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

DGA Développement Territorial
Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins

Septembre 2023

# 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

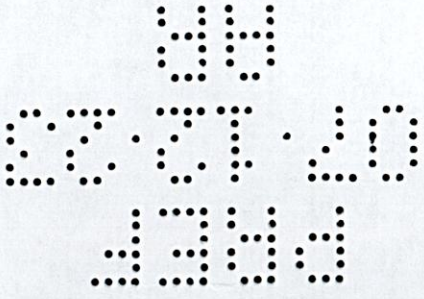
   b) Le contexte ..... 7

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.

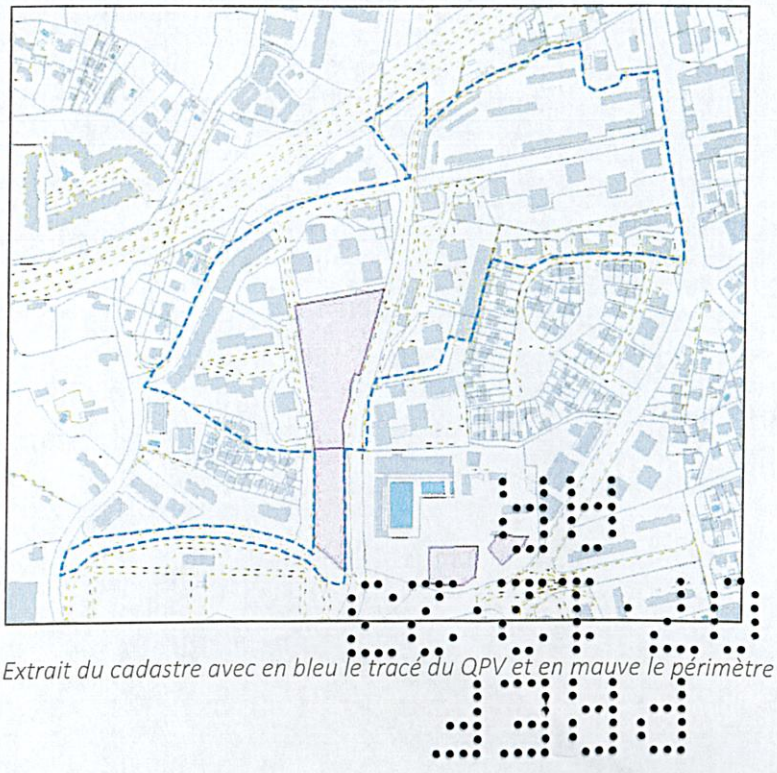
Les dispositions de **l'article R.153-15** sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique lorsque l'établissement public de coopération intercommunal a décidé, en application de 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.

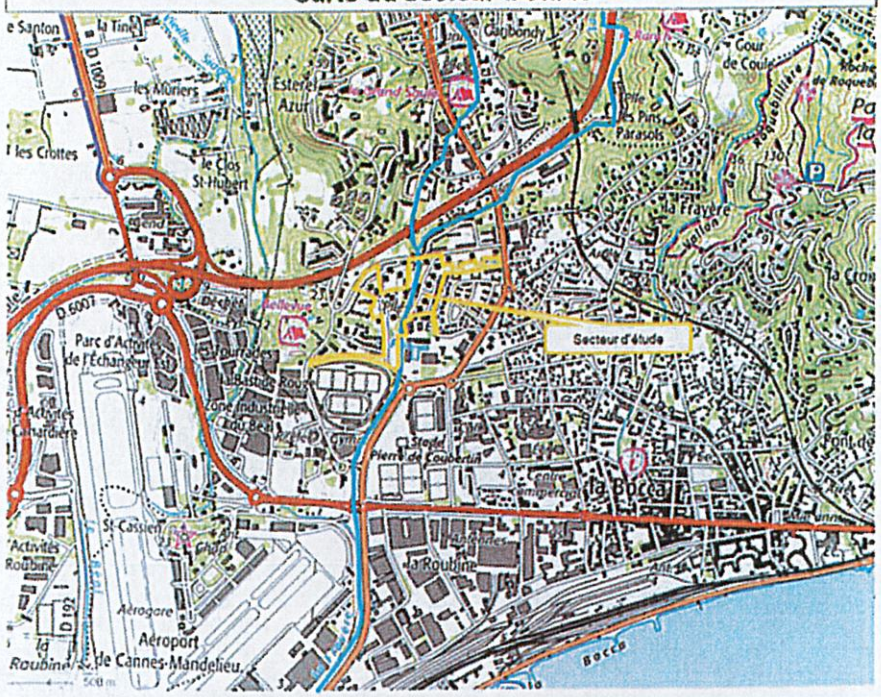
*****

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*

**Projet de renouvellement urbain du quartier de la Frayère à Cannes**
**Carte du secteur d'étude**




**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.).

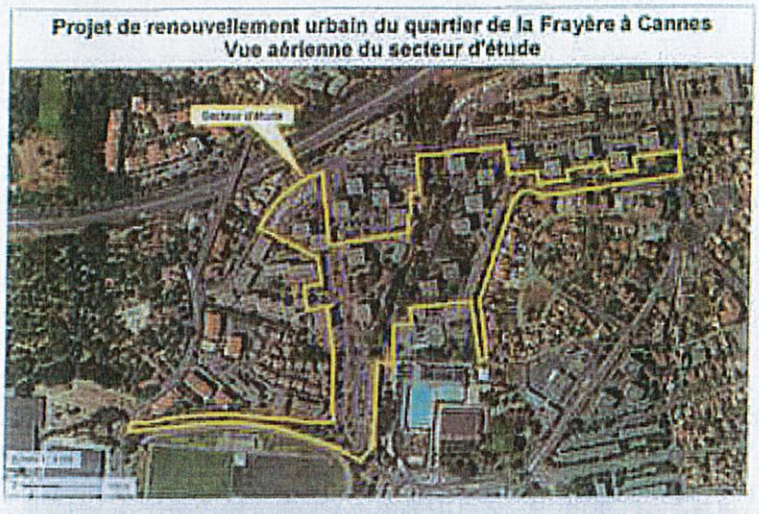
Il se situe **à proximité immédiate de réalisations majeures** pour le développement et l'attractivité de Cannes et de son agglomération : la Technopole de l'Image et de la Créativité Bastide Rouge, le Campus Universitaire Georges Méliès, la rénovation et l'embellissement du Centre de Cannes La Bocca.

**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.

27.01.20




Vue aérienne du secteur d'étude

**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 intègrera 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).

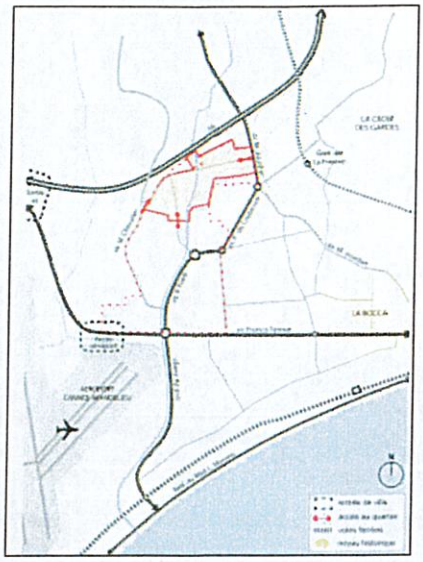
## Le contenu du dossier de mise en compatibilité :

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

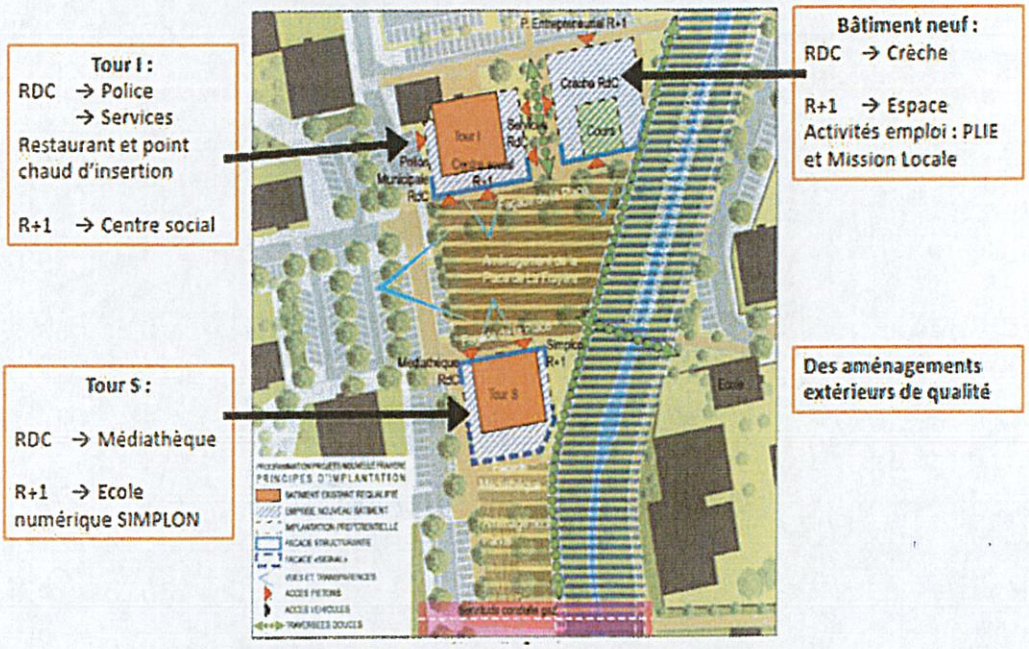
La dynamique de projet a été menée en concertation avec les habitants, et s'incarne selon **trois grands axes prioritaires** :

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

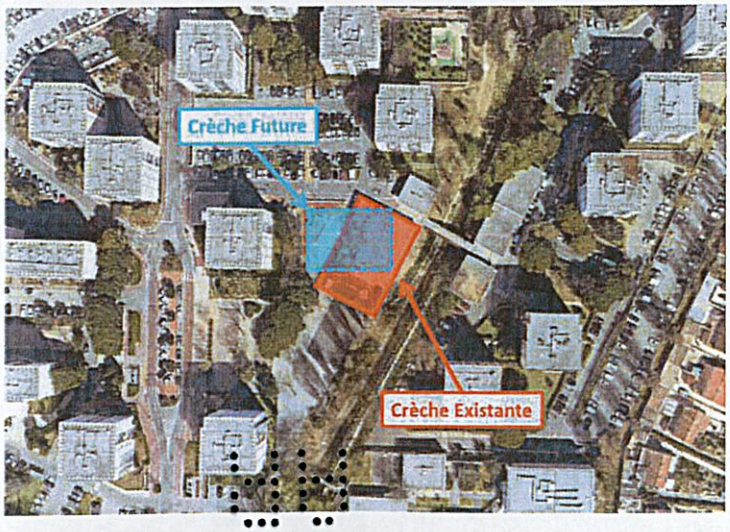
- Le développement d'une attractivité urbaine par la création de nouvelles polarités au cœur du quartier.

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.

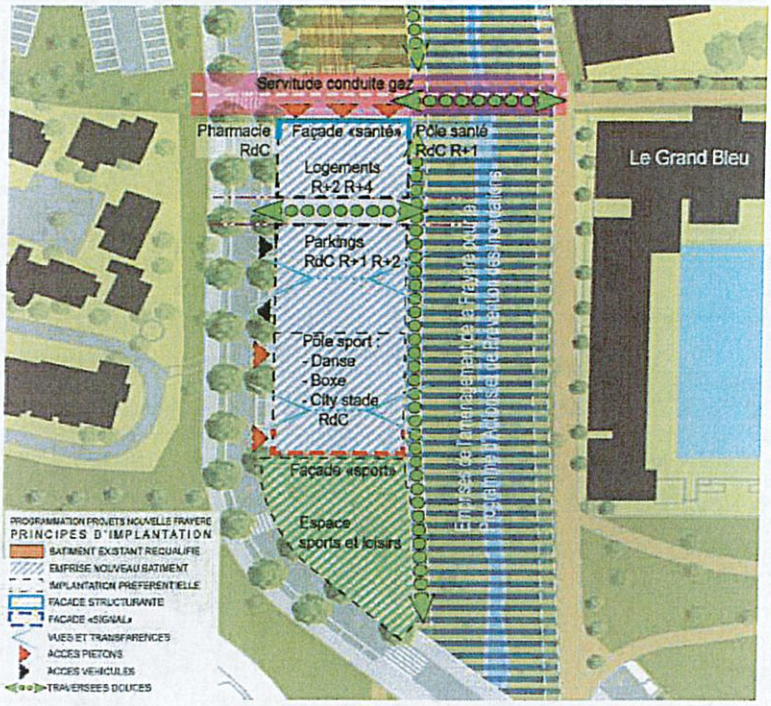



La crèche existante « Bel Air » compte actuellement une vingtaine de berceaux et la crèche reconstruite, au même endroit, aura une capacité de 28 berceaux (à la demande de la CAF).



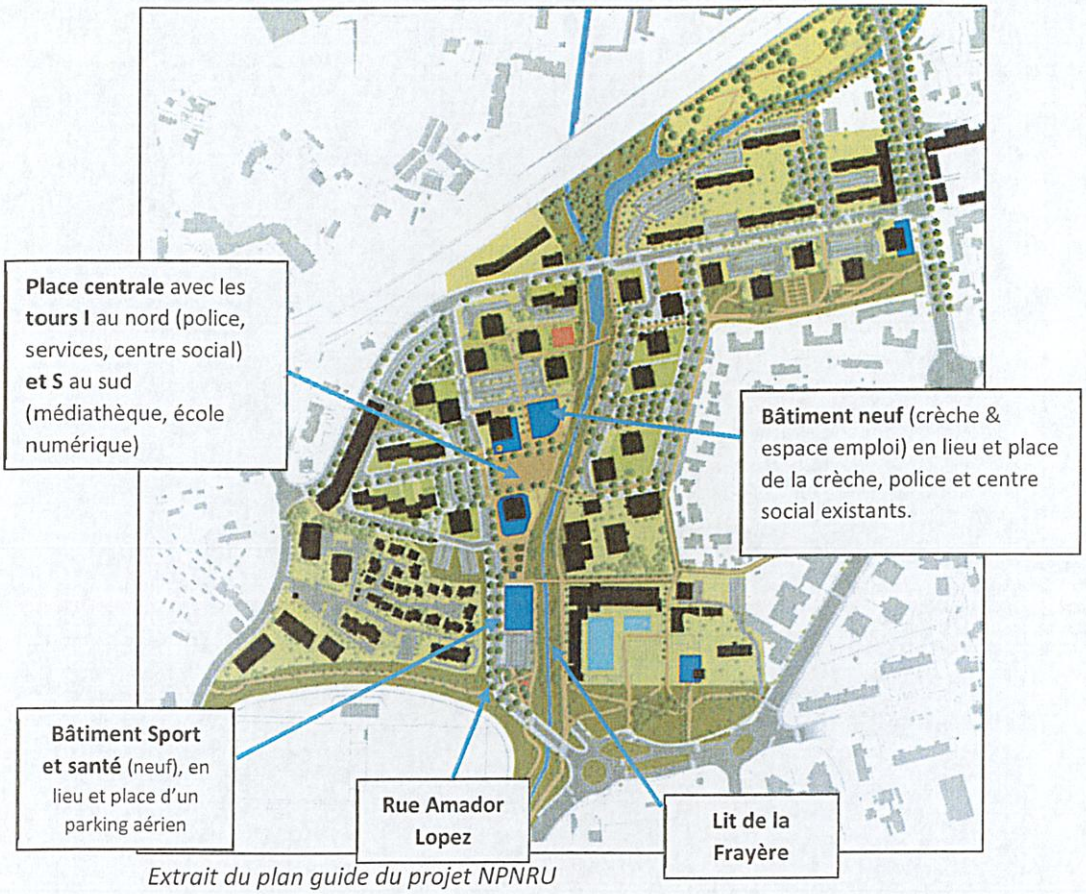

- Pour le deuxième périmètre, le « **Bâtiment Sport et Santé** », il s'agit de construire un nouveau bâtiment, implanté au sud du quartier. Ce programme mixte vise à créer une nouvelle polarité

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**. :




*Extrait du plan guide du projet NPNRU*

## 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 :

- <u>En matière de cohésion sociale</u> : **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.

- **<u>En matière de logements</u> : 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.

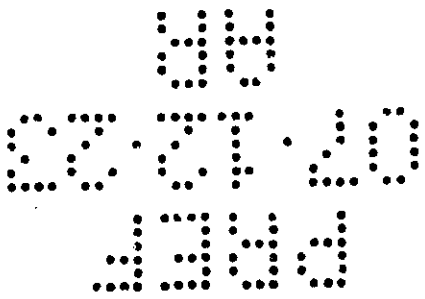
- **<u>En matière de santé,</u> la création du pôle santé et le déplacement de la pharmacie dans le même bâtiment, vise à répondre aux besoins des habitants en matière d'offre de santé,** dans un secteur marqué par la précarité sociale et la difficulté d'accès aux soins. Il s'agit de faciliter l'accès 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.

- **<u>En matière d'emploi et de développement économique</u> : 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'entreprenariat et la création d'activités dans les QPV.**

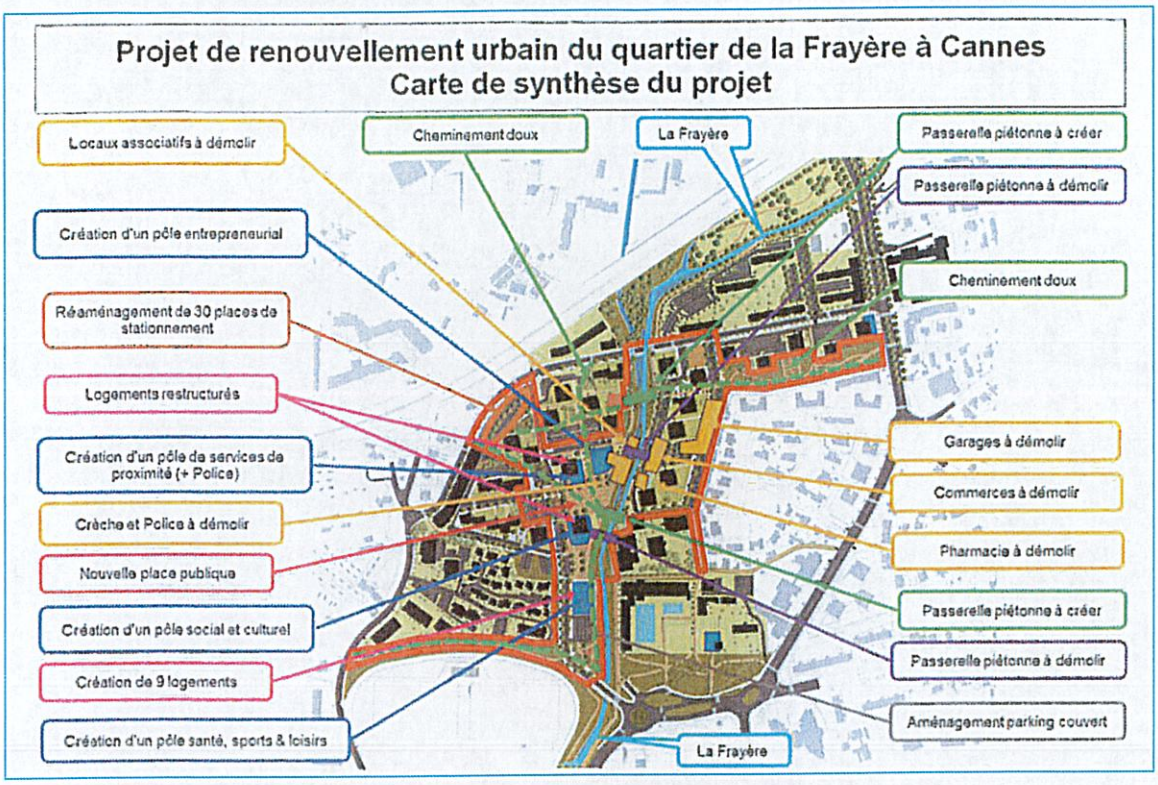
  Il s'agit de favoriser le retour à l'emploi, mobiliser l'ensemble des partenaires de l'accès à l'emploi, développer les activités créatrices d'emploi dans le champ de l'insertion mais aussi faire de la Frayère un véritable pôle d'activités et de services afin de rendre le quartier attractif.

  **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.**

- **<u>En matière de cadre de vie et de renouvellement urbain</u> : 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 gites 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.

CANNES
PAYS DE
LÉRINS

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



# 1b- Notice de présentation - Mise en compatibilité

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

DGA Développement Territorial
Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins

Septembre 2023

# Table des matières


1. Une nécessaire mise en compatibilité du PLU ..... 3

a) PLU actuel ..... 3

Plan de zonage ..... 3

Règlement et dispositions réglementaires à modifier ..... 4

b) Modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité ..... 8

Plan de zonage ..... 8

2. Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU et avec les normes supra-communales, et incidences sur l'environnement ..... 15

a) Compatibilité avec le P.A.D.D. et l'O.A.P du P.L.U. ..... 15

b) Compatibilité avec le SCoT 'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et le P.L.H.I. approuvé le 17/07/2020 ..... 16

c) Conformité des plans de masses avec le PPRI approuvé le 15 octobre 2021 et le PAC submersion marine notifié le 7 décembre 2017 ..... 17

d) Compatibilité avec le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019 ..... 17

e) Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021, adopté le 20 novembre 2015 ..... 17

f) Compatibilité avec la DTA – Loi Littoral ..... 18

g) Incidences sur l'environnement ..... 18

h) Analyse de la qualité de l'air sur le site ..... 18

i) Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique ..... 20

# 1. Une nécessaire mise en compatibilité du PLU

## a) PLU actuel

Le Plan Local d'Urbanisme de Cannes a été approuvé le 18 novembre 2019 et modifié le 19 juillet 2021.

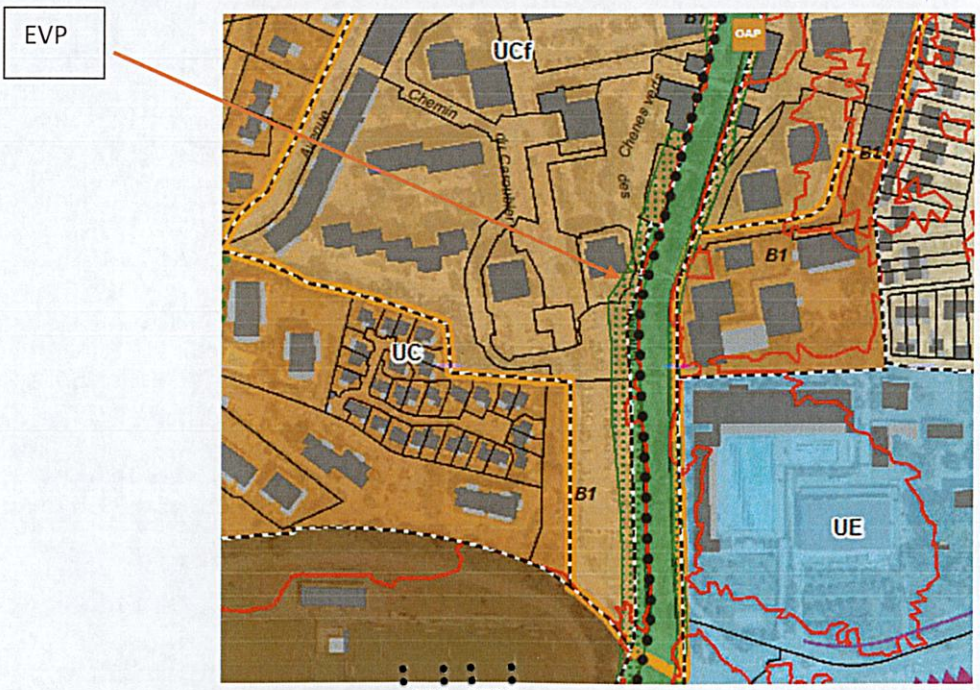
La modification n°2 du PLU de Cannes, approuvée le 28 novembre 2022, avait pour objet principal dans le quartier « Nouvelle Frayère » :

- la création d'un secteur UCf propre au quartier et qui correspond au périmètre de l'OAP « Nouvelle Frayère »;
- dans ce secteur, une hauteur maximale portée à 18 mètres, en cohérence avec les hauteurs du bâti environnant ;
- dans ce secteur toujours, des toitures en pentes et en tuiles rondes non obligatoires, en cohérence avec les toitures du bâti environnant ;

### Plan de zonage

Le projet est situé en zone UCf du P.L.U. en vigueur. Il concerné par l' E.V.P. (Espace Vert à Protéger) situé en rive droite de la Frayère.

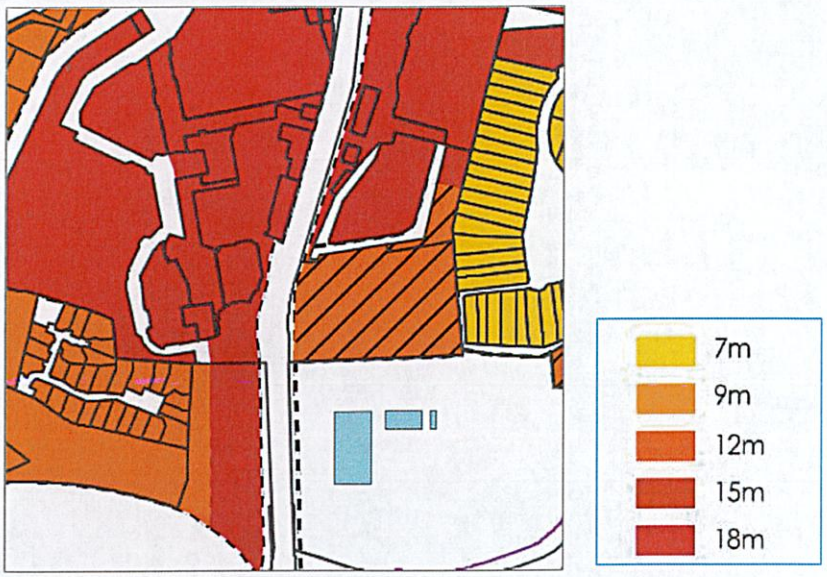
En outre, le tracé du cheminement piéton inscrit au PLU (pointillés noirs) se trouve en partie dans le futur lit de la rivière « Frayère » (après les travaux du P.A.P.I.).




*Extrait du plan de zonage actuel*

## Hauteurs

Le périmètre du projet est situé dans une zone limitée à une hauteur maximum de 18 mètres.




***Extrait de la carte des hauteurs du P.L.U. en vigueur (ci-contre)***

## Règlement et dispositions réglementaires à modifier

- **Caractéristique de la zone** : *« **La zone UC** de forte densité correspond aux constructions mixtes de grande hauteur, majoritairement discontinues. »*

- Dans le **chapitre E des dispositions générales (titre II)**, se trouve l'article 3 concernant la protection du patrimoine et en particulier, ***l'article 2.c réglementant les Espaces Verts Protégés*** :

  *« Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.*

  *Les EVP sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de cercles verts.*

  *Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :*

  - *un maximum de 30 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;*
  - *au moins 70 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;*
  - *sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;*
  - *sont autorisés les parkings enterrés sous les EVP à condition de respecter les autres dispositions réglementaires de la zone, notamment en matière de pourcentage d'espaces verts imposés, et de maintenir une hauteur de terre de 1 mètre 50 au-dessus du parking enterré. »*

- Dans le **titre III des dispositions relatives aux zones urbaines**, la section 2 consacrée aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère énonce **les règles d'implantation des constructions** comme suit :

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (p.75 du règlement)

*« Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :*

***En zone UC** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes ; »*

### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives & Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies

*« Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques :*

*En **zone UC**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives. »*

### Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété

*« En **zone UC**, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de propriété au moins égale à 3 mètres, et respecter le prospect P > H/2.*

*(H = hauteur maximale de la façade du bâtiment confrontant la limite de fond de propriété ;*

*P = distance aux limites séparatives) »*

❖ **L'article 5** concernant le traitement environnemental et paysager indique :

5.3.Espaces libres et Espaces verts : *« **A l'exception des secteurs de plan de masse** (voir définitions), la superficie des terrains doit être aménagée de la sorte :*

| | ***Coefficient d'espaces libres minimum*** | ***Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum*** |
|---|---|---|
| ***UC et ses secteurs*** | *UC, UCf et UCp : 20 %* | *UC, UCf et UCp : 30 %* |

5.4. Plantation d'arbres : *« Tout projet doit comprendre la plantation d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager. »*

5.5. Traitement des espaces libres : *« Les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol devront être traitées en espaces verts ».*

❖ **L'article 6** concernant le stationnement indique : *« Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme. »*

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | NORMES IMPOSEES | | EXCEPTIONS |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole<br>Exploitation forestière | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. | | |
| Habitation | Logement | 1 place / 45 m² de SdP et un maximum de 4 places par logement. | Si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m² de surface de plancher.<br><br>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.<br><br>Pour les résidences séniors et les EHPAD, il n'est exigé que des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa.<br><br>Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. | Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.<br><br>Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte. |
| | Hébergement | 1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements facilement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m² de SdP. | | |
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | 1 place/30m² de SdP. | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m² de SdP créée.<br><br>Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de commerces et artisanat de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. | |
| | Restauration | 1 place/30m² de SdP. | | |
| | Commerce de gros | 1 place / 100 m² de SdP. | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 35 m² de SdP. | | |
| | Hébergement hôtelier | 1 place / 2 chambres indépendantes. | Les résidences hôtelières devront en outre justifier du respect de la norme suivante : 1 place / 45 m² de SdP.<br>Toutefois, si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Autres hébergements touristiques | | propre ou partagé, ou à proximité d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.<br>Pour les constructions mixant activités industrielles et/ou artisanales et/ou de bureaux et les hôtels, la moitié des places dues pour l'hôtel peut être déduite des places dues pour les autres destinations. | |
| | Cinéma | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | | |

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées :

| Destination des constructions | Norme imposée pour les deux roues motorisées | Dérogation |
|---|---|---|
| Habitation | 1 place deux-roues par logement | Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.<br><br>Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.<br><br>Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. |
| Commerces et activité de services | 2 places deux-roues pour 100 m² de surface de plancher (hors secteur UBa) | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher | |

*NB : Les normes régissant le stationnement pour les cycles est rappelée à l'article 1 du Titre 2 relatif aux dispositions générales*

- Secteurs de plan de masse et polygones d'implantation : le PLU en vigueur n'a pas institué de secteurs de plan de masse, qui se traduisent principalement par l'institution de polygones d'implantation, dans le périmètre du projet Frayère, mais c'est l'un des objets de la présente déclaration de projet.

Les spécificités des secteurs de plans de masse sont énumérées en page 23 du règlement, au sein de l'article 4 du lexique, dans les dispositions introductives.

*« **Plan de masse :** document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.*

*Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements. Les constructions et les aménagements figurant dans un périmètre de plan de masse défini sur un plan de zonage réglementaire doivent être réalisés dans leur ensemble afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle du périmètre et de son environnement proche.*

***Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions)****, sauf si ces espaces sont clairement définis dans le périmètre du plan de masse.*

***Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter. »***

## b) Modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité

### Plan de zonage

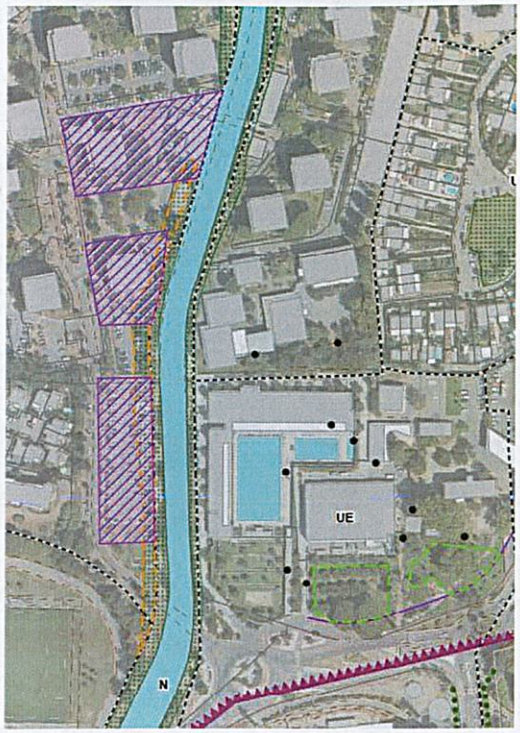
Dans le périmètre du NPRU de la Frayère, le plan de zonage doit évoluer pour permettre la réalisation du projet.

❖ **<u>Le zonage UCf et la création de secteurs de plans de masse avec des polygones d'implantation</u>**

Le règlement du PLU en vigueur exige de se tenir à 3 mètres des limites de l'unité foncière. Or, ce projet d'intérêt général étant porté à la fois par la Ville de Cannes, l'agglomération et le bailleur social LOGIREM, son unité foncière est amenée à évoluer, ce qui complexifie l'interprétation de cette règle. De plus, cette dernière est incompatible avec le plan guide du NPRU, notamment le long de la rue Amador Lopez.

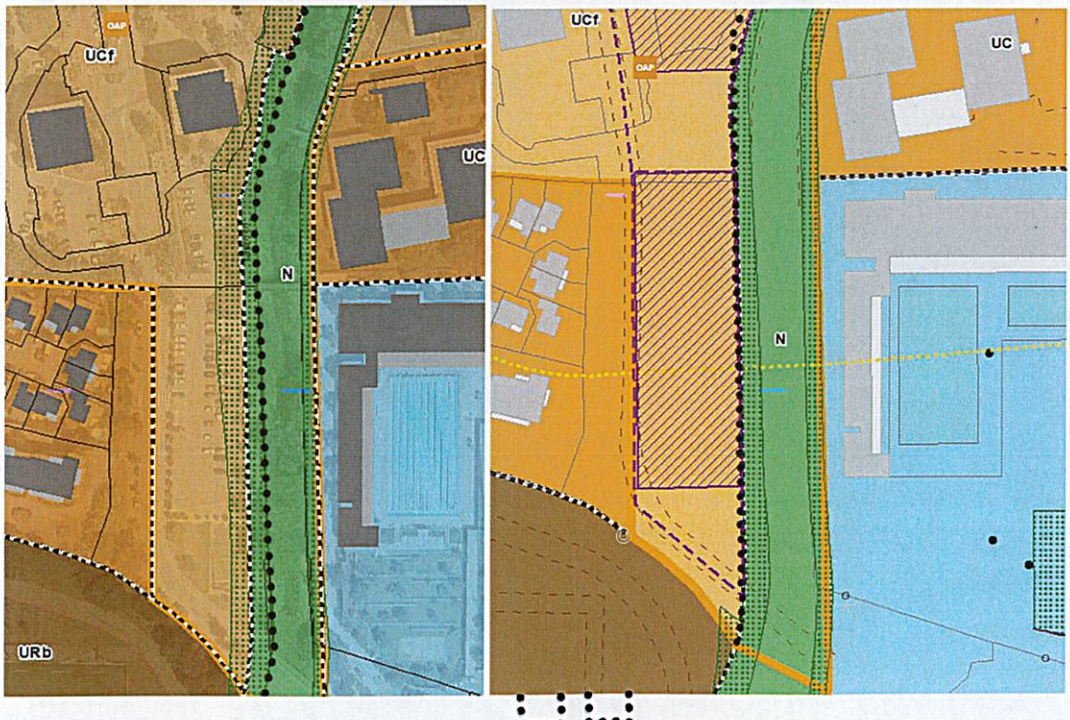
Il est donc nécessaire de s'y soustraire, de manière ponctuelle, en inscrivant **des secteurs de plan de masse avec des polygones d'implantation (emprise maximum des constructions)**, matérialisés en hachures violettes sur le plan de zonage. Ces derniers, au nombre de trois, ont été **établis suivant les projets retenus et précisent le plan général du NPRU et l'O.A.P. de 2019.**

Au-delà des règles d'implantation des constructions que ces secteurs de plan de masse permettent de gérer, **ils reprennent les principales règles inscrites dans la modification N°2 du PLU de Cannes, à savoir une hauteur maximum de 18 mètres et l'absence d'obligation de toitures en pente et en tuiles rondes, en cohérence avec le bâti environnant.**




❖ **La modification du cheminement piéton**

Dans le cadre des travaux de protection contre les inondations (P.A.P.I.), le lit de la Frayère va être élargi de 15 à 21 mètres. Le cheminement piéton qui longe la rivière doit donc être repositionné, au document graphique du PLU, sur les futures rives de la Frayère.




Extrait du PLU actuel

Extrait du PLU modifié

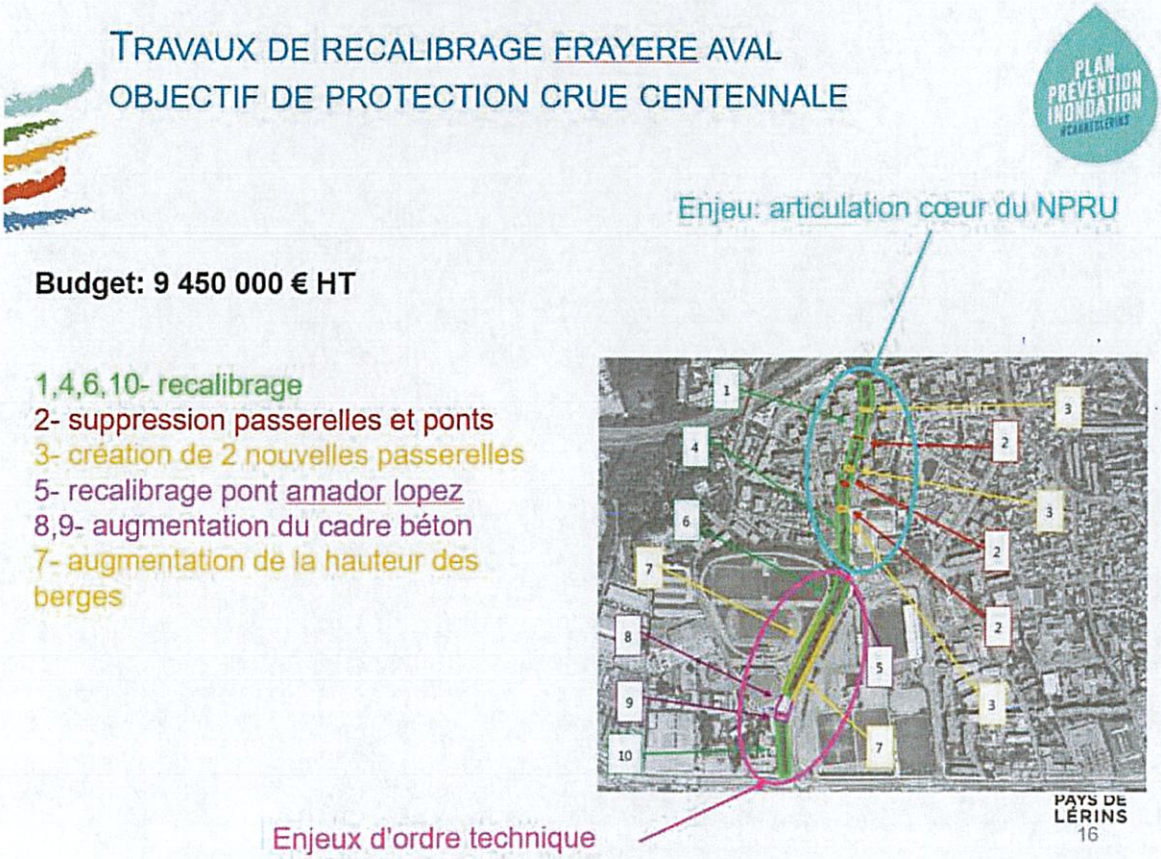
22.21.20
388

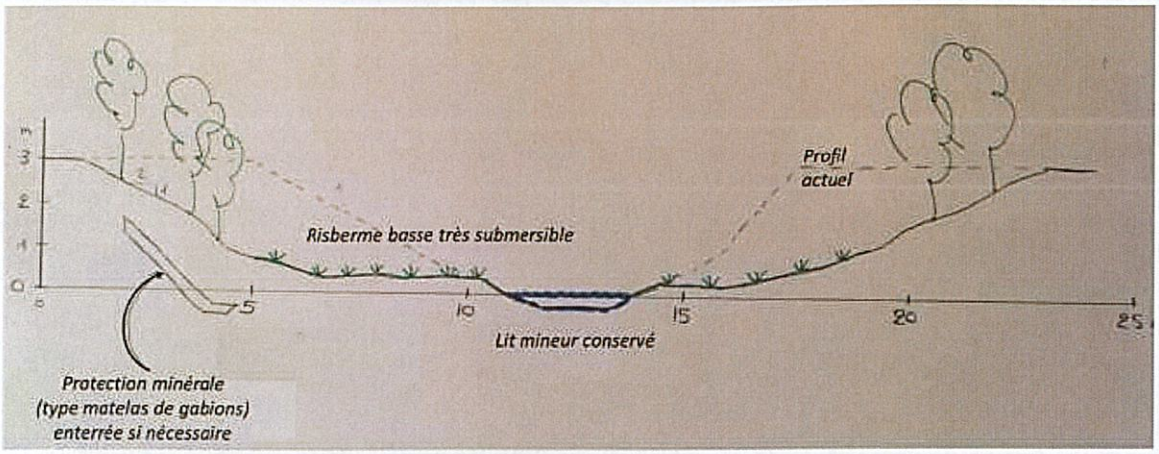
❖ **La modification de l'Espace Vert à Protéger** (E.V.P.)

Dans les documents graphiques actuels, le tracé de l'EVP le long de la Frayère, sur les parcelles AC n°288, 161, 372 et 533 **ne correspond ni, pour partie, à la réalité du terrain, ni aux projets de la collectivité**, comme en atteste la minéralisation de certaines portions du site depuis 2004, bien avant la révision du PLU approuvée le 18 novembre 2019.

En plus de cette minéralisation factuelle, **le tracé actuel de l'EVP est, pour la partie concernée en tout cas, en contradiction avec les principes programmatiques de l'OAP Nouvelle Frayère,** intégrée dès 2019 au PLU de Cannes. En effet, la largeur résiduelle de 14 mètres, une fois retranché l'EVP, ne permettrait pas la réalisation du bâtiment Sport et Santé pourtant inscrit dans l'OAP. Par ailleurs, l'EVP tel que dessiné actuellement empêcherait ponctuellement l'extension en rez-de-chaussée de la tour S également inscrite dans l'OAP.

Enfin, la totalité du linéaire de la Frayère, intégrant la quasi-totalité de l'EVP en question, doit être **entièrement reconfigurée dans le cadre des travaux du PAPI Frayère** (avec des autorisations environnementales spécifiques en cours).

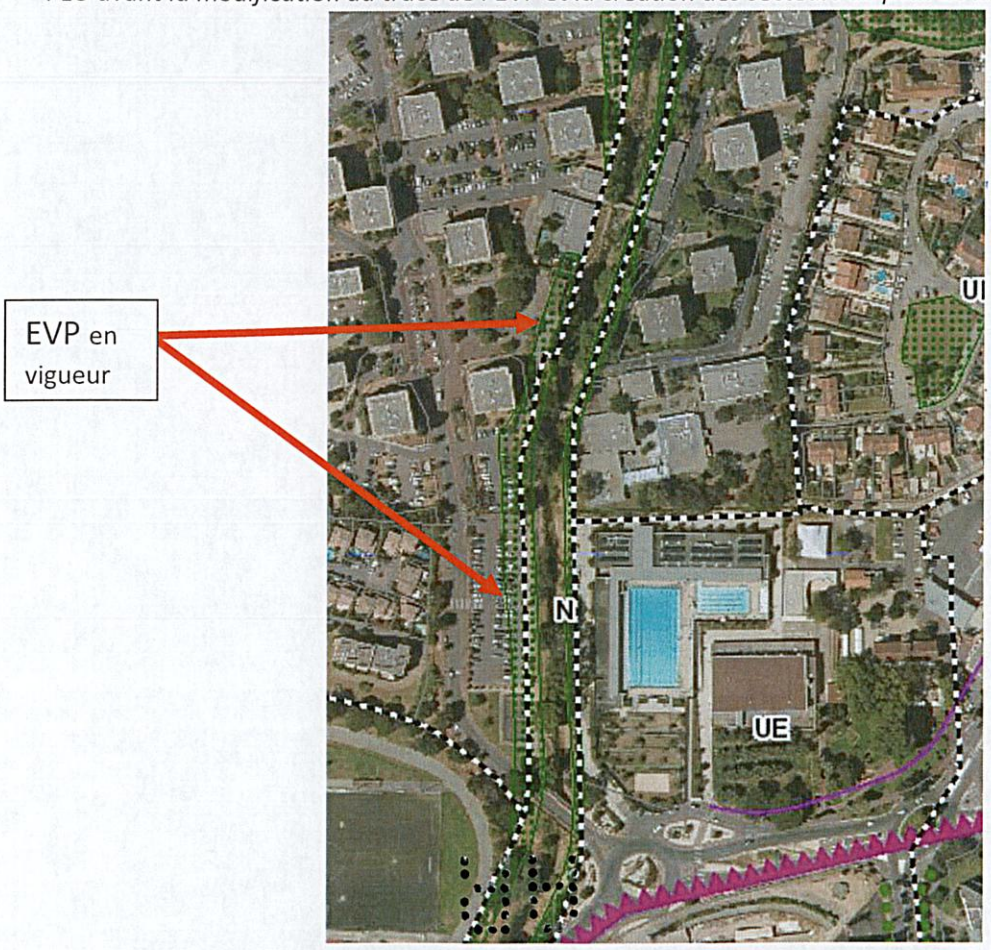





**Aussi, l'EVP doit être « corrigé » et redessiné pour permettre la réalisation du projet d'intérêt général, en le réduisant par endroit et en compensant cette réduction par ailleurs** (plus à l'est, de l'autre côté de la Frayère, sur la même unité foncière).

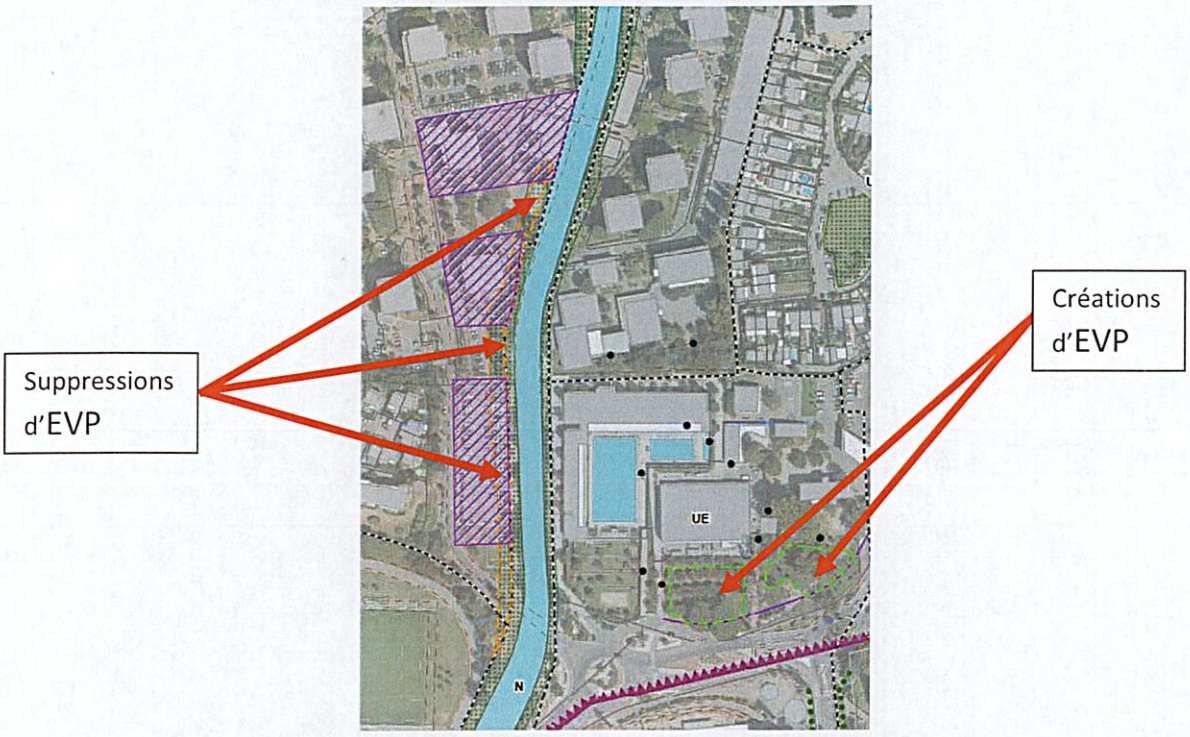
**Le principe d'une coulée verte le long de la Frayère**, tel qu'inscrit dans l'O.A.P. de 2019 et dans le NPRU, **n'est bien sûr pas remis en question mais son tracé est ajusté au projet et s'intègre dans le vaste projet de recomposition et de requalification des espaces publics.**

*PLU avant la modification du tracé de l'EVP et la création des secteurs de plan de masse*

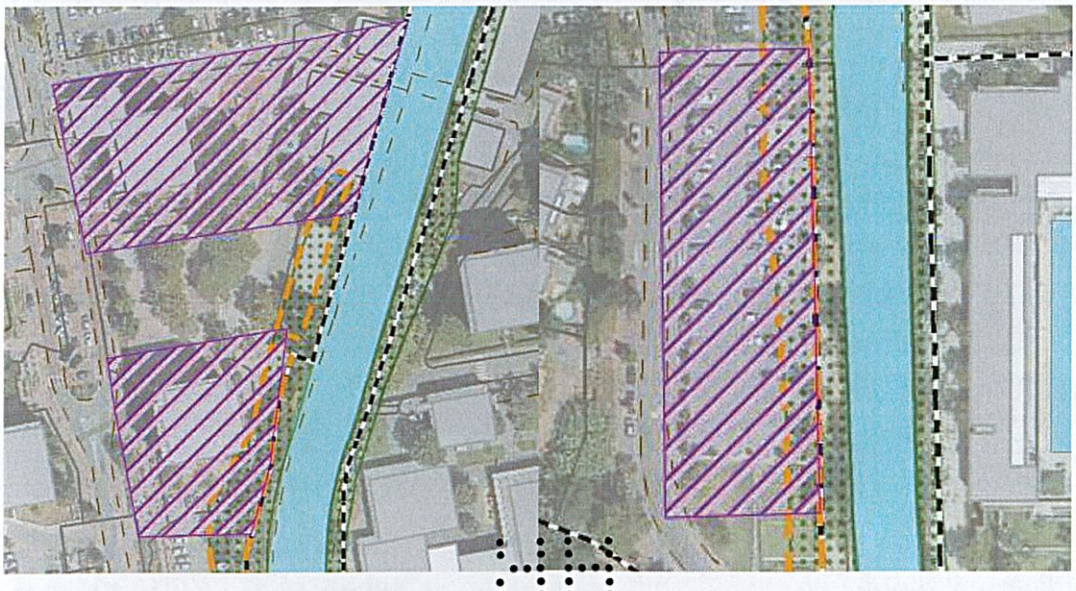



22.21.20
d36d

*Modification des EVP et création des secteurs de plan de masse*



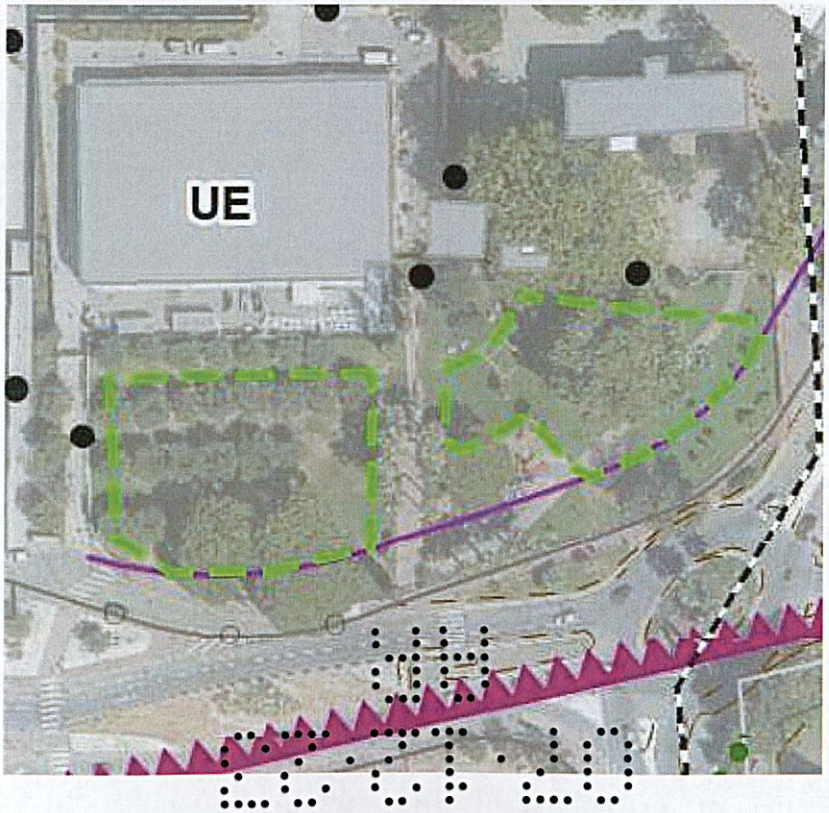

Même si ces corrections ne nécessitaient pas de compenser « réglementairement » les mètres carrés supprimés, **il a été prévu une compensation au m² près, voire légèrement excédentaire** par rapport à la situation avant modification du PLU (suppression d'environ 2400 m² à certains endroits le long de la Frayère (pointillés oranges en rive droite de la Frayère) et création d'environ 2500 m² d'EVP au sud-est de la parcelle AC 0496, pointillés verts en rive gauche de la Frayère).



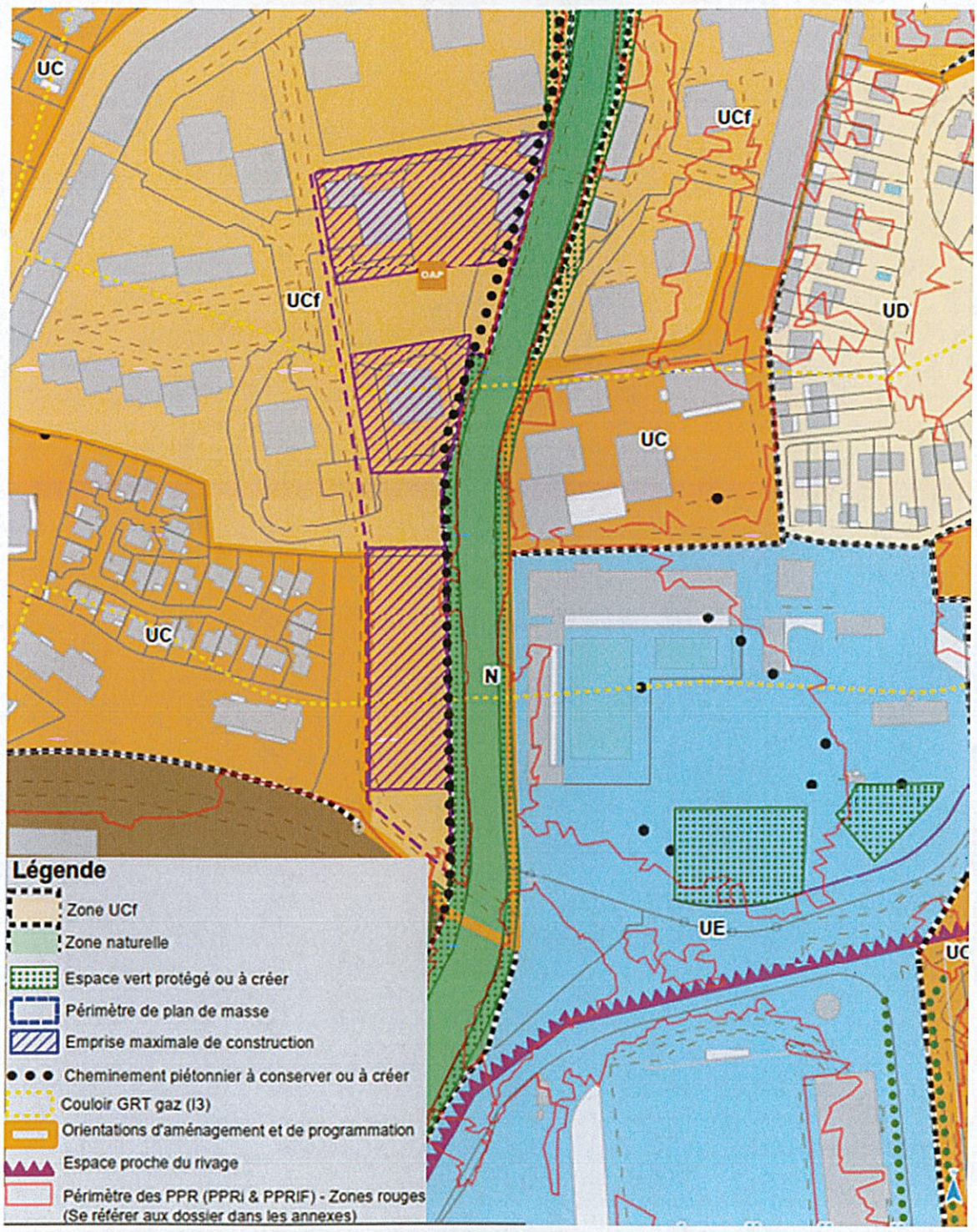
*Espaces Verts Protégés supprimés en rive droite de la Frayère*




*Nouveaux Espaces Verts Protégés en rive gauche de la Frayère, à proximité immédiate du périmètre de projet et sur la même unité foncière.*



*PLU après la modification du tracé des EVP et la création des secteurs de plan de masse*




❖ **L'implantation par rapport aux limites**

Concernant le règlement, il n'est pas utile de modifier les paragraphes concernant **l'implantation des constructions** puisque **les secteurs de plan de masse et les polygones d'implantation (emprise maximum des constructions) se substituent de fait aux règles** vues dans le paragraphe précédent :

titre III des dispositions relatives aux zones urbaines, section 2 consacrée aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - règles d'implantation des constructions.

- **U5.3 - Les espaces libres et espaces verts**
- **U5.4 – Plantations d'arbres**
- **U5.5 – Traitement des espaces libres**

Le NRPU de la Nouvelle Frayère est un projet global, issu d'un plan guide, avec une ambition environnementale très forte et une recomposition complète des espaces publics et des espaces verts.

**C'est cette logique d'ensemble qui doit prévaloir. Pour ce faire, et afin de ne pas entraver la mise en œuvre du projet, les coefficients d'espaces libres et d'espaces verts, les plantations d'arbres et le traitement des espaces libres ne sont pas réglementés dans le secteur UCf**

- **U6 - les règles de stationnement**

Pour les mêmes raisons que pour les espaces libres et les espaces verts, **le stationnement n'est pas réglementé mais sera réalisé conformément au plan guide et au programme du projet.**

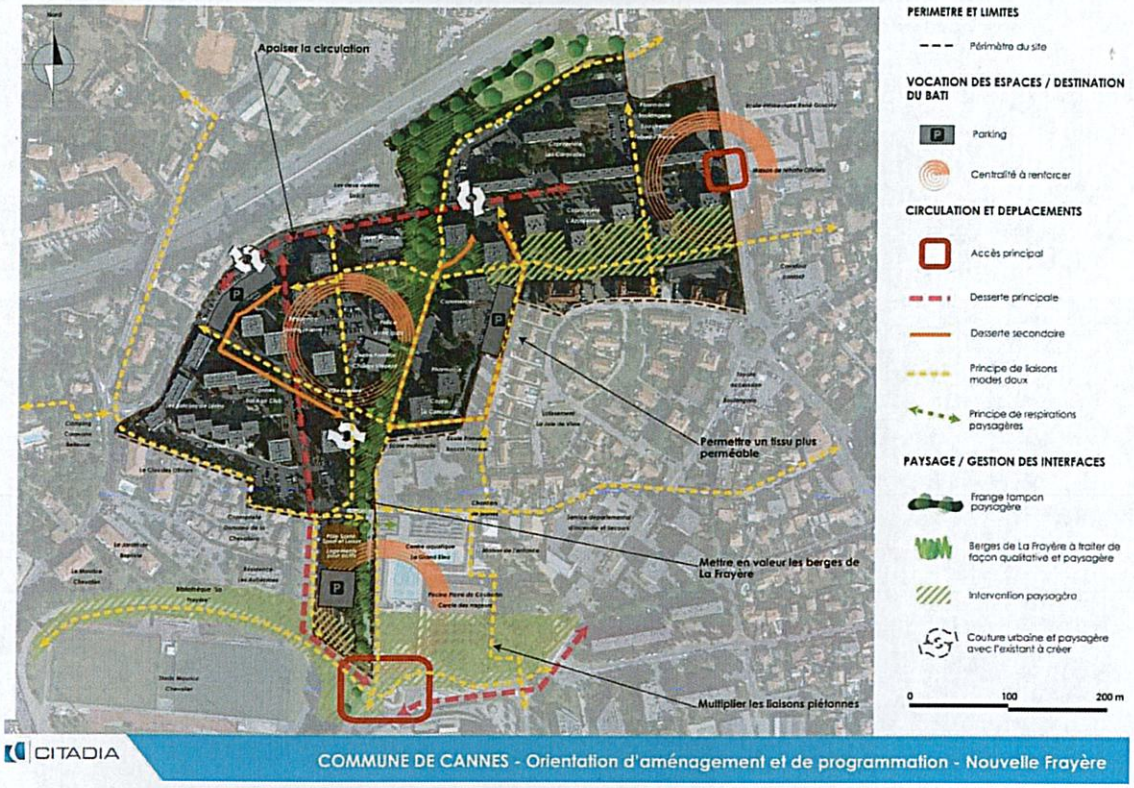
## 2. Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU et avec les normes supra-communales, et incidences sur l'environnement

### a) Compatibilité avec le P.A.D.D. et l'O.A.P du P.L.U.

La liste des projets prévus concourant à l'opération de requalification urbaine et de renaissance totale du quartier de La Frayère s'est affinée au cours des études de programmation. Comme cela a déjà été évoqué, cette opération d'ensemble s'inscrit dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain « Nouvelle Frayère » (ANRU), signée le 31 juillet 2019 par l'ensemble des acteurs institutionnels. **Les évolutions sont compatibles avec le P.A.D.D. car elles participent à la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens en agissant pour la présence de l'emploi et des services, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics**

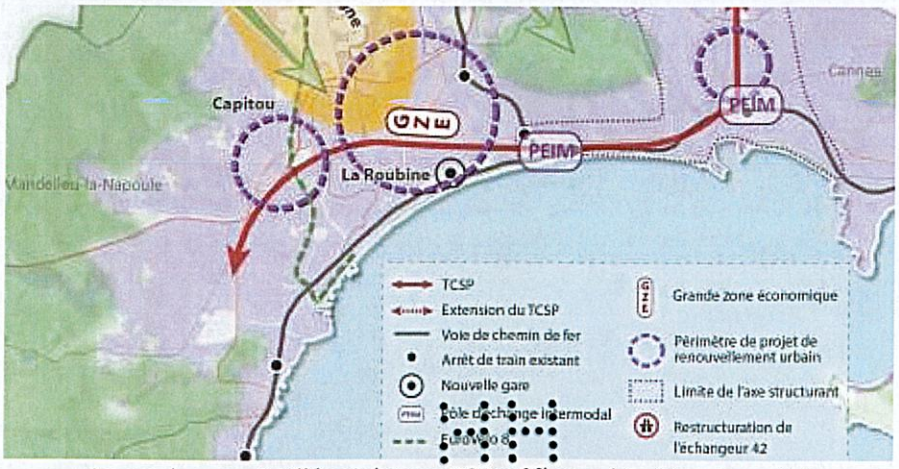
En parfaite corrélation avec l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) inscrite au PLU en 2019, le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) de la Frayère consiste à améliorer le cadre existant avec une série d'opérations ciblées.

**Les évolutions de ce dossier sont compatibles avec l'O.A.P**, qui transcrit les principes d'aménagement.




### b) Compatibilité avec le SCoT 'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et le P.L.H.I. approuvé le 17/07/2020

Le secteur de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère » est intégré dans le SCOT'Ouest (PADD) dans un **périmètre de projet de renouvellement urbain** (cf extrait infra). Les orientations et prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT'Ouest, avec lesquelles les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles, définit, dans un périmètre qui intègre le projet Nouvelle Frayère, un secteur de Site Prioritaire de Renouvellement Urbain (SPRU) structurant à vocation de mixité urbaine. Les aménagements projetés, situés en enveloppe urbaine du Scot, et constituant une opération de requalification/ restructuration d'emprises bâties existantes, s'inscrivent en parfaite compatibilité avec les principes de renouvellement urbain préconisé par le document intercommunal.




*Le cercle en pointillés violets correspond au périmètre de projet de renouvellement urbain dans lequel s'inscrit le projet Frayère*

Les modifications envisagées répondent à cette démarche en favorisant la présence de l'emploi, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics.
En outre, la modification prévoit la création de 9 logements locatifs sociaux supplémentaires.

En conséquence, les évolutions de l'O.A.P. sont **compatibles avec le SCOT'Ouest et le PLHi.**

### c) Conformité des plans de masses avec le PPRI approuvé le 15 octobre 2021 et le PAC submersion marine notifié le 7 décembre 2017

Les réalisations des évolutions de l'O.A.P. « Nouvelle Frayère » seront conformes au PPRI approuvé le 15 octobre 2021 dans le sens où elles **respecteront nécessairement cette servitude d'utilité publique.** Par ailleurs elles ne sont pas concernées par le PAC submersion marine notifié par le préfet le 7 décembre 2017.

### d) Compatibilité avec le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019

Les évolutions programmatiques de l'O.A.P. sont **compatibles avec les orientations du SRADDET visant à créer de l'emploi et des équipements publics dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain.**

### e) Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021, adopté le 20 novembre 2015

Les principales dispositions du SDAGE concernant l'urbanisme sont :

- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux,
- renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions induites par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
- lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques,
- évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine pour l'eau potable,
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir pour l'eau potable,
- préserver et redévelopper les fonctionnalités des bassins et des milieux aquatiques pour le littoral,
- prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides,
- intégrer la gestion des espaces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau,
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

**Les propositions de modifications sont compatibles avec les orientations du SDAGE** dans le sens où elles ne leur font pas obstacle.

### f) Compatibilité avec la DTA – Loi Littoral

Les propositions de modifications sont concordantes avec l'orientation générale de la D.T.A. des Alpes-Maritimes approuvée en 2003 prescrivant d'aménager l'espace et de satisfaire aux besoins présents et futurs. **Elles n'impactent pas les orientations et les modalités d'application de la Loi Littoral en matière de protection.**

**Elles obéissent au principe de l'aménagement urbain du littoral qui est d'assurer le développement durable des communes littorales en combinant les préoccupations socio-économiques et environnementales.**

### g) Incidences sur l'environnement

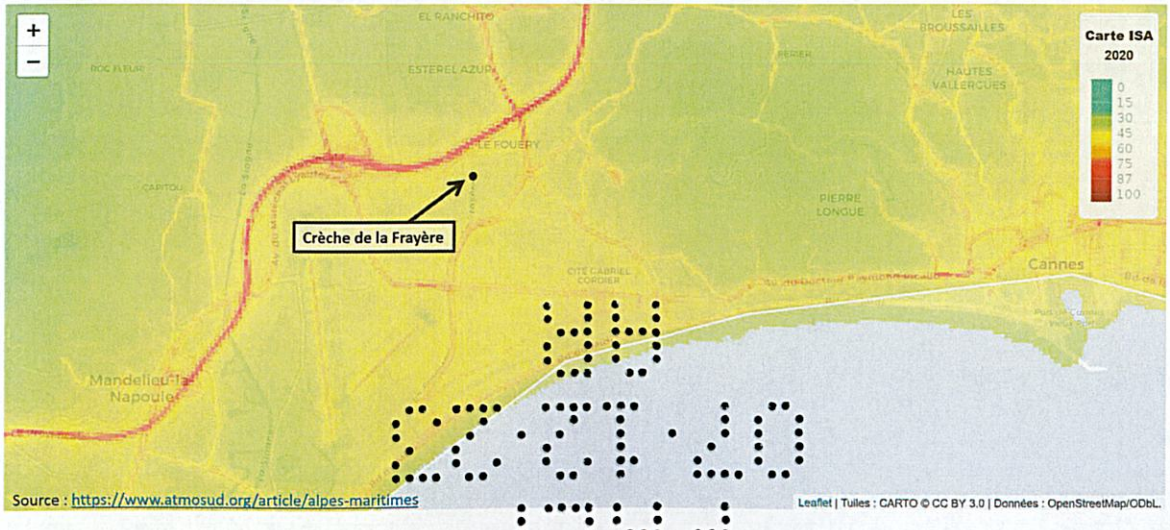
L'analyse des incidences sur l'environnement des propositions de modifications du P.L.U. s'effectue au regard des objectifs du Profil Environnemental Régional PACA 2015 (PER), validé en Comité opérationnel en date du 18 décembre 2014.

**Le renouvellement urbain du quartier de la Frayère,** qui va lui donner une nouvelle attractivité, associé aux travaux du PAPI qui vont permettre d'améliorer la sécurité des personnes et les biens, **contribuent à enrayer l'étalement urbain et à préserver les espaces agricoles et naturels tout en poursuivant la gestion des risques naturels.**

**Les incidences environnementales des propositions de modifications du P.L.U. sont donc positives.**

### h) Analyse de la qualité de l'air sur le site

En référence au site d'ATMO SUD (https://www.atmosud.org/article/alpes-maritimes) de l'Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA), chargée de la surveillance réglementaire de la qualité de l'air dans la région PACA, l'exposition de la population aux polluants atmosphériques peut être observée via l'**Indice Synthétique Air (ISA)** qui cumule les concentrations de particules fines PM10, dioxyde d'azote (NO2) et ozone (O3) sur une année. Cet indice permet de visualiser les zones les plus impactées par la pollution chronique, qui correspond à une exposition continue des populations.



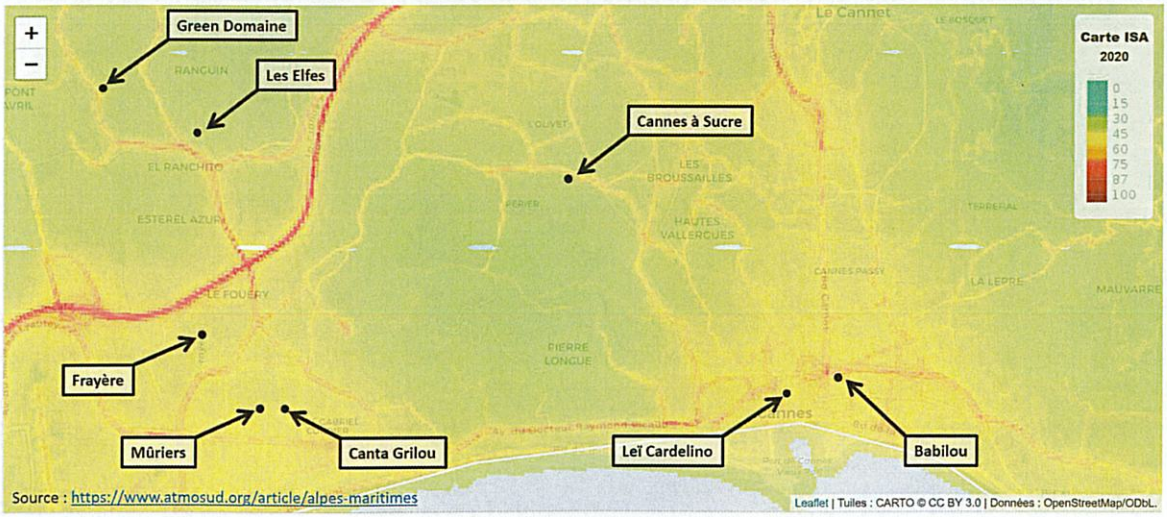
*Carte de l'indice ISA pour Cannes en 2020*

A priori, aucune contre-indication à cet endroit n'est mentionnée pour accueillir une crèche.

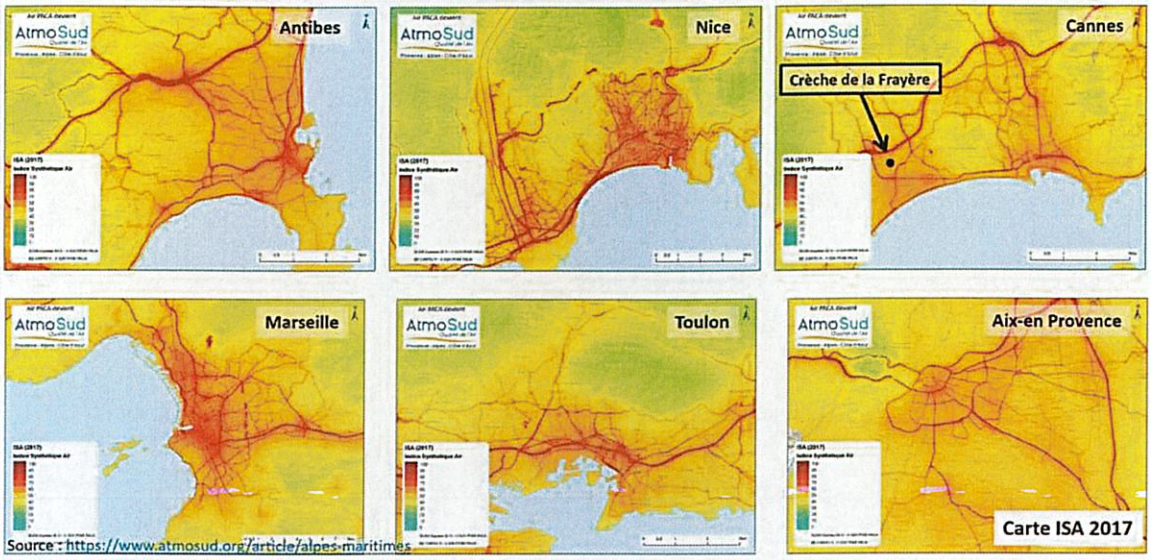
L'implantation de la nouvelle crèche est soumise au même indice ISA que l'ancienne crèche.




De manière plus générale, les secteurs urbains de Cannes sont soumis *a minima* au même ISA que celui de La Frayère. La crèche « Babilou » est la plus exposée ainsi que celle de Green Domaine ou celle de la Cannes à Sucre. Aussi, le site de La Frayère est soumis à la « meilleure » qualité de l'air possible sur Cannes.




Par comparaison avec les grandes villes de PACA, la commune de Cannes est la moins exposée.




*Données de 2017*

En conséquence, **le renouvellement de la crèche de La Frayère, nécessaire dans le quartier, fait l'objet des mêmes conditions d'exposition à la qualité de l'air, acceptables, que la précédente.**

### i) Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

Il est à noter que ce dossier ne modifie aucune servitude d'utilité publique et n'a aucune incidence sur ces dernières. A ce titre, l**es propositions de modifications sont compatibles avec les servitudes d'utilité publique**.

*******