera à ouvrir le quartier sur l'extérieur**.



3. Présentation de l'opération NPRU la Frayère

Le projet a été intégré dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cannes dès 2019, à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) spécifique sur le quartier de la Frayère.

Afin de favoriser le dynamisme interne au quartier, trois polarités aux fonctions distinctes avaient alors été formalisées dans l'OAP :

- **Un pôle entrepreneurial, social et culturel au cœur du quartier**
- **Un pôle santé-sports-loisirs en entrée sud du quartier**
- **Un pôle de services et de commerces en entrée Nord-est du quartier**

Le présent dossier s'intéresse aux deux premiers pôles, dont les objectifs n'ont pas évolué. Néanmoins, **plusieurs règles d'urbanisme doivent être ajustées pour permettre la mise en œuvre de ces projets**, comme cela est détaillé ci-après.

a) Le projet

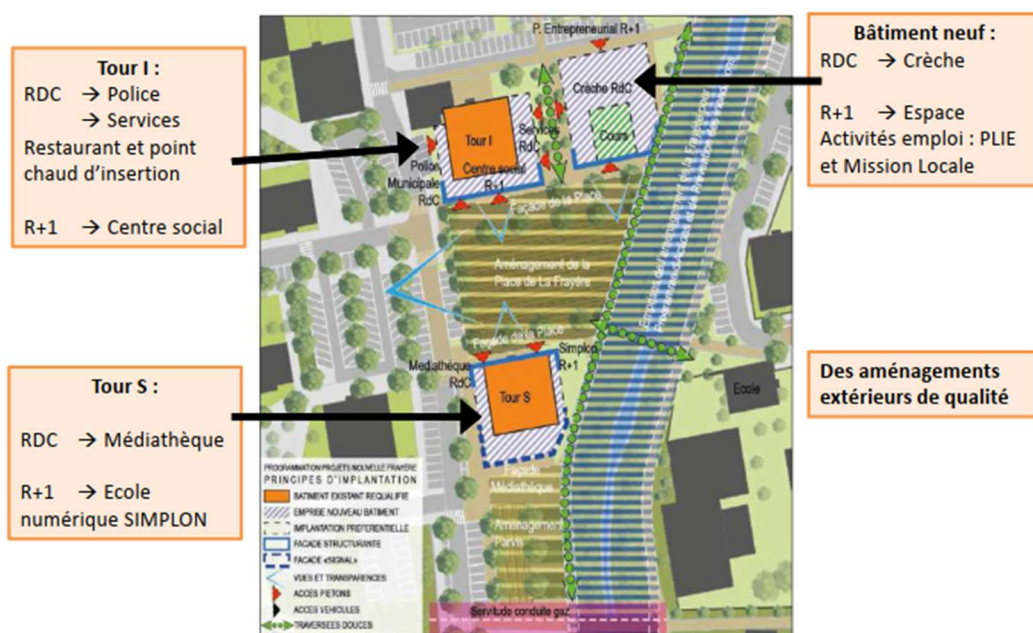
La dynamique de projet a été menée en concertation avec les habitants, et s'incarne selon **trois grands axes prioritaires** :

- ❖ Une dynamique paysagère,
- ❖ La recomposition des espaces publics,

- ❖ Le développement d'une attractivité urbaine par la création de nouvelles polarités au cœur du quartier.

Ce troisième axe va permettre de concrétiser par des signaux forts la transformation du quartier. A cet effet, **deux périmètres** ont été définis pour structurer la recomposition de nouvelles centralités :

- ❖ Pour le premier périmètre, dénommé « **cœur de Frayère** », il s'agit de la reconversion et de l'extension des deux premiers niveaux et pieds d'immeubles d'habitations de la résidence Sainte-Jeanne (tours I et S) pour créer une offre d'équipements et de services. A proximité immédiate sera construit un nouveau bâtiment plus adapté que les anciennes constructions avec l'objectif de former une nouvelle polarité sociale et entrepreneuriale, comprenant une crèche reconstruite à RDC et des locaux pour le PLIE et la Mission Locale à l'étage.



La crèche existante « Bel Air » compte actuellement une vingtaine de berceaux et la crèche reconstruite, au même endroit, aura une capacité de 28 berceaux (à la demande de la CAF).



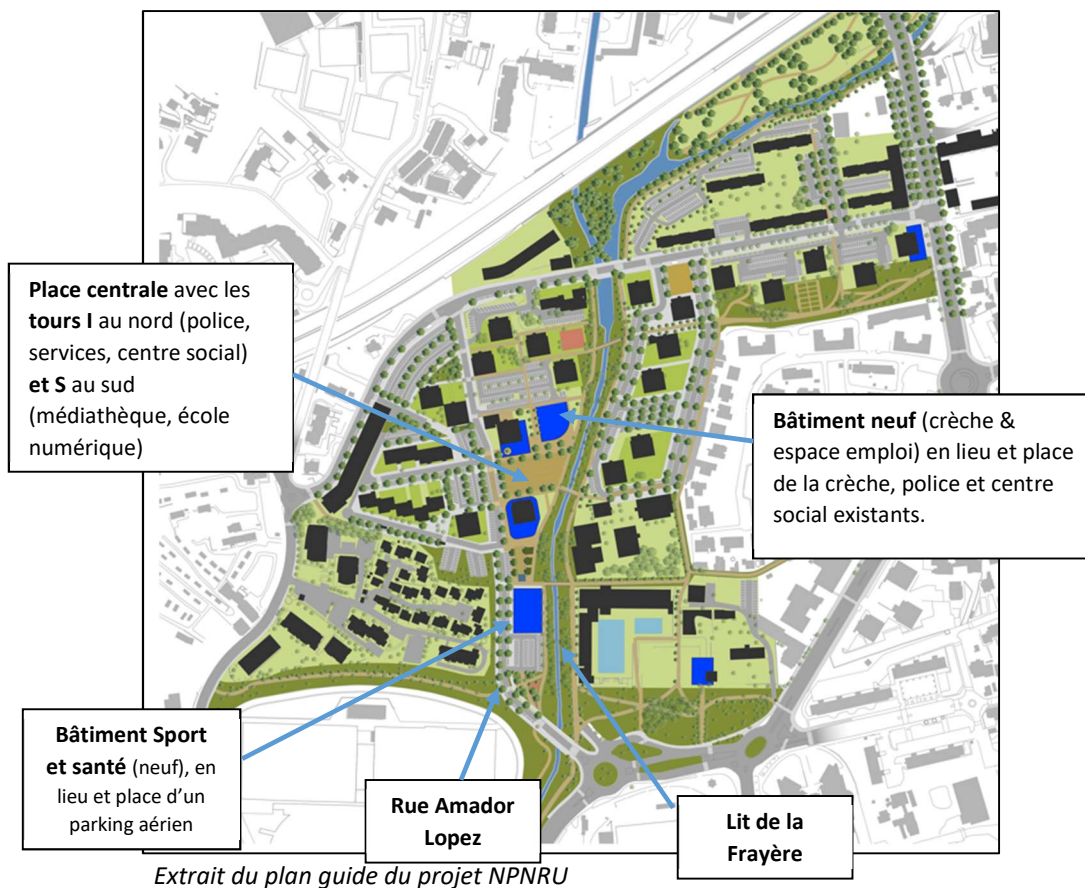
- ❖ Pour le deuxième périmètre, le « **Bâtiment Sport et Santé** », il s'agit de construire un nouveau bâtiment, implanté au sud du quartier. Ce programme mixte vise à créer une nouvelle polarité

attractive à l'entrée du quartier, d'une surface de 3 927 m² SU, qui abritera de nouvelles fonctions sportives, un pôle de santé, une pharmacie, des logements, ainsi qu'un parking en superstructure.



Ces nouvelles polarités seront construites en continuité avec le réaménagement de la place de la Frayère pour constituer un espace public fédérateur et un ensemble cohérent qui décline une mixité d'usages. Dans le prolongement de la place, la transformation de la rue Amador Lopez en une zone de rencontre et la reconfiguration du parking aérien du côté ouest viendront relier les espaces publics au secteur ouest de la résidence Sainte-Jeanne.

L'ensemble du projet a été formalisé dans le **plan guide d'aménagement du NPRU** :



b) Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est **inhérent aux grandes orientations et aux grands objectifs du projet Nouvelle Frayère** qui fondent la convention de 2019, et notamment ceux qui ont trait aux aspects socio-économiques du territoire et à l'environnement :

- ❖ **En matière de cohésion sociale** : remédier aux effets de la pauvreté et favoriser l'égalité des chances en priorité pour les jeunes et les femmes en situation de monoparentalité.

Il s'agit de renforcer l'animation de la vie sociale par la création d'une structure d'animation de la vie sociale dans le quartier de la Frayère, mais également de favoriser l'inclusion sociale et la socialisation des personnes, le développement des liens sociaux et la cohésion du territoire. C'est le cas par exemple avec les différents services offerts dans les deux premiers niveaux des tours, **nouvelle médiathèque notamment, mais aussi avec le nouveau bâtiment de Cœur de Frayère qui intègre la crèche et l'espace activité - emploi.**

Pour les jeunes habitants, il s'agit d'augmenter l'accès aux pratiques culturelles, sportives et de loisirs, mais aussi de renforcer l'éducation dès le plus jeune âge par l'accueil des 0-3 ans en réservant des places aux familles en situation de pauvreté et en développant des modes de garde innovants. **C'est le cas notamment avec la nouvelle crèche et le nouveau bâtiment sportif.**

Enfin, il s'agit d'accompagner les femmes en matière de santé et d'insertion sociale et de renforcer l'accès aux droits avec une information portée au cœur du quartier. C'est l'objectif poursuivi notamment par la **création du futur espace « Activité emploi » avec le PLIE et de la Mission Locale, mais aussi du restaurant et du point d'insertion.**

- ❖ **En matière de logements** : il s'agit de mieux répondre aux besoins du quartier. La restructuration des deux niveaux de logements sur les tours I et S de la Résidence Sainte Jeanne n'engendre pas de diminution de logements. En effet, dans les étages R+2 à R + 6 de ces deux bâtiments, le bailleur social va adapter 20 grands logements sociaux dans les tours I et S en 35 logements de plus petites typologies. Il répondra ainsi mieux aux besoins du quartier, qui compte aujourd'hui moins de grandes familles qu'à son origine. Par ailleurs, le nouveau Bâtiment Sport et Santé comptera 9 logements destinés à des actifs.
- ❖ **En matière de santé, la création du pôle santé et le déplacement de la pharmacie dans le même bâtiment, vise à répondre aux besoins des habitants en matière d'offre de santé,** dans un secteur marqué par la précarité sociale et la difficulté d'accès aux soins. Il s'agit de faciliter l'accès des habitants aux parcours de santé, pour une prise en charge et un suivi médical de proximité, et pour faciliter leurs démarches par le regroupement et le maintien d'un certain nombre de services. Ces locaux seront destinés en priorité aux professionnels de santé déjà présents sur le quartier.

- ❖ **En matière d'emploi et de développement économique** : réduire les écarts de taux d'emploi entre le QPV et l'Agglomération, prioriser l'emploi et la formation des jeunes et des femmes et promouvoir l'entrepreneuriat et la création d'activités dans les QPV.

Il s'agit de favoriser le retour à l'emploi, mobiliser l'ensemble des partenaires de l'accès à l'emploi, développer les activités créatrices d'emploi dans le champ de l'insertion mais aussi faire de la Frayère un véritable pôle d'activités et de services afin de rendre le quartier attractif.

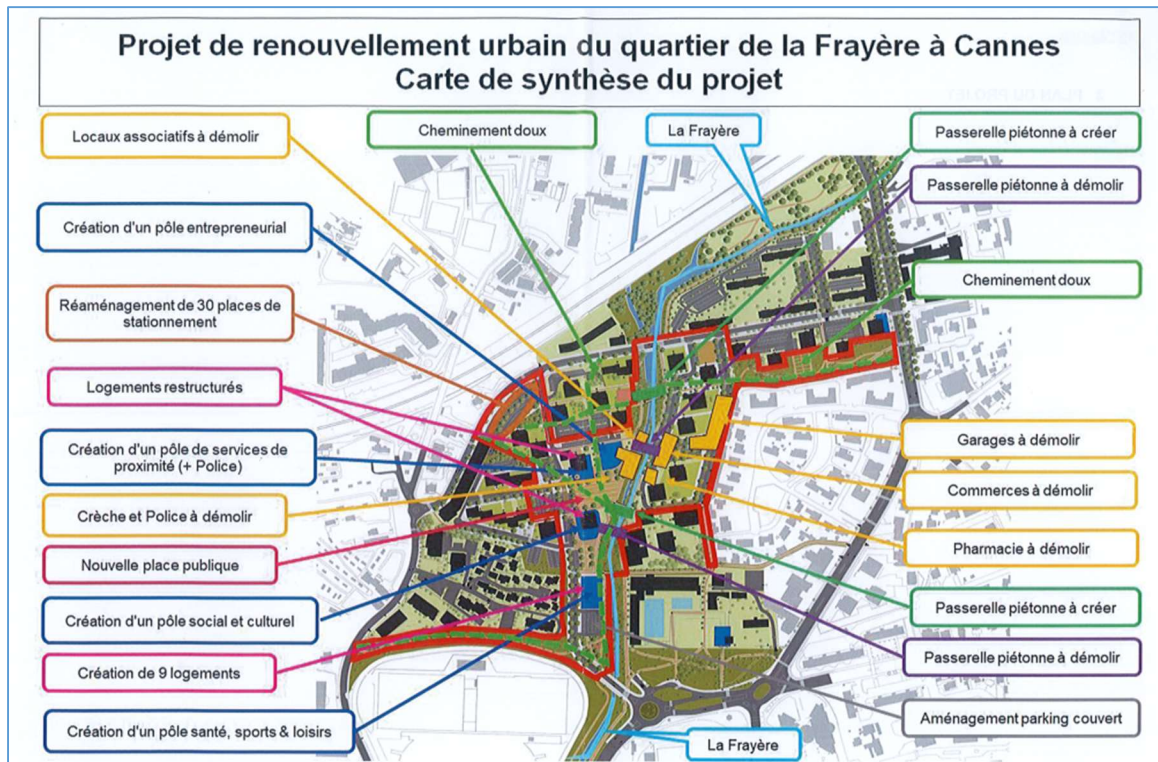
L'espace « Activité emploi » cité plus haut répondra pleinement à ces objectifs avec l'implantation du PLIE et de la mission locale au cœur du quartier.

- ❖ **En matière de cadre de vie et de renouvellement urbain** : améliorer le cadre de vie, la sécurité et lutter contre les incivilités.

Il s'agit de poursuivre le renouvellement urbain, social et économique du quartier en mettant l'accent sur la redynamisation économique, la requalification qualitative des espaces publics et l'amélioration des équipements publics, la mise en place d'une structure d'animation de la vie sociale, la réappropriation des berges de la Frayère et enfin la concertation. Egalement, le projet participe à la transition énergétique en ce qu'il s'inscrit dans une démarche de quartier durable.

L'organisation de deux concours d'architecture pour le Cœur de Frayère et pour le Bâtiment Sport-Santé, la refonte complète des espaces publics, les travaux d'élargissement du lit de la Frayère pour lutter contre les inondations et l'aménagement de ses berges en promenade piétonne, la Maison du Projet et la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) pour lutter contre les incivilités concourent à la concrétisation de ces grands objectifs d'amélioration du cadre de vie et de renouvellement urbain.

Ainsi, dans le projet ANRU de la Frayère, l'ensemble des constructions, démolitions, restructurations est motivé par l'intérêt général. Le projet vise à mieux répondre aux enjeux sociodémographiques et économiques de ses habitants, en améliorant l'accès à l'emploi et à l'offre de formation, mais aussi aux loisirs, à la culture et à la pratique sportive, en s'attachant plus particulièrement à améliorer le quotidien des catégories d'habitants les plus vulnérables.



c) Evaluation environnementale

Par arrêté n° AE-F09321P0067 du 20/04/2021, l'autorité environnementale a décidé que l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Frayère, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble publique maîtrisée, n'était pas soumise à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

En effet, elle a considéré que la nature, la localisation et les objectifs du projet ne portaient pas atteinte à l'environnement.

Pour autant, les collectivités maîtres d'ouvrage, à savoir la Communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins et la Ville de Cannes, se sont notamment engagées à respecter les préconisations du diagnostic écologique pour limiter l'impact du projet sur la faune et la flore et à réaliser une expertise chiroptérologique pour identifier les enjeux potentiels des immeubles prévus à la démolition et aux travaux de rénovation thermique pour prévoir, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction d'impacts.

Cette étude a été réalisée en 2021 par le bureau d'études « Agir Ecologique ». Elle a conclu à l'absence de gîtes avérés à chiroptères, et à un potentiel en gîte des bâtiments voués à être démolis dans le cadre du renouvellement urbain du quartier peu favorable.

Dans le cadre du présent dossier, une demande au cas par cas auprès de la MRAE a été réalisée, conformément aux articles R.104-13 et R.104-14 du Code de l'urbanisme. Elle a conclu, en date du 20 décembre 2022, que le projet tel que présenté n'était pas soumis à évaluation environnementale.